

ESTUDIO DE LAS SINGULARIDADES DE LA ACCIÓN DE DESLINDE Y CARACTERIZACIÓN RESPECTO DE OTRAS ACCIONES CERCANAS

*Study of the singularities of the action to define property lines and differences with
other related actions*

GEMMA MINERO ALEJANDRE

gemma.minero@uam.es

Profesora Contratada Doctora de Derecho Civil

Universidad Autónoma de Madrid

Cómo citar/Citation

Minero Alejandre, V. (2022).

Estudio de las singularidades de la acción de deslinde y caracterización respecto de
otras acciones cercanas.

Cuadernos de Derecho Privado, 2, pp. 89-133

DOI: <https://doi.org/10.62158/cdp.19>

(Recepción: 04/04/2022; aceptación tras revisión: 27/04/2022; publicación: 30/04/2022)

Resumen

La acción de deslinde se encuadra dentro de las acciones dirigidas a la protección de los derechos reales. En el presente trabajo se analizan sus características y los efectos del ejercicio de la acción, regulados en los artículos 384 a 387 CC, así como los requisitos para poder ejercitarla. Se busca trazar una línea divisoria con otras figuras afines, como son la acción reivindicatoria y la acción declarativa.

Palabras clave

Deslinde, derechos reales, acción reivindicatoria, acción declarativa, amojonamiento.

Abstract

The action to define property lines aims to protect the rights in rem. This paper analyses the characteristics as well as the effects or consequences of the exercise of this action and the conditions to enable the action, which are regulated in articles 384-387 of the Civil Code. This paper aims to distinguish this action from another related lawsuits, such as the action for the recovery of ownership or the declaratory action of ownership.

Keywords

Action to define property lines, rights in rem, actions claiming ownership, demarcation.

SUMARIO

I. CONTEXTUALIZANDO LA PROBLEMÁTICA DEL DESLINDE CON UNA SENTENCIA RECIENTE. II. BREVE ESBOZO DE LA RAZÓN DE SER DE LA FIGURA DEL DESLINDE. III. UNA INTRODUCCIÓN AL CONCEPTO DE DESLINDE COMO FACULTAD DEL DOMINIO Y DE LOS OTROS DERECHOS

REALES. IV. ALGUNAS CARACTERÍSTICAS DE LA ACCIÓN CIVIL DE DESLINDE. IV.1. La confusión entre linderos como requisito *sine qua non* de la acción de deslinde. IV. 2. En particular, sobre los tipos de deslinde. IV. 3. Sobre el deslinde voluntario. IV. 4. Sobre el deslinde contencioso. IV.4.1. Exigencias de la acción de deslinde. IV.4.2. Algunas precisiones jurisprudenciales sobre el requisito de la confusión de los linderos. V. ALGUNAS ACLARACIONES SOBRE LAS REGLAS DE LEGITIMACIÓN ACTIVA Y PASIVA EN LA ACCIÓN DE DESLINDE. VI. CRITERIOS LEGALES A APLICAR POR EL JUEZ EN LA PRÁCTICA DEL DESLINDE. VII. EL AMOJONAMIENTO POSTERIOR AL DESLINDE. VIII. PROFUNDIZANDO EN LA RAZÓN DE SER DE LA ACCIÓN DE DESLINDE: ALGUNAS SIMILITUDES Y DIFERENCIAS ENTRE LA ACCIÓN DE DESLINDE Y OTRAS ACCIONES REALES. IX. ALGUNAS CONCLUSIONES. *Bibliografía. Relación jurisprudencial.*

I. CONTEXTUALIZANDO LA PROBLEMÁTICA DEL DESLINDE CON UNA SENTENCIA RECIENTE

El 17 de enero de 2022, el Tribunal Superior de Justicia de Galicia dictaba una sentencia en virtud de la que resolvía el recurso de casación interpuesto por la Comunidad de Montes Vecinales en Mano Común de Lornes, demandada en el pleito del que esta sentencia trae causa¹. La parte recurrida, la Comunidad de Montes Vecinales en Mano Común de Fontecova, fue quien planteó la acción declarativa de dominio y la acción de deslinde sobre una zona de este monte, el monte Casal Vello, que vendría a estar siendo invadida por la comunidad vecinal demandada, a pesar del claro límite perimetral que supondría el río que las separa². Se busca obtener una declaración del alcance o perímetro del Monte de Fontecova en su colindancia sur con el otro monte en mano común gallego. Tanto la sentencia de instancia como la de la Audiencia Provincial aprecian la línea divisoria en el río o "Rego da Cova", y consideran acreditado el título inmemorial del uso por los demandantes, por lo que estiman la pretensión de la actora³. Esta reciente sentencia es interesante por varias cuestiones que serán objeto de análisis en este trabajo.

¹ Sentencia 6/2022 del TSJ de Galicia (Sala de lo Civil y Penal, Sección Especial), de 17 enero (RJ 2022\2050).

² Si bien en el texto de la sentencia que se comenta únicamente se habla del ejercicio de la acción declarativa de dominio, el estudio de su contenido permite inferir el ejercicio acumulativo de la acción de deslinde. La frecuencia con la que ambas acciones se ejercitan en paralelo o de forma sucesiva, así como la habitual confusión entre ambas -y con la acción reivindicatoria- es una de las cuestiones que serán objeto de estudio en este trabajo.

³ Sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Caldas de Reis de 24 de septiembre de 2020 y sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra, 3ª, 174/2021, de 29 de abril (JUR 2021, 209801).

Sirvan estas primeras líneas para contextualizar algunos de los problemas jurídicos que genera el ejercicio de la acción de deslinde.

En primer lugar, téngase en cuenta la solicitud de la comunidad vecinal demandada acerca de la necesaria apreciación de litisconsorcio pasivo necesario, por lo que solicita la nulidad de las actuaciones y la concesión de plazo para dirigir la demanda contra una tercera comunidad vecinal. Argumentación esta última muy frecuente en las contestaciones a la demanda de deslinde. En la tesis de la demandada, el monte litigioso pertenece a tres comunidades vecinales: Fontecova, Rogadío y Lornes. Como quiera que la demanda se dirige únicamente por Fontecova contra Lornes, esta última comunidad vecinal considera que la sentencia podría afectar a Rogadío, que no ha sido parte.

El TSJ aclara una cuestión sobre la que tendremos ocasión de volver en este trabajo: no se aprecia ningún error en la argumentación de la sentencia. Entiende que la sentencia dictada no afecta a la Comunidad de Rogadío, cuyos eventuales derechos en el monte Casal Vello estarían en otra zona diferente. El actual pleito se refiere únicamente a la zona de la colindancia con el río Rego da Cova, sin que dicho terreno haya sido discutido ni reclamado por los vecinos de Rogadío, que estarían más al norte. La acción de deslinde, por tanto, únicamente se plantea contra quienes vienen desconociendo el derecho dominical de la actora en la concreta zona controvertida, sin que sea necesario traer al pleito a los titulares de derechos sobre fincas colindantes respecto de otros linderos que no sean discutidos.

En segundo lugar, debe destacarse la diversidad de pronunciamientos contenidos en el fallo de la sentencia de instancia, confirmados en las dos resoluciones posteriores: dos pronunciamientos declaratorios y uno condenatorio. A saber: 1º) Se declara que la línea definida por el río se corresponde con la línea que inmemorialmente ha servido de límite entre los montes vecinales. 2º) Se declara que la porción de monte vecinal denominado *Casal Vello*, de una superficie de 22.647 metros cuadrados, situado al Norte de dicha línea perimetral, es propiedad de la comunidad vecinal demandante. 3º) Se condena a la comunidad vecinal demandada a abstenerse en lo sucesivo de invadir o realizar cualquier tipo de actuación o gestión en el monte *Casal Vello*. Esta breve reseña ilustra la diversidad de contenidos que pueden y suelen conformar el fallo de una sentencia que resuelva sobre la acción de deslinde.

A modo de adelanto, sirvan estas líneas para reflexionar si -a falta de una efectiva aclaración en la sentencia que se comenta- no estaríamos ante un supuesto de acumulación de: 1) una acción declarativa del dominio, con la que se pretende obtener la declaración de la titularidad del terreno correspondiente al monte *Casal Vello*; 2) una acción de deslinde, con la que se pretende fijar el perímetro y la extensión de la finca de la comunidad vecinal demandante; y, 3) finalmente, una acción reivindicatoria, con la que perseguir el efectivo -y promiscuo- uso del terreno litigioso por parte del monte vecinal demandado. Sobre esta cuestión se volverá más adelante, con el objetivo de tratar de delimitar los conceptos y requisitos de las acciones de deslinde, reivindicatoria y declarativa de dominio.

II. BREVE ESBOZO DE LA RAZÓN DE SER DE LA FIGURA DEL DESLINDE

Desde siempre, la identificación y trazado de los límites de las propiedades han dado lugar a frecuentes disputas. Sobre todo, como indica DE SALAS MURILLO (2021), cuando las escrituras públicas de transmisión de la propiedad son tan antiguas que no proporcionan información suficiente para identificar los límites de la finca, o incluso su misma situación⁴. A ello se añade el hecho de que una finca no es o no siempre es una porción de terreno delimitada necesariamente por accidentes físicos apreciables⁵.

La solución a estos conflictos se ha buscado a través del concepto de deslinde, como medio de defensa del derecho de propiedad -y de los otros derechos reales- que es. El conocimiento de la delimitación de las fincas es esencial para sus titulares, pero también para los posibles interesados en su tráfico jurídico, así como, en general, para todo tercero, como obligado respetar la propiedad de los demás.

La acción civil de deslinde se encuentra regulada en el artículo 384 CC. Por su parte, los artículos 385 a 387 CC prevén los criterios aplicables por el juez para decidir sobre dicha acción, así como el orden a seguir en la decisión judicial (STS, 1ª, núm. 158/2006, de 15 febrero [RJ 2006\4441])⁶.

⁴ De Salas Murillo (2021, apartado Introducción, versión *Proview*). Nos remitimos al estudio de esta obra en relación con la evolución histórica, desde el Derecho romano hasta la actualidad, de la figura del deslinde.

⁵ En este sentido puede citarse Lacruz Berdejo, quien afirma que los límites «son mera consecuencia del derecho real de propiedad, sin el cual la superficie terrestre sólo estaría interrumpida –pero no delimitada– por los accidentes físicos» (cfr. Lacruz Berdejo, 2003: 55).

⁶ Por su parte, el *Código Civil de Cataluña* regula el concepto de deslinde -denominado «delimitación»- y los criterios aplicables en sus artículos 544-9 a 544-12.

La acción de deslinde generalmente se ejercita en relación con fincas rústicas, dado que, en el caso de fincas urbanas, suele ser menor la probabilidad de que los contornos no se encuentren delimitados con precisión, si bien la regulación de la figura del deslinde no se circunscribe a un tipo concreto de finca, lo que permite su ejercicio tanto en fincas urbanas como en fincas rústicas⁷. Así se ha planteado, por ejemplo, en el caso de plazas de garaje cuya delimitación se había realizado por rayas pintadas en el suelo⁸.

Algunos de estos conflictos generados tradicionalmente se podrán evitar con la actual relación Registro de la Propiedad-Catastro. La modificación del artículo 10.5 LH llevada a cabo en 2015 extiende la presunción de exactitud del artículo 38 LH a los datos sobre ubicación y delimitación geográfica, en los casos en que se hubiera alcanzado la coordinación Catastro-Registro mediante el acceso de la representación gráfica de la finca al Registro⁹. Hasta entonces, el hecho de que dos fincas colindantes estuvieran inscritas en el Registro de la Propiedad no implicaba que por ello tuvieran que estar perfectamente delimitadas, dado que la presunción de exactitud de lo inscrito no podía extenderse a la descripción de la extensión y los linderos de los inmuebles que se contuviera en el correspondiente folio registral. La presunción de exactitud registral quedaba limitada a la existencia del derecho real y la pertenencia a su titular inscrito.

El fin último de esta reforma normativa no es otro que la consecución del mayor ajuste entre la realidad catastral y registral y la realidad física. El legislador ha tenido en cuenta el potencial de las técnicas modernas de representación gráfica de las fincas, que queda muy lejos de la mera descripción por su relación con los predios colindantes. Con todo, las disputas se seguirán produciendo cuando no exista una perfecta concordancia

⁷ Díaz Fuentes (2009:51).

⁸ Acerca de la aplicación de la acción de deslinde a plazas de garaje, véase la SAP Madrid, 11ª, de 29 de mayo de 2002 (JUR 2003, 47221). En este caso, se consideró que no podía prosperar la acción de deslinde, al entender la AP que la existencia de las líneas amarillas pintadas en el suelo del garaje constituye una perfecta delimitación del objeto, lo que excluye la incertidumbre o elimina todo tipo de colindancia confusa y, con ello, se impide también la posibilidad de ejercicio de la acción de deslinde. Distinta solución habría recibido el pleito si las líneas divisorias se hubieran borrado, si nunca hubieran existido o si hubieran sido dibujadas únicamente por uno de los propietarios, sin contar con la aprobación o anuencia del otro. El grueso de la argumentación de la AP gira en torno a la adquisición de varias plazas de garaje como cuerpo cierto, lo que convierte en irrelevante el alegato sobre la diferencia de cabida de estas y las convierte en objetos con perímetros perfectamente delimitados.

⁹ Modificación introducida por el artículo primero de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de *Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo* (BOE de 25 junio).

entre finca registral y parcela catastral con la realidad física o cuando ésta no se respete en la negociación extrarregistral, lo que sucede en no pocas ocasiones.

III. UNA INTRODUCCIÓN AL CONCEPTO DE DESLINDE COMO FACULTAD DEL DOMINIO Y DE LOS OTROS DERECHOS REALES

Con la acción de deslinde se solicita «la delimitación exacta de su propiedad inmobiliaria por medio de la determinación de la línea perimetral de cada uno de los predios limítrofes»¹⁰. Tiene, pues, un efecto individualizador o identificador de los confines de la cosa sobre la que recae el derecho real, con el objetivo de señalar el perímetro de la finca o de corregir las posibles inexactitudes sobre la demarcación. La sentencia que se dice debe fijar con exactitud los linderos de las fincas o, al menos, las bases para la determinación precisa de las lindes en ejecución de sentencia, sin margen de decisión. Por tanto, el fallo no debe contener una simple aproximación, ni puede remitirse a un futuro acuerdo de las partes.

La eficacia demarcadora de esta acción declarativa facilita, asimismo, el ejercicio de otras facultades del dominio y de los otros derechos reales existentes sobre la finca objeto del deslinde y condiciona dicho ejercicio (STS, 1ª, de 16 de octubre de 1990)¹¹. En particular, prepara cualquier acción real -la reivindicatoria u otras- que precise de la identificación material del objeto de derecho¹². A modo de ejemplo, el hecho de disponer de información exacta sobre la ubicación y cabida de la finca es especialmente útil para el posterior ejercicio de la facultad de libre disposición de la finca por su propietario, bien mediante acto de enajenación, bien mediante constitución de gravámenes.

De acuerdo con el TS, «desde el punto de vista del derecho civil, el deslinde y amojonamiento se puede estudiar como una de las facultades del dominio -la de exclusión- o desde el punto de vista de la extensión en sentido horizontal del derecho de propiedad o -cuando se pretende judicialmente por el ejercicio de una acción- como un aspecto de la protección del derecho de propiedad»¹³.

¹⁰ Por todas, SSTS, 1ª, 298/2010, de 14 de mayo (RJ 2010\3698) y 773/2013 de 10 diciembre (RJ 2014\355).

¹¹ RJ 1990\7872. El deslinde de una finca consiste en la delimitación del derecho sobre la propia finca, dando certeza a sus límites con respecto de cada uno de los predios limítrofes, lo que se traducirá en seguridad para el ejercicio de cualquier derecho real que pueda existir sobre esa finca. Véase Vitalia Nicuesa y Méndez, 2000: 7; y Bertolá Navarro (2017: p. 5).

¹² En este sentido, Montés Penadés (1990: 226).

¹³ STS, 1ª, 132/2015, de 9 marzo (RJ 2015\979), FJ II.

Precisamente esta función del deslinde explica la importante confusión que se produce entre esta acción y la acción arquetípica de tutela de la propiedad, la acción reivindicatoria. La principal diferencia es que la acción reivindicatoria presupone un despojo ya cometido y, por ello, tiene una función de recuperación posesoria, de la que carece, en sentido estricto, la acción de deslinde. Por otro lado, la acción de deslinde tampoco pretende obtener declaraciones sobre la propiedad¹⁴. Por tanto, para obtener esta declaración será necesario el ejercicio de la acción declarativa de dominio. Con todo, en muchos casos, el actor pretenderá varias de estas cosas: por un lado, la determinación previa de la identidad de la finca que es de su propiedad y, seguidamente, la reivindicación de la posesión y/o el reconocimiento de su título de propiedad de lo comprendido dentro del perímetro deslindado. De ahí la utilidad de ejercitar de forma conjunta estas acciones. Un ejemplo de ello es la sentencia del TSJ de Galicia de 17 de enero de 2022, con cuya reseña se inicia este trabajo.

La frecuencia con la que esto ocurre y la existencia de ciertas similitudes entre estas tres acciones nos obliga a dedicar un apartado de este trabajo a tratar de trazar las diferencias entre los conceptos y de aclarar el posible valor de cosa juzgada de cada procedimiento. Ello con el fin de evitar, por ejemplo, que se utilice de manera encubierta la acción de deslinde como forma de conseguir los efectos de la acción reivindicatoria, siendo las condiciones exigidas para el ejercicio de cada una de estas acciones diferentes.

La distinción entre estos tres tipos de acciones es, en ocasiones, complicada, dada la coincidencia de efectos que en algunos supuestos se producen. Y es que, en la práctica, mediante el ejercicio de la acción de deslinde, se consigue, más que una declaración, una verdadera adjudicación, a quien resulte ser el propietario, de la que había sido una zona dudosa. De ahí que, en estos casos, la eficacia de la sentencia que se dicte parece que supera la eficacia común de una resolución de carácter declarativo, y se asemeja más a un efecto constitutivo del derecho. A modo de ejemplo, así sucede, como veremos en otro apartado de este trabajo, cuando el terreno litigioso se distribuye a partes iguales entre demandante y demandado, por aplicación del criterio regulado en el artículo 386 CC, o

¹⁴ Dado que la acción de deslinde no sirve para hacer cesar la perturbación que pudiera estar causando el propietario de la finca vecina, será necesario el ejercicio de la acción reivindicatoria si la parte actora pretende la condena a que se le restituya la posesión de la franja de terreno reclamado. Por todas, cabe citar la STS, 1ª, 101/1997 de 10 febrero (RJ 1997\938).

de forma proporcional con la cabida de cada finca, en base al criterio decisorio previsto en el artículo 387 CC.

Además del emplazamiento, el resultado de la acción de deslinde también permite conocer la extensión superficial de la finca. En efecto, en caso de estimación de la acción de deslinde, la sentencia que se dicte fijará la línea perimetral exterior de la finca y, como consecuencia de ello, también determinará la extensión superficial del inmueble¹⁵. Este doble efecto se pone de manifiesto por la Asociación de Profesores de Derecho Civil en la redacción del artículo 334-4.1 de la *Propuesta de Código Civil*. Esta propuesta de *lege ferenda*, cuya redacción corrió a cargo del Profesor MARTÍN PÉREZ, indica: «*Todo propietario tiene derecho a deslindar su finca con citación de los dueños de las fincas colindantes para determinar su superficie real y concretar los límites de la finca*»¹⁶.

Una vez practicado el deslinde, se ejercite o no posterior reivindicación, el demandado debe respetar la propiedad que corresponde al demandante de acuerdo con los linderos que se han determinado por sentencia, aun cuando dicha sentencia no condene expresamente al demandado a restituir a la parte actora la superficie que hasta ese momento podría estar siendo poseída por el demandado¹⁷.

De acuerdo con el artículo 1965 CC, la acción de deslinde es imprescriptible. Rasgo que la convierte en una vía de tutela muy atractiva para el propietario de una finca si se compara con otras acciones reales sobre bienes inmuebles que sí tienen fijado un concreto plazo de prescripción.

Antes de iniciar el estudio de las características de la acción de deslinde, debe hacerse una precisión referida a la figura de la usucapión. Aun a falta de mención expresa en los artículos 384 y ss. CC, debe tenerse presente que la posesión en exclusiva de la porción de terreno en disputa por uno de los propietarios de las dos fincas colindantes puede conducir a la adquisición de dicha franja por usucapión cuando se cumplan las

¹⁵ En este sentido también se ha pronunciado De Salas Murillo (2021, §.1). No puede perderse de vista el hecho de que, en ocasiones, cuando se inicia la acción de deslinde se desconoce la cabida exacta de la finca del actor, pero también sucede otras veces que dicha cabida sí es conocida con precisión, mientras que lo dudoso es la ubicación de los concretos linderos. Se conocerá la cabida de manera indubitada cuando el bien inmueble se hubiera adquirido a razón de precio por unidad de medida.

¹⁶ De ahí la crítica que merece la redacción del artículo 544-10.b) del *Código civil de Cataluña*, en el que se recogen los requisitos para el ejercicio de la acción de delimitación y amojonamiento, exigiendo la prueba «*del derecho de propiedad y de la superficie de la finca*». La prueba de la superficie resultará problemática cuando no consta en los títulos o cuando estos son contradictorios, como sucede en no pocas ocasiones.

¹⁷ Sobre la acumulación de ambas acciones se volverá más adelante.

condiciones previstas en los artículos 1940 y ss. CC¹⁸. En tal caso, no procederá la acción de deslinde que pretenda ser ejercitada por persona distinta de quien ha usucapido el terreno¹⁹.

De ahí que el artículo 349 de la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra, en la redacción dada por la Ley Foral 21/2019, de 4 de abril, *de modificación y actualización de la Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra o Fuero Nuevo*, advierta, tras regular la legitimación activa de la acción de deslinde, lo siguiente: «*Los límites aparentes de una finca que hayan permanecido indiscutidos durante treinta años no podrán ser revisados a estos efectos*».

IV. ALGUNAS CARACTERÍSTICAS DE LA ACCIÓN CIVIL DE DESLINDE

IV.1. La confusión entre linderos como requisito *sine qua non* de la acción de deslinde

La acción civil de deslinde no procede cuando el límite entre fincas no genere dudas, esto es, cuando el propietario considera que el terreno que posee se corresponde con su título y se tenga conocimiento exacto de la línea perimetral de cada propiedad colindante (STS, 1ª, núm. 298/2010, de 14 de mayo [RJ 2010\3698]).²⁰ Circunstancia que puede darse bien porque existen elementos naturales, tales como caminos o ríos que delimiten con exactitud los puntos cardinales de la finca²¹, bien porque el propietario de la finca, por acuerdo con el propietario del predio colindante o con anuencia de éste, ha añadido elementos objetivos de cierre o separación, como pueden ser cerramientos, muros, paredes, setos o árboles plantados expresamente, con los que dibujar la línea perimetral que separa esa finca de las colindantes, siempre y cuando ésta no cree

¹⁸ El ejercicio de la acción de deslinde carece de sentido cuando el propietario colindante ya ha adquirido la finca o parcela por prescripción adquisitiva.

¹⁹ En los casos en los que sea el demandado quien alegue la efectiva prescripción adquisitiva de la franja de terreno en conflicto con el demandante de la acción de deslinde habrá de formular reconvencción y ejercitar una acción declarativa del dominio. De ahí que, aunque la acción de deslinde se considere imprescriptible, esta afirmación debe entenderse sin perjuicio de la posible prescripción adquisitiva del terreno afectado.

²⁰ En este sentido, la confusión de linderos constituye presupuesto indispensable para la práctica del deslinde (por todas, SSTS de 14 enero 1936 [RJ 1936\72]; de 8 julio 1953 [RJ 1953\2030], 9 febrero 1962 [RJ 1962\949]; 2 abril 1965 [RJ 1965\1962]; 27 mayo 1974 [RJ 1974\2106]; y de 27 abril 1981 [RJ 1981\1664]).

²¹ De especial interés en este punto es el Auto del TSJ de Galicia, (Sala de lo Civil y Penal, Sección 1ª) de 10 mayo 2006 (JUR 2007\275320), en el que se refleja el dato de que muchos montes vecinales de mano común gallegos no se encuentran delimitados por elementos añadidos por el ser humano propios del objetivo de delimitación, sino por «*elementos físicos tales como "penas" o piedras de tamaño singular, fuentes, cruceros, cruces, muros, caminos, así como por los diferentes accidentes geográficos como cumbres, ríos y vaguadas o "quenllas" de los montes, etc.*» (FJ I).

ambigüedades²². En estos casos, se suele afirmar que no existe confusión entre los linderos de las fincas colindantes, ni desde el punto de vista material, ni desde el punto de vista jurídico, como condición *sine qua non* para el ejercicio la acción de deslinde²³.

Sin embargo, la existencia de signos externos de separación entre dos fincas no es sinónimo de certidumbre en la determinación de los linderos cuando dicha separación se creó de forma unilateral o de manera no pacífica por uno de los propietarios, en desacuerdo o sin la aprobación del propietario de la finca colindante (SSTS, 1ª, 25 junio 2007 (RJ 2007, 3547) y 29 septiembre 2009 (RJ 2009, 7259)²⁴. En estos casos, surgirán dudas sobre la delimitación efectiva, luego habrá confusión jurídica o subjetiva entre los linderos, aunque pueda no existir como tal confusión física aparente o confusión objetiva. Del mismo modo, la desaparición de un signo externo anteriormente existente -así, por ejemplo, un camino tomado como punto de referencia que haya desaparecido como realidad física- puede generar confusión en la delimitación de los predios y dar origen a

²² Actuación que se realiza en ejercicio del derecho de todo propietario a cerrar o cercar sus fincas «por medio de paredes, zanjas, setos vivos o muertos, o de cualquiera otro modo, sin perjuicio de las servidumbres constituidas sobre las mismas», tal y como prevé el artículo 388 CC. Por su parte, como *lege ferenda*, la *Propuesta de Código Civil* de la Asociación de Profesores de Derecho Civil se refiere, asimismo, a la posibilidad de cierre de la finca mediante «*carteles y otros símbolos semejantes*» (artículo 334-5.1). El cerramiento es un acto de mera facultad con la que se impide la entrada de terceros. Al ejercicio de esta facultad no pueden oponerse los titulares de predios colindantes, salvo si existe una previa falta de determinación de los linderos. Aunque esta facultad no prescriba, sí cabe adquirir por prescripción servidumbres que contradigan o maten ese cerramiento.

²³ Tampoco procederá la acción de deslinde cuando existe un signo externo de aparente separación entre dos fincas, pero una de las partes logra probar que dicho signo tiene una finalidad diferente a la de servir de medianería, como puede ser evitar el paso de animales. Por todas, véase la SAP Jaén, 1ª, 210/2019, 27 febrero de 2019 (JUR 2019\107930).

²⁴ Téngase en cuenta la advertencia contenida en la STS, 1ª, núm. 298/2010, de 14 mayo (RJ 2010\3698): «*es la confusión real de linderos o, lo que es lo mismo, la inexistencia de datos físicos delimitadores de las fincas la que hace necesario el deslinde, sin que pueda confundirse la existencia real de linderos con la afirmación de alguna de las partes interesadas en el sentido de precisar por dónde deben discurrir los mismos según su tesis*» (FJ II). Téngase presente la doctrina del TS acerca de la venta de una finca como cuerpo cierto, según la cual, determinado el objeto de forma clara y precisa por sus linderos, como puede ser por los accidentes geográficos, caminos o elementos delimitadores de fincas contiguas, «*la fijación de la superficie de la finca no resulta esencial, pues vendedor y comprador convienen en la transmisión de un espacio concreto y conocido por ambos*» (SSTS de 4 abril 1979 [RJ 1979\1270] y 10 mayo 1982 [RJ 1982\2562]). Esta exigencia no se cumplirá cuando se fijen los linderos, pero éstos no estén perfectamente definidos por los cuatro puntos cardinales. Así ocurría, por ejemplo, en el supuesto de hecho que dio origen al litigio resuelto por la STS, 1ª, 636/2009 de 29 septiembre (RJ 2009\7259), en la que, teniendo en cuenta la inexistencia de fijación de linderos claros y definidos en el acto de compraventa de las fincas que habían sido segregadas de otra propiedad de los vendedores, el Alto Tribunal afirma «*se impone la necesidad del deslinde según el derecho que a todo propietario atribuye el artículo 384 del Código Civil, pues la acción de deslinde resulta procedente cuando los límites de los terrenos estén confundidos de forma tal que no se pueda tener conocimiento exacto de la línea perimetral de cada propiedad, tendiendo a poner claridad en una linde incierta; (...) incertidumbre que, en el caso de la segregación, nace de la propia fijación de linderos efectuada en el contrato al quedar alguno de ellos como incierto, sin que la procedencia, e incluso la necesidad del deslinde, quede desvirtuada por el hecho de que el comprador haya efectuado una delimitación unilateral mediante cerramiento de lo que entiende que le corresponde, pues tal actuación no puede ser por sí definidora de su derecho*» (FJ IV).

la acción de deslinde (SSTS, 1ª, 14 febrero 1994 [RJ 1994\1475] y núm. 298/2010, de 14 de mayo [RJ 2010\3698]).

IV.2. En particular, sobre los tipos de deslinde

Cuando no existan signos externos, la fijación de la línea divisoria entre fincas únicamente se establecerá mediante la remisión al dato de su colindancia con el resto de los predios limítrofes. Esta fijación puede provenir de un acuerdo de las partes -siendo dicho acuerdo una forma de transacción, con la que o bien se evita un pleito o bien se pone fin al litigio ya iniciado- o, cuando exista alguna discrepancia, los sujetos pueden acudir al expediente de jurisdicción voluntaria o al deslinde contencioso.

Para ser oponible a terceros, el acuerdo privado de deslinde ha de constar en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad, lo que impide el ejercicio de la acción de deslinde tanto de las partes de dicho acuerdo como de posibles terceros futuros adquirentes de las fincas sobre las que versa dicho acuerdo, al haber dejado de existir incertidumbre sobre los perímetros de los predios colindantes. Nótese que este tipo de deslinde privado o contractual no tiene regulación expresa en la normativa vigente²⁵.

La práctica del deslinde en vía contenciosa se sigue a través del juicio declarativo, ordinario o verbal, que corresponda a la cuantía del litigio, conforme a las normas generales de procedimiento de la LEC²⁶. La falta de acuerdo en la vía voluntaria puede abocar a las partes al deslinde judicial o bien estas pueden acudir directamente al deslinde contencioso sin intentar previamente un deslinde de tipo voluntario.

Entre las propuestas de *lege ferenda* que han abordado esta figura, la *Propuesta de Código Civil* de la Asociación de Profesores de Derecho civil es especialmente didáctica y clara, en particular en relación con dos puntos. El primero, referido a la

²⁵ Con todo, el deslinde contractual ha sido comúnmente admitido por la doctrina y por la propia Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en resoluciones de 4 de mayo de 2016 (RJ 2016\3006) y 28 de septiembre de 2017 (RJ 2017\4629). Véase, por todos, Ordás Alonso (2019: 1755). Eso sí, tras la reforma de 2015 de la legislación hipotecaria, es más difícil esa actuación por la exigencia de aportación de datos catastrales y georreferenciación de las fincas (artículos 200 y 201 LH, tras su modificación por la Ley 13/2015).

²⁶ De acuerdo con el artículo 249 LEC, se decidirán en juicio ordinario las demandas cuya cuantía excedan de 6000,00 €. En juicio verbal, las demandas cuya cuantía esté por debajo (artículo 250 LEC). El artículo 251 LEC prevé que para determinar la cuantía de las acciones de deslinde, amojonamiento y división de la cosa común se debe estar al valor de los bienes al tiempo de interponerse la demanda, conforme a los precios corrientes en el mercado o en la contratación de bienes de la misma clase. De acuerdo con el artículo 252 LEC, en caso de acumularse varias acciones reales referidas a un mismo bien inmueble -pensemos, por ejemplo, en la acumulación de la acción de deslinde con la reivindicatoria o la declarativa y con la acción de rectificación registral-, la cuantía no puede ser superior al valor de la cosa litigiosa.

enumeración de tipos de deslinde y la identificación de la subsunción de cada uno de los supuestos de hecho en cada uno de ellos²⁷. El segundo, indicativo del carácter vinculante de los criterios de decisión sobre el deslinde únicamente en el procedimiento judicial, y no así en los dos tipos de deslinde voluntario²⁸.

IV.3. Sobre el deslinde voluntario

La regulación del expediente de jurisdicción voluntaria se encuentra en los artículos 104 a 107 LJV, en el caso de fincas no inscritas, que conceden competencia para ello al Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia del lugar donde estuviera situada la finca o la mayor parte de la misma²⁹, y en los artículos 200, 201 y 203 LH, en su versión modificada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, cuando hablamos de fincas inscritas, tramitándose este último ante Notario hábil para actuar en el distrito notarial en donde radiquen las fincas o en cualquiera de los distritos notariales colindantes a dicho distrito³⁰.

Para ninguno de estos dos tipos de deslinde voluntario encontramos normas equivalentes a los artículos 385 a 387 CC. El hecho de que ni la LJV ni la LH prevean los criterios que se aplican en la práctica del deslinde -a diferencia de lo que sucede con el deslinde judicial- no es óbice para que estos criterios decisorios sean tenidos en cuenta a la hora de alcanzar el acuerdo de deslinde, pero no podrán imponerse a los interesados³¹.

El expediente puede iniciarse por el propietario de una finca o por cualquiera de los copropietarios, en caso de comunidad de bienes, así como por los propietarios de las distintas fincas colindantes (artículo 105.2 LJV)³². El acuerdo de iniciación se notificará

²⁷ Artículo 334-4, apartados 3 a 5.

²⁸ Artículo 334-4, apartados 5 y 6. Este carácter no imperativo de los criterios decisorios en caso de deslinde voluntario no es una novedad, pues rige también en la actualidad, pero se echa en falta una expresa mención en el CC.

²⁹ Estas normas son las que resultarán de aplicación cuando el expediente de deslinde se promueva por persona que no tiene la finca inscrita en el RP, aunque afecte a fincas colindantes inscritas.

³⁰ El expediente previsto en el artículo 200 LH será de aplicación cuando la finca de la que sea titular el promotor esté inscrita en el RP, aunque no lo estén todas o alguna de las colindantes. En este sentido, Ordás Alonso (2019: 1756). Coincidimos con esta autora en que el regulado en el artículo 200 LH ha de ser también el procedimiento unitario a seguir cuando un único expediente haya varios promotores y unos tengan sus fincas inscritas y otros no, dado que este procedimiento se dirige tendencialmente a la inscripción del deslinde de la finca. Aunque para la finca no inscrita no pueda inscribirse el deslinde por falta de previa inscripción, sí será posible la inscripción del deslinde respecto de la finca inscrita.

³¹ Sobre esta cuestión, *vid.* Ordás Alonso (2019: 1764).

³² La intervención de abogado es preceptiva en la mayoría de supuestos, toda vez que el artículo 105.3 LJV la contempla como obligatoria siempre que el valor de la finca fuera superior a 6000,00 €.

a cuantas personas ostenten derechos sobre las fincas colindantes que puedan verse afectados.

De acuerdo con el artículo 106 LJV, el promotor del expediente debe aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca objeto del deslinde y de las colindantes, así como los justificantes que sirvan de fundamento a su pretensión y certificación registral, en caso de estar inscrita alguna de las fincas, y los domicilios de los titulares de las fincas colindantes, en caso de conocerlos el promotor³³. Cuando esa certificación no coincida con el deslinde solicitado, deberá aportar también representación gráfica georreferenciada del predio suscrita por técnico competente, de modo que permita su incorporación al Catastro una vez practicado el deslinde.

Admitida la solicitud, el Letrado de la Administración de Justicia comunica el inicio del expediente a los interesados, que podrán realizar alegaciones y presentar pruebas en el plazo de 15 días. Tras ello, se les citará al acto de deslinde para buscar la avenencia entre ellos. Téngase presente la reducida efectividad del resultado del expediente de jurisdicción voluntaria de deslinde: esta está condicionada al acuerdo efectivo entre los titulares de derechos reales sobre fincas colindantes que concurrieron a ese expediente. Por el contrario, la oposición de uno de ellos implica el sobreseimiento total del expediente, cuando únicamente hubiera dos fincas con linderos en disputa o bien el sobreseimiento parcial, de la parte del expediente referido al concreto deslinde de su finca, cuando hubiera tres o más fincas con perímetros en disputa. En estos casos, la determinación de los linderos con la finca del sujeto opositor solamente podrá realizarse mediante la figura del deslinde contencioso regulada en el artículo 384 CC.

De lograrse el acuerdo entre todos los interesados o parte de ellos, el Letrado de la Administración de Justicia dictará decreto y hará constar en un acta todo cuanto acuerden respecto de los linderos, incluyendo una descripción literaria de la finca objeto de deslinde e incorporando la certificación catastral descriptiva y gráfica y, en el supuesto de discordancia con ésta, la representación gráfica alternativa aportada, y archivará las

³³ Esto último a efectos de las notificaciones que han de hacerse en el expediente. Si bien, en principio, la notificación se realizará en los domicilios registrales y catastrales, si el promotor conociere un nuevo domicilio, deberá expresarlo así a estos efectos. En este sentido también se ha pronunciado Ordás Alonso (2019: 1773).

actuaciones, remitiendo testimonio del acta y del decreto al Catastro, con el objetivo de que puedan realizarse las alteraciones catastrales que correspondan³⁴.

En el caso de fincas inscritas, hablamos de un procedimiento de deslinde registral (artículo 198 LH), compuesto por una fase notarial y una vertiente registral³⁵. El Notario que actúe en este procedimiento comunicará el inicio del expediente no sólo a todos los interesados, para que puedan hacer alegaciones y presentar pruebas, sino también al propio Registro de la Propiedad, en donde se hará constar mediante nota al margen de la inscripción de dominio. Esta comunicación resulta crucial, toda vez que si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro de la Propiedad, albergase dudas fundadas sobre la posibilidad de que el acuerdo de deslinde alcanzado encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, debe suspender la inscripción solicitada (artículo 200, párrafo sexto, LH).

De lograrse el acuerdo total o parcial entre los titulares de derechos reales sobre las fincas colindantes acerca de todos o de algunos de los linderos -sea acuerdo expreso o sea falta de oposición-, se hará constar en escritura pública, procediendo el Notario a notificar la rectificación realizada a la Dirección General del Catastro, que, tras validarla, la incorporará al Catastro (artículo 200, párrafo quinto, LH y 18.2.c de la Ley del Catastro Inmobiliario)³⁶. Sin embargo, esta remisión al Catastro no procederá cuando la escritura

³⁴ Lo mismo se hará si el acuerdo fuese parcial, respecto de alguno o algunos de los linderos, de acuerdo con el artículo 200, párrafo quinto, LH. *Vid.* Ordás Alonso (2019: 1767).

³⁵ El Notario que actúe en el procedimiento, en caso de lograr el acuerdo entre los interesados acerca del deslinde sus fincas, lo hará constar en escritura pública, pero será el Registrador quien resuelva el expediente y, en su caso, practique el asiento registral correspondiente. De ahí la doble naturaleza notarial y registral.

³⁶ La obligación de información del notario a la Dirección General del Catastro sobre la rectificación realizada se regula en el artículo 18.2.c) del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, *por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario*. La obligación de información debe cumplirse dentro de los cinco días siguientes a la formalización del documento público. Cuando se aporte el plano de las fincas, representado sobre la cartografía catastral, el procedimiento es especialmente expeditivo, toda vez que, de acuerdo con esta norma, «la alteración se realizará en el plazo de cinco días desde su conocimiento por el Catastro, de modo que el notario pueda incorporar en el documento público la certificación catastral descriptiva y gráfica de los inmuebles afectados que refleje su nueva descripción». De especial interés en este punto es la Resolución de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de información por los notarios establecidas en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Su apartado séptimo regula las especificaciones técnicas que ha de cumplir la descripción gráfica de las parcelas para la incorporación de alteraciones en la cartografía catastral para su rectificación. Por su parte, el apartado sexto establece los requisitos técnicos del suministro de información para la incorporación de la rectificación en la descripción de los inmuebles derivada del apartado 2 del artículo 18 del *texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario*. Entre los datos que han de remitirse al Catastro pueden destacarse los siguientes: «la localización, superficie y referencia catastral del inmueble o inmuebles afectados, que se correspondan con la identidad de las fincas, junto con sus datos descriptivos,

de acuerdo de deslinde no contemple ninguna rectificación respecto al contenido del Catastro, dado que en este supuesto no se producirá alteración catastral alguna³⁷. Del propio 18 de la Ley del Catastro Inmobiliario se deriva que el Registrador no podrá inscribir la escritura pública en la que se acuerde por los interesados el deslinde sin que el Notario haya incorporado la alteración catastral que le remita el Catastro.

Además, la inscripción registral del acta de deslinde exige la calificación positiva del Registrador, una vez se satisfagan los requisitos previstos en la legislación hipotecaria³⁸. Es importante destacar el procedimiento de rectificación de la inexactitud descriptiva de la finca que se regula en el artículo 201 LH, aplicable a este supuesto, de los procedimientos de rectificación de inscripciones por errores materiales o de concepto (artículos 211 y ss. LH), así como de los de la rectificación de inscripciones por error en el título inscrito (artículo 40.d LH). Y es que estamos ante un supuesto de inexactitud del RP -existe una discordancia entre el RP y la realidad extrarregistral-, y no ante un caso de error -no hay un error producido al trasladar al RP un dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios-³⁹.

Entre otros requisitos exigibles para la inscripción registral del deslinde, se puede destacar la necesidad de tramitar expediente de rectificación registral cuando la diferencia de superficie alegada exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita (artículo 201 LH)⁴⁰. Asimismo, se prevé imperativa la aportación de representación gráfica

así como los datos de los elementos constructivos que los compongan, si los hubiere» y «la descripción gráfica de las parcelas afectadas derivada de los planos aportados por los otorgantes».

³⁷ En este sentido, Ordás Alonso (2019: 1767).

³⁸ A la hora de proceder a la calificación registral de la escritura pública, el Registrador ha de estar a las reglas del artículo 18.1.º LH, calificando, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas del documento, la capacidad del otorgante y la validez del acto dispositivo contenido en la escritura pública, en atención al contenido de los asientos registrales, así como la competencia del Notario y los trámites del procedimiento que afecten a su validez, como es el trámite de notificaciones. En atención al artículo 9.b) LH, la inscripción de todo deslinde que suponga una reordenación de terrenos exige la aportación de la respectiva certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada, o la representación georreferenciada alternativa. En este sentido, véase la resolución de la DGRN de 6 de abril de 2016 (BOE de 27 de abril de 2016) (RJ 2016\2983, FJ IV).

³⁹ Véase la resolución de la DGRN de 17 de noviembre de 2015 (RJ 2015\6059, FJ V). Para un estudio detallado de este procedimiento, nos remitimos a Ordás Alonso (2019: 1769 a 1788).

⁴⁰ También esta norma prevé expresamente la suspensión de la inscripción registral solicitada cuando el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el RP, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (artículo 201.1 *in fine* LH). Para un estudio detallado de los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas vigentes tras la reforma de la LH operada por la Ley 13/2015 nos remitimos a la explicación contenida en la resolución de la DGRN de 17 de noviembre de 2015 (RJ 2015\6059, FJ V). De acuerdo con esta resolución, «mediante el expediente regulado en el art. 201 LH se pretende lograr la coordinación entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral a través de un procedimiento no excesivamente complejo pero dotado de las máximas

catastral, sin posibilidad de certificación gráfica alternativa. Todo ello con el fin de conseguir la máxima concordancia entre el contenido del Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral y tratar de evitar que mediante un deslinde no judicial se salven los controles que se exigen para llevar a cabo cualquier modificación de entidad hipotecaria⁴¹. Además, el inicio del procedimiento de deslinde ya es *per se* susceptible de anotación registral.

En caso de no lograrse acuerdo entre los interesados -y, por analogía, en caso de no comparecer alguno de ellos-, el Notario dará por concluso el expediente, sin otorgamiento de escritura pública, ni comunicación al Catastro, ni inscripción registral, pero pudiendo, eso sí, comunicar al Registrador competente la conclusión del expediente, aun cuando el artículo 200 LH no contemple esta última comunicación como trámite imperativo⁴².

IV.4. Sobre el deslinde contencioso

La tercera opción es la prevista en los artículos 384 y siguientes CC: la acción de deslinde contenciosa, con la que hacer frente a las habituales faltas de consenso entre los propietarios de las fincas colindantes sobre la ubicación de las líneas divisorias. En este caso se busca que sea un juez el que fije la línea divisoria entre fincas, debiendo regirse por las reglas previstas en la LEC⁴³. Ha de tenerse en cuenta que la confusión sobre los

garantías. En este sentido, indica la Exposición de Motivos de la Ley 13/2015, “el artículo 201 regula el expediente para la rectificación de la descripción, superficie y linderos de las fincas sobre la base del que a continuación se establece para la inmatriculación, salvo los casos en los que, por su poca entidad, se considera no ser este necesario”» (FJ 5). No será necesario el expediente de rectificación en supuesto de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita, pero tampoco cuando la diferencia de cabida no sea mayor al diez por ciento y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, cuando de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la finca objeto del certificado y la finca inscrita. En ambos casos, se exige que el Registrador, en resolución motivada, no albergue dudas sobre la realidad de la modificación solicitada -citando el propio artículo 201.3 varios supuestos de dudas fundadas, como son la previa comprobación, con exactitud, de la cabida inscrita o la reiteración de rectificaciones sobre la cabida o el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie- y que notifique a los titulares registrales de las fincas colindantes con posterioridad a la fecha en la que se realiza la operación registral. Esta notificación no permite la impugnación ante el Registrador, pero sí la potencial impugnación judicial posterior. Vid. Ordás Alonso (2019: 1788).

⁴¹ Sobre esta cuestión, véase también Ordás Alonso (2019: 1769).

⁴² También en este sentido, Ordás Alonso (2019: 1768).

⁴³ De acuerdo con el artículo 52.1 LEC, será tribunal competente el juez del lugar en que estén ubicadas las fincas litigiosas. Si ambas se situaran en diferentes circunscripciones, será tribunal competente el de cualquiera de éstas, a elección del demandante.

perímetros entre fincas genera o puede generar, además, una importante incertidumbre respecto de la extensión superficial de cada una de ellas⁴⁴.

Al igual que sucede con el deslinde voluntario, también el contencioso puede tener su correspondiente reflejo registral⁴⁵. La sentencia es susceptible de anotación en el Registro de la Propiedad y podrá ser inscribible, en su caso, cuando se cumpla en ejecución de la misma. Esa sentencia puede suponer una rectificación del contenido del Registro de la Propiedad, bien sobre la ubicación, bien sobre la delimitación geográfica de la finca que conste en el asiento respectivo. No puede pasarse por alto el hecho de que el artículo 9.b) LH exija la coordinación Catastro-Registro cuando se pretende la inscripción del deslinde judicial. La acción de deslinde, en la mayoría de supuestos, se acompaña de una acción de rectificación catastral y registral⁴⁶. El deslinde es especialmente interesante en caso de finca no inscrita, pues será título inmatriculador. Para proceder a la inmatriculación, la sentencia de deslinde habrá de acompañarse de la representación georreferenciada, de acuerdo con los artículos 9 y 10 LH.

IV.4.1. Exigencias de la acción de deslinde

De la jurisprudencia del Alto Tribunal se infiere que el ejercicio de la acción de deslinde requiere del cumplimiento de tres exigencias. Entre ellos no se encuentra el intento de acuerdo de los titulares de derechos reales sobre las fincas cuyos linderos están confusos o el inicio de un expediente de jurisdicción voluntaria sobre esta materia.

El primer requisito es la colindancia, contigüidad o confrontación de dos o más fincas⁴⁷. Circunstancia que no se daría, por ejemplo, cuando los predios están separados

⁴⁴ Téngase en cuenta que, hasta la entrada en vigor de la reforma de 2015 de la legislación hipotecaria, antes expuesta, el TS sostenía que la fe pública del RP asegura la existencia y contenido jurídico de los derechos reales inscritos, pero no garantiza la exactitud de los datos de mero hecho relativos a la inscripción de la finca (STS, Sala de lo Civil, 132/2015 de 9 marzo [RJ 2015\979], con cita de las SSTS, 1ª, de 5 junio 2000; de 30 de octubre de 1961, de 16 de abril de 1968 y de 3 de junio de 1989).

⁴⁵ Asimismo, suele tener un efecto catastral, si la sentencia que decida sobre el deslinde altera los datos contenidos en el Catastro, pudiendo proceder a la correspondiente corrección. En materia de deslinde voluntario, el Letrado de la Administración de Justicia, en caso de fincas no inscritas (artículo 107.3 LJV), y el Notario, en caso de fincas inscritas, remiten al Catastro información sobre la alteración a la que conduce el deslinde realizado (artículo 18.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, *por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario*).

⁴⁶ En este sentido, véase la Resolución de la DGRN de 6 de abril de 2016 (BOE de 27 de abril de 2016) (RJ 2016\2983). La actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública exige la certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada o la representación georreferenciada alternativa de cada una de las fincas cuando se desea inscribir la completa delimitación de la finca objeto del deslinde. En este caso, el objeto del litigio no ha sitio únicamente el deslinde, sino que se ha procedido a la rectificación catastral y registral.

⁴⁷ Por todas, SSTS 19 diciembre 1990 (RJ 1990\10310), 20 junio 2003 (RJ 2003\4249) y de 12 diciembre 2005 (RJ 2006\196) y 14 de mayo de 2010 (RJ 2010\3698). Entre otras, la STS, 1ª, de 27 de diciembre de 1996 (RJ 1996\9280) desestimaba la acción de deslinde por falta de contigüidad de las fincas litigiosas.

por una vía pública ya existente, que ha funcionado como elemento delimitador de ambas fincas, como puede ser una carretera o camino, o por un elemento natural, como puede ser un río⁴⁸. Sí se cumpliría este requisito cuando, habiendo existido un camino que era empleado como referencia en la delimitación entre fincas, éste ha desaparecido en todo o en parte o se han diluido sus confines, por falta de uso. En este punto debe traerse a colación la advertencia contenida en la STS, 1ª, de 14 de febrero de 1994 (RJ 1994\1475) acerca de la imposibilidad de usar la acción de deslinde para solicitar por una de las partes la constitución de una servidumbre de paso por el antiguo camino que dividía las fincas cuyos perímetros se discuten⁴⁹.

En segundo lugar, para el ejercicio de la acción de deslinde se exige la inexistencia de dudas sobre la titularidad dominical de la finca del demandante, así como la falta de dudas sobre la titularidad del derecho de propiedad del demandado. De hecho, el TS requiere la prueba «indubitada» de la propiedad o titularidad de los derechos reales de demandante y demandado sobre las fincas colindantes⁵⁰. No podría ser de otra manera si se tiene en cuenta que la acción de deslinde no busca la determinación de la titularidad de los derechos reales que puedan existir sobre la finca, ni la resolución de controversias sobre los títulos⁵¹.

Finalmente, en tercer lugar, el ejercicio de la acción de deslinde exige que haya confusión de límites de forma que no se tenga conocimiento exacto de los mismos, y no es viable si las fincas están perfectamente identificadas y delimitadas⁵². Este tercer

⁴⁸ *Vid.* De Salas Murillo (2021: §.4.1), quien, en cita de la STS, 1ª, de 30 de junio de 1973 (RJ 1973\2718), afirma que no dejaría de cumplirse el requisito de la colindancia cuando aparece un solar separado de otro en los planos municipales por una calle proyectada y sin realidad actual. Coincidimos con esta autora a la hora de afirmar que la acción de deslinde también puede proceder en caso de fincas enclavadas, esto es, cuando una finca se encuentre incluida en el perímetro de otra, siempre que se cumplan el resto de requisitos enunciados en este trabajo. Así se contempló en la STS, 1ª, de 11 de febrero de 2016 (RJ 2016\239).

⁴⁹ Esta sentencia resulta especialmente interesante, pues en ella el Alto Tribunal declara que en el caso de ejercicio de la acción de deslinde no cabe discutir sobre la existencia de una posibilidad de paso por el antiguo camino por las partes litigiosas, dado que la delimitación de los confines de las fincas no conlleva la consecuencia de la constitución de una servidumbre de paso.

⁵⁰ Por todas, SSTs de 9 de noviembre de 1949 (RJ 1949\1244) y de 9 de marzo de 2015 (RJ 2015\979).

⁵¹ De ahí que, en el pleito finalmente resuelto por la sentencia del TSJ de Galicia, Sala de lo Civil y Penal, Secc. 1ª, 36/2021, de 16 diciembre (JUR 2022\58217) se desestimara en todas las instancias la petición del actor, que ejercitaba conjuntamente la acción de deslinde y la reivindicatoria, por entenderse que carecía de legitimación activa en ambas acciones, al no haber acreditado suficientemente el título de dominio sobre el terreno en cuestión, puesto que no acreditó ser heredero de la persona que con anterioridad había sido titular de la finca. El pleito versaba sobre un monte de mano común gallego, al que el demandante supuestamente representaba, sin que los diferentes juzgadores entendieran acreditada tampoco su condición de vecino del monte. El supuesto causante del actor promovió, o al menos consistió durante largos años, la clasificación del terreno litigioso como monte vecinal de mano común.

⁵² En este sentido, *vid.* la STS, 1ª, 132/2015 de 9 marzo (RJ 2015\979, FJ II). Así sucedía en el caso de autos. El TS entendió que no había confusión de linderos «*porque han sido correctamente señalados en un*

requisito se ha denominado colindancia confusa o imprecisa. El concepto de confusión es amplio, pues abarca tanto los casos de inexistencia de cualquier tipo de separación física entre fincas como los supuestos en los que existen signos físicos delimitadores solo en parte de los linderos, sin que quepa hablar de una verdadera demarcación física. La usurpación de la posesión no es requisito para el éxito de la acción de deslinde, de forma que la zona incierta puede ser poseída por los propietarios de las dos fincas colindantes o solamente por uno de ellos⁵³. Del mismo modo, tampoco la posesión inmediata de la finca por parte del demandante es un requisito de la acción de deslinde.

Acerca de este tercer requisito, es importante señalar que la acción de deslinde cabe igualmente cuando existe una delimitación física entre dos fincas construida por el propietario de una de ellas, sin aceptación del dueño del predio colindante, lo que supone una confusión jurídica subjetiva, aunque no exista *per se* una confusión física o material⁵⁴. En otras palabras, la presencia de signos externos delimitadores por sí sola no elimina, siempre y en todo caso, la confusión de linderos, cuando los linderos marcados por un propietario son rechazados por el otro. En este supuesto, la acción de deslinde servirá para rectificar los linderos existentes, al ser estos signos físicos inexactos.

Si se defendiera la interpretación contraria a la aquí expuesta, cuando uno de los propietarios crease unilateralmente los signos externos delimitadores de dos fincas, el otro propietario se vería obligado a ejercitar una acción reivindicatoria, con exigencias más estrictas que la acción de deslinde, sobre las que más adelante volveremos.

La interpretación propuesta tiene un límite: no cabrá la acción de deslinde cuando lo que se dé sea una controversia sobre la existencia o validez de los títulos de los propietarios, con o sin posesión del terreno litigioso. En este caso lo que procederá no será la acción de deslinde, sino la acción reivindicatoria o la declarativa del dominio o la acción negatoria⁵⁵.

IV.4.2. Algunas precisiones jurisprudenciales sobre el requisito de la confusión de los linderos

deslinde administrativo, hace más de una década, que llegó a la jurisdicción sin éxito en la oposición (por razón de un desistimiento)». Vid. Grimalt Servera (2001: 35).

⁵³ En este sentido, Grimalt Servera (2001: 41).

⁵⁴ A favor de esta amplia interpretación del concepto de confusión, *vid.* Doral García (1993: 1059); Gutiérrez Santiago (2013: 3144); Prats Albentosa (1990: 216); y Hualde Sánchez (1984: 1613). En contra, Roca Juan (1990: 483).

⁵⁵ Véase Prats Albentosa (1990: 224).

La interpretación amplia del concepto de confusión de linderos que acaba de exponerse se contiene, entre otras, en la STS, 1ª, 558/1997 de 21 junio (RJ 1997\4889)⁵⁶. En este caso, la sociedad demandada constituyó un murete de bloques de hormigón entre dos fincas aprovechando la desaparición del mojón que marcaba el límite entre ambas, lo que incrementó la cabida de la finca de la demandada en la superficie que reclamaba la actora en su demanda, mediante acción de deslinde y acción reivindicatoria. La destrucción física del mojón se había producido por personas que trabajaban para la parte actora, en particular, un camión que portaba materiales a la construcción que estaba realizando la demandante en su parcela. Con el citado muro, la demandada desplazó el límite entre las dos fincas incrementando la suya en la superficie que reclama en su demanda la actora. Sostiene el Alto Tribunal que, desde la desaparición del mojón, puede hablarse de una confusión de linderos habilitante para el ejercicio de la acción de deslinde, dado que la construcción de un muro divisorio por la demandada no puede ser tenido como elemento delimitador de las fincas colindantes, al no haber sido aceptado por la actora, ni constar en documento público o privado, ni haber sido reconocido judicialmente.

La apreciación de la existencia o no de falta de certidumbre de linderos de fincas colindantes es una cuestión de hecho, a valorar por el juez de instancia, y no en casación⁵⁷. En ocasiones, la disputa se refiere únicamente al deslinde parcial, porque la incertidumbre sobre la colindancia solamente se predica de parte de los linderos de un predio⁵⁸. Así, por ejemplo, cuando solamente afecta a dos de las varias fincas colindantes. En este caso, la sentencia que se dicte únicamente fijará los criterios del deslinde entre ambas fincas, debiendo decidir sobre la georreferenciación de cada uno de los vértices de la línea de separación entre esas dos fincas, pero no juzga cuáles sean los restantes linderos⁵⁹.

⁵⁶ Asimismo, las SSTS, 1ª, de 7 de julio de 1980 (RJ 1980\3301); de 14 de octubre de 2002 (RJ 2002\10171); de 25 junio de 2007 (RJ 2007\3547) y de 29 de septiembre de 2009 (RJ 2009\7259) aplican esta interpretación.

⁵⁷ Por todas, SSTS, 1ª, de 18 de diciembre de 1990 (RJ 1990, 10284); 22 noviembre 2002 (RJ 2002, 10270); 7 mayo 2008 (RJ 2008, 2826) y 298/2010, de 14 mayo (RJ 2010\3698). Únicamente puede ser impugnada en casación cuando no se hayan observado las normas atinentes a dicha valoración. Así sucederá cuando las sentencias de instancia no hayan realizado el deslinde solicitado aplicando las reglas de determinación de linderos reguladas en los artículos 385 a 387 CC.

⁵⁸ El texto del artículo 384 CC no se refiere expresamente al deslinde parcial, pero, en sede de deslinde voluntario, el párrafo segundo del artículo 200 LH sí hace mención específica del deslinde no referido a la totalidad de la extensión del perímetro de la finca.

⁵⁹ Esta forma de deslinde ha sido admitida por la jurisprudencia y la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Véanse en este sentido las Resoluciones de la antigua DGRN de 6 de abril de 2016 (RJ 2016\2983) y de 28 de septiembre de 2017 (RJ 2017\4629).

El requisito de la confusión de linderos, a probar por actor, no exime del cumplimiento acumulativo de la exigencia de identificación de las fincas, aun con la indeterminación propia que exige el objeto de la acción de deslinde. Este último requisito se exige también para el correcto ejercicio de otras acciones, si bien el nivel de precisión requerido en la acción de deslinde, teniendo en cuenta la razón de ser de ésta, es inferior⁶⁰. De ahí también la frecuencia con la que la acción de deslinde precede al ejercicio, entre otras, de la acción reivindicatoria. No será infrecuente el empleo de la acción de deslinde como paso previo al ejercicio de una acción reivindicatoria de un terreno cuya identificación no es precisa con carácter previo. Asimismo, el ejercicio acumulativo de la acción reivindicatoria podrá ser exitoso aun cuando la acción de deslinde sea desestimada por falta de prueba de la confusión de linderos⁶¹.

Habrán supuestos en los que la confusión no se refiera a la totalidad del perímetro de la finca, sino únicamente a los límites relativos a uno de los puntos cardinales, por ejemplo. Esta circunstancia habrá de detallarse por el actor para conseguir el éxito de su demanda, como sucedía en la STSJ de Galicia de 17 de enero de 2022, con la que se iniciaba este trabajo. En este caso, la sentencia que se dicte no se referirá al resto de linderos de la finca o fincas colindantes con las del actor que no colinden con la parte del lindero litigiosa alegada por ese actor. No existirá, por tanto, litisconsorcio pasivo necesario de la totalidad de titulares de derechos reales sobre cualquiera de las fincas que colinden con la del actor, como se señalaba en la citada sentencia.

V. ALGUNAS ACLARACIONES SOBRE LAS REGLAS DE LEGITIMACIÓN ACTIVA Y PASIVA EN LA ACCIÓN DE DESLINDE

⁶⁰ De ahí que el TS hable en este sentido de un requisito de mínima identificación. Véase, por todas, STS, 1ª, de 11 de febrero de 2016 (RJ 2016\239).

⁶¹ Así sucedió, entre otros, en el litigio resuelto por la STS, 1ª, 672/2003, de 26 de junio (RJ 2003\4310). La sentencia dictada en recurso de apelación planteado por la parte actora condena a los demandados a dejar libre el acceso con automóvil a la finca de la demandante, por el lindero sur-suroeste, de las construcciones que han ido instalando en ese lindero (lavadero, motores, desagüe de aguas fecales y fosa séptica, caseta de perro, huerto y viña), al reconocer el derecho de paso de la actora. Sin embargo, ni las sentencias de instancia ni la resolución del Alto Tribunal estiman la acción de deslinde planteada por la parte actora, dado que entienden que de la escritura pública de compraventa otorgada a favor de la demandante, que constituye el título en que funda su pretensión, se desprende una clara demarcación de la finca, al señalar, tras la descripción de las fincas colindantes y la superficie aproximada, que la finca en cuestión está «*cerrada con muro de piedra y tiene dos entradas de a pie y carro, una por el Norte y la otra por el Sur-Oeste, la primera para la finca y la segunda directamente a la casa, ambas con puertas metálicas, y de alambre cruzado la segunda*». En palabras del TS: «*La circunstancia de cerramiento total de la finca adquirida, racionalmente excluye toda duda sobre delimitación de linderos que fundamente la pretensión de la demandante*» (FJ III).

El actor de la acción de deslinde es, en principio, el propietario de la finca cuyo perímetro se discute, con independencia de si coincide o no con el poseedor de ésta. Cuando la propiedad estuviese atribuida a varios sujetos, cualquiera de ellos podrá iniciar la acción, al no tratarse de actos de disposición para los que se exige unanimidad y al beneficiarse el conjunto de condueños del resultado de la estimación de la acción⁶².

Sin embargo, la legitimación activa de la acción de deslinde es más amplia, puesto que el segundo párrafo del artículo 384 CC permite su ejercicio por cualquier otro titular de un derecho real sobre la finca distinto del propietario, conlleve o no el concreto derecho real la posesión del predio. Esta norma no hace distingo entre el tipo de derecho real de que se trate, ni exige tampoco la inscripción registral del derecho del actor. Opción que ha sido seguida, asimismo, por la propuesta de *lege ferenda* de la Asociación de Profesores de Derecho Civil⁶³. En efecto, la confusión sobre el perímetro de la finca también afecta al ejercicio de derechos distintos del dominio. Piénsese, por ejemplo, en el titular de una servidumbre o en el usufructuario de la finca cuyos linderos son confusos. Más allá de estos ejemplos más evidentes, otros sujetos pueden ostentar también un interés jurídicamente protegible en la delimitación precisa de la extensión y perímetro de la finca, como puede ser un acreedor hipotecario o el titular de un derecho de adquisición preferente. Interés que se puede referir, por ejemplo, a tratar de evitar que la confusión de linderos dé pie a la usucapión del terreno por el propietario de la finca colindante ante la pasividad del titular del derecho real de propiedad⁶⁴.

El artículo 105.2 LJV confirma la posibilidad de que la legitimación activa no se reduzca al titular del derecho de propiedad, pero añade un plus a la interpretación en el caso del expediente de jurisdicción voluntaria, que no se contiene en el CC. Esta norma limita la legitimación activa al titular del derecho de propiedad o de un derecho real limitado de goce y disfrute. Este precepto dejaría fuera a los titulares de derechos de garantías reales y a los titulares de derechos de adquisición preferente, siendo que estos

⁶² En este sentido también se pronunciaba Ordás Alonso, respecto de la legitimación activa para el ejercicio del deslinde previsto en el artículo 200 LH. *Vid.* Ordás Alonso (2019: 1762).

⁶³ Artículo 334-4.2 de la *Propuesta de Código Civil* de la Asociación de Profesores de Derecho Civil.

⁶⁴ En este sentido, De Salas Murillo (2021: §.5.1). Respecto de estos otros titulares de derechos que no impliquen uso, disfrute o posesión de la finca, coincidimos con Ordás Alonso en el dato de que será necesario que acrediten su interés en la práctica del deslinde a los efectos de entenderse legitimados para el ejercicio de la acción. *Vid.*, Ordás Alonso (2019: 1762).

últimos pueden llegar a beneficiarse en buena medida del resultado de la acción de deslinde, en caso de ejecutarse la garantía o el derecho de adquisición⁶⁵.

Sin embargo, no tendrán legitimación activa de la acción de deslinde los meros poseedores o titulares de derechos subjetivos sobre la finca, como pueden ser los arrendatarios, conste inscrito o no su derecho personal, dado que estamos ante una acción de naturaleza real⁶⁶.

El propietario de la finca en cuestión podrá intervenir de forma voluntaria cuando quien inicie el ejercicio de la acción sea el titular de otro derecho real sobre ésta, de la misma forma que podrá hacerlo el propietario de un derecho real distinto del propietario cuando sea este último quien demande.

Para el éxito de la acción de deslinde, recuérdese, se exige que el actor demuestre su propiedad o la titularidad de algún otro derecho real afectado por la falta de certidumbre sobre los linderos sobre el precio cuyo deslinde pretende, así como una mínima identificación de esta finca -no su identidad física exacta, a diferencia de lo que sucede con otras acciones reales, como ya apuntamos en el apartado anterior de este trabajo- y la efectiva colindancia entre la finca o las fincas sobre las que versa el litigio.

Sobre la legitimación pasiva, la literalidad del artículo 384 CC indica que la acción de deslinde se ha de realizar «con citación de los dueños de los predios colindantes». Sin embargo, solamente cuando la totalidad del perímetro de la finca presenta confusión el actor habrá de demandar a todos los propietarios de cada uno de los predios colindantes. No así cuando estemos ante deslindes parciales, porque alguno de los linderos sí esté determinado y no exista sobre éste confusión o incertidumbre⁶⁷. Como se apuntó en el apartado previo de este trabajo, no existe en estos casos una suerte de excepción de

⁶⁵ En lo que al Derecho foral catalán se refiere, el artículo 544-9.2 del *Código Civil de Cataluña* menciona únicamente a los propietarios y a los «*demás titulares de derechos reales posesorios*».

⁶⁶ Algunos autores sí han sopesado esta posibilidad. Entre ellos, v.gr., Grimalt Servera (2001: 53); y De Salas Murillo (2021: §.5.1).

⁶⁷ Por todas, STS, 1ª, de 27 de enero de 1995 (RJ 1995\174). Opinión compartida -para supuestos de deslinde voluntario- por la DGRN en la medida en que «*no es precisa la intervención de los colindantes con cuyas fincas no existe confusión de linderos, pues sería absurdo obligar a traer a la litis a personas a quienes esta acción de deslinde no va a afectar pues la acción de deslinde "sólo interesa a los propietarios que estén en linde incierta y discutida y no a los demás que tengan perfectamente reconocidos sus límites"*» (RDGRN 4 de mayo 2016 (RJ 2016\3006). *Vid.* Ordás Alonso (2019: 1770).

litisconsorcio pasivo necesario. No se exige que los demandados ostenten la posesión del terreno objeto del deslinde⁶⁸.

Al igual que sucede con la legitimación activa, y a pesar de la literalidad del citado artículo 384 CC, también los titulares de derechos reales distintos de la propiedad sobre la finca colindante se subsumen en el concepto de potenciales demandados, tengan o no en sentido estricto un derecho real de posesión sobre el predio, dado que sus derechos se podrán ver afectados, en mayor o menor medida, por el sentido de la resolución de la acción de deslinde⁶⁹.

VI. CRITERIOS LEGALES A APLICAR POR EL JUEZ EN LA PRÁCTICA DEL DESLINDE

Los criterios aplicables por el juez para decidir sobre la acción de deslinde se regulan en los artículos 385 a 387 CC, que establecen, además, el orden a seguir en su aplicación judicial (STS, 1ª, 158/2006, de 15 febrero [RJ 2006\4441])⁷⁰. Se habla de dos criterios principales -si bien con un orden estricto, sucesivo, entre ellos-, previstos en el artículo 385 CC, y dos criterios subsidiarios, regulados en los artículos 386 y 387 CC. Por tanto, el CC proporciona al juez unos criterios decisorios, en grado de subsidiariedad: en primer lugar, según los títulos; en su defecto, por la posesión (artículo 385) y, con carácter subsidiario, cuando los títulos no determinasen el límite o área perteneciente a cada propietario y la cuestión no pudiera resolverse por la posesión o por otro medio de prueba,

⁶⁸ Esta es una importante diferencia entre la acción de deslinde y la reivindicatoria, tal y como se estudiará más adelante.

⁶⁹ Sobre este extremo, véase Díaz Fuentes (2009: 74). En este sentido, en relación con el deslinde voluntario, la LJV habla, de manera amplia, de la citación de «*todos los interesados*» (artículo 106.2). Esta interpretación es, asimismo, conforme con el artículo 203 LH, que, en relación con la inmatriculación de fincas, señala la necesidad de que el titular dominical de la finca identifique «*a los poseedores de la finca que se pretende inmatricular y al arrendatario de ella, si se trata de vivienda*» y que el Notario notifique la pretensión de inmatriculación «*a todos aquellos que, de la relación de titulares contenida en el escrito acompañado a la solicitud, resulten interesados como titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca que se pretende inmatricular*», citando expresamente al poseedor de hecho de la finca, si éste existe.

⁷⁰ De acuerdo con esta STS, «*[l]os arts. 384 a 387 del Código civil establecen unos principios a seguir puntual y ordenadamente, en cuanto esto sea posible en cada uno de los supuestos concretos que se contemplen, para el establecimiento inequívoco de la divisoria entre heredades cuando la existente haya sido cuestionada sin que por ello se desconozca el principio de libertad de prueba para la consecución de aquel propósito, pues ninguna limitación impone al Tribunal sentenciador en su apreciación*» (FJ II, en el que se cita la STS, 1ª, 6 abril 1994 [RJ 1994, 2942]). En particular, en la STS 158/2006, de 15 febrero (RJ 2006\4441), a la hora de desestimar el recurso de casación, el Alto Tribunal, en aplicación del artículo 385 CC, explica que el juez de instancia valoró la prueba pericial y de reconocimiento judicial, así como los documentos aportados por las partes, a saber, las escrituras públicas y la situación catastral, estudios fotográficos y planos de topografía, a la hora de determinar los linderos de las fincas.

el terreno dudoso será distribuido a partes iguales (artículo 386)⁷¹. En paralelo, el criterio principal del artículo 385 CC se acompaña de una regla especial para un caso específico: cuando 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 (artículo 387 CC).

Estos criterios legales son preceptivos para el juez que conozca del caso, debiendo aplicarse de oficio, se prevean o no en la demanda⁷². Ello no contradice o desconoce *per se* el principio de libertad de prueba, expresamente reconocido en el artículo 386 CC, pero exige al juez aplicar los parámetros legales para la implementación de los extremos probados por las partes⁷³. Eso sí, en caso de alegarse por las partes los criterios legales para la determinación del deslinde, la carga recaerá sobre demandante y sobre demandado, que habrán de probar, por ejemplo, los títulos o la situación posesoria. De ahí que pueda hablarse de una carga compartida.

En primer lugar, el deslinde ha de efectuarse de acuerdo con los títulos de cada propietario o titular de un derecho real sobre los predios colindantes, esto es, los documentos en los que conste la razón jurídica de cada derecho, pudiendo ser de

⁷¹ El *Código Civil de Cataluña*, recoge en su artículo 544-11.2 el contenido de los artículos 385 y 386 CC, si bien con una redacción más sencilla: «*La delimitación, si no existe un título que sirva de prueba, debe hacerse de acuerdo con las posesiones respectivas y, en último lugar, distribuyendo la superficie discutida o dudosa a partes iguales*». Además, el legislador catalán no prescinde de la regla de la distribución proporcional prevista en el artículo 387 CC. Regula este último parámetro decisorio en el apartado primero del artículo 544-11, que dicta: «*Si de la suma de las superficies que derivan de los títulos del derecho de propiedad, resulta una superficie diferente, la diferencia se distribuye proporcionalmente*». Como propuesta de *lege ferenda*, el artículo 334-4.5 de la *Propuesta de Código Civil* de la Asociación de Profesores de Derecho Civil no elimina el criterio de la distribución proporcional contemplado en el actual artículo 387 CC. Esta Propuesta introduce una mención a la toma en consideración de la publicidad registral y exige ponderar, en un mismo nivel, el contenido de los títulos, la citada publicidad registral y la posesión del terreno dudoso, lo que se complementa con un criterio subsidiario de distribución a partes iguales. De acuerdo con el citado artículo 334-4.5: «*El juez resolverá ponderando el contenido de los títulos, la publicidad registral y la situación posesoria; en último término podrá acordar la distribución del terreno objeto de la contienda en partes iguales*». Por su parte, el artículo 334-4.6 de la *Propuesta* contiene una previsión idéntica al actual artículo 387 CC. A saber: «*Si los títulos de los colindantes indican un espacio mayor o menor del que comprende la totalidad de la finca, el aumento o la falta se distribuye proporcionalmente*».

⁷² STSS, 1ª, 298/2010 de 14 mayo (RJ 2010\3698) y 855/2011, de 21 de noviembre (RJ 2012, 3394). Véase Díez García (2021: pp. 607-608). La determinación en el título de la superficie de cada una de las fincas en cuestión constituye criterio prevalente a la hora de efectuar el deslinde. Solamente cuando los títulos no determinen el límite o área pertenecientes a cada propietario y la cuestión no puede resolverse por la posesión o por cualquier otro medio de prueba, el deslinde se hará distribuyendo el terreno objeto de la contienda en partes iguales, de acuerdo con el artículo 386 CC (STS 298/2010 de 14 mayo. [RJ 2010\3698]).

⁷³ En este sentido puede citarse la STS, 1ª, 1160/1999, de 23 de diciembre (RJ 1999\9490). Véase Doral García (1993: 1060).

naturaleza pública o privada. Ello porque el artículo 385 CC no hace distingo alguno, lo que equivale a la falta de exigencia del carácter fehaciente del título⁷⁴.

En caso de aportarse certificaciones registrales y siempre que exista concordancia entre el RP y el Catastro, en virtud de extensión de la presunción de exactitud registral tras la modificación de 2015 del artículo 10.5 LH, se releva de la carga de la prueba de la exactitud de los linderos y la superficie al titular registral⁷⁵. De ahí que, en caso de que la finca colindante con la del demandante no figure inscrita, es ciertamente probable que la aplicación del artículo 385 CC incline la balanza a favor del actor cuando su finca esté inscrita y se pueda aplicar la citada presunción de exactitud. La misma conclusión se puede predicar en caso de que la finca del demandado, aunque esté inscrita, no goce de concordancia con el Catastro, mientras que la finca del demandante de la acción de deslinde sí cumpla la concordancia⁷⁶.

Con independencia del carácter público o privado de los títulos aportados, para que la decisión judicial únicamente se base en ellos se exige que éstos resulten suficientemente expresivos y no confusos, por contener datos adecuados y conformes con la realidad física del terreno que se busca deslindar, que permitan describir los linderos de forma indubitada⁷⁷. Los títulos de redacción oscura no serán considerados suficientes, pues difícilmente permitirán trazar las líneas divisorias de la finca en cuestión.

En ocasiones, esos títulos no expresarán la cabida de las fincas. En estos casos, si los títulos son suficientes para determinar los linderos, el juez habrá de estar a los títulos

⁷⁴ Podrán aportarse y tenerse en cuenta, por ejemplo, las escrituras de compraventa, pero también el contrato privado de compraventa o la certificación registral de la inscripción de ese título. Así se prevé, entre otras, en la STS, 1ª, 1160/1999, de 23 de diciembre de 1999 (RJ 1999\9490). Véase Díez García (2021: pp. 606-607).

⁷⁵ Modificación llevada a cabo por la Ley 13/2015, de 24 de junio, *de Reforma de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo*. Quien contradiga el contenido del RP deberá ejercitar una acción contradictoria del dominio o derecho real inscrito y una acción de nulidad o cancelación de la inscripción.

⁷⁶ Téngase en cuenta que, de acuerdo con el artículo 199.1 LH, los titulares de las fincas colindantes no coordinadas con el Catastro sí intervienen en el procedimiento de concordancia, porque esta norma impone la notificación de este procedimiento a los titulares de todas las fincas registrales colindantes afectadas. Además, esta norma exige que el Registrador deniegue la inscripción de la identificación gráfica si ésta coincide en todo o en parte con otra base gráfica inscrita y aclara que, en caso de denegación por posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor del procedimiento de concordancia podrá instar el deslinde, salvo que los colindantes afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador.

⁷⁷ En este sentido, De Salas Murillo (2021: §.5.2.1).

para realizar el deslinde y la cabida resultantes será la de la suma de los metros cuadrados que existan en el interior de los linderos así fijados.

Cuando los títulos, además de los linderos entre las dos fincas, identifiquen las cabidas de cada finca y éstas coincidan con las existentes en la realidad, el deslinde se realizará igualmente en atención a esos títulos suficientes. Sin embargo, cuando la suma de las cabidas previstas en los títulos no coincida con la realidad, el deslinde debe realizarse de acuerdo con el artículo 387 CC, que se analiza más adelante.

Cuando los títulos no sean suficientes, el juez habrá de realizar el deslinde de acuerdo con la posesión en concepto de dueño, siempre que esta situación posesoria exista y sea pacífica⁷⁸. Así, por ejemplo, cuando se haya manifestado el carácter pacífico por la falta de oposición al vallado de la finca⁷⁹. La situación posesoria a tener en cuenta puede ser la existente en la fecha del litigio o, incluso, la que hubiera existido con anterioridad a la generación de confusión o incertidumbre entre los linderos de las fincas. En ocasiones, la situación posesoria se prueba mediante pericial histórica, en cuya argumentación se pueden entremezclar el contenido de títulos y la propia acreditación del aprovechamiento de la finca⁸⁰.

Para poder considerarse criterio decisorio por el juez, la situación posesoria del terreno dudoso debe ser exclusiva de alguna de las partes del litigio. No podrá aplicarse el artículo 385 CC para decidir sobre la distribución del terreno cuando el juez concluya que existe una posesión discutida de esa porción de terreno, en el sentido de simultánea o paralela por los titulares de derechos reales sobre las fincas colindantes⁸¹. En este caso,

⁷⁸ Si los títulos aportados son suficientes, el juez no estará al criterio de la posesión. En este sentido, véase la STS, 1ª, 365/2003 de 15 abril (RJ 2003\3712): «a efectos de deslinde los títulos de propiedad tienen el carácter de prueba prioritaria y sólo si los mismos son insuficientes se atenderá a la posesión de los colindantes» (FJ II).

⁷⁹ STS, 1ª, 1168/2007, de 8 de noviembre (RJ 2007\7419).

⁸⁰ Así sucedió, por ejemplo, en el litigio entre las dos comunidades vecinales de montes gallegos, con cuya reseña se iniciaba el primer apartado de este trabajo, y que fue resuelto por sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia de 17 de enero de 2022. En la pericial histórica se analizan el Catastro del Marqués de la Ensenada y el expediente de excepción de rentas de los montes del común de 1861, de los que se desprende que los únicos que utilizaban la parte controvertida eran los vecinos de la Comunidad Vecinal actora. Dicha pericial fue necesaria, «habida cuenta de la existencia de errores en las Carpetas fichas y planimetría de los Expedientes de Clasificación» (SAP de Pontevedra, 3ª, 174/2021, de 29 de abril [JUR 2021\209801], anteriormente citada, FJ IV). De acuerdo con la AP -en una argumentación posteriormente confirmada por el TSJ-, el criterio decisorio en este caso no fueron los títulos, sino la prueba del aprovechamiento inmemorial vecinal del terreno sin atribución de cuotas. La AP cita casos previos de deslinde de montes en mano común gallegos en los que el criterio decisorio fue igualmente la prueba de la situación posesoria desde tiempo inmemoriales.

⁸¹ Vid. De Salas Murillo (2021: §.5.2.1).

la distribución del terreno en cuestión habrá de realizarse conforme al criterio regulado en el artículo 386 CC, esto es, al reparto en partes iguales.

En ocasiones, ocurrirá que una parte de la zona litigiosa es poseída de forma exclusiva por una persona, el propietario o titular de derecho real que actúa como parte actora, mientras que otro trozo del terreno litigioso se posee de forma simultánea por ambos propietarios de las fincas colindantes. Esto genera una mayor dificultad a la hora de discernir la procedencia de la acción de deslinde y/o de la reivindicatoria y exige un especial esfuerzo en la redacción del *petitum* de la demanda, con la que la sentencia que se dicte habrá de ser congruente.

La alegación sobre la aplicación del criterio de la situación posesoria de los terrenos controvertidos se contiene, por ejemplo, en el recurso de casación que dio lugar a la STS, 1ª, 339/2008 de 7 mayo⁸². En este caso, la recurrente alega que los títulos fueron insuficientes para realizar el deslinde. Sin embargo, el Alto Tribunal desestimó el motivo de casación por entender que la poca expresividad de los títulos respecto a las lindes fue efectivamente completada con «una abundante prueba documental pericial, de modo que se ha podido hallar por la sentencia recurrida el significado de aquellos títulos» (...) «para situar sobre el terreno los linderos que en los repetidos títulos constan»⁸³.

Tanto la valoración judicial del carácter suficiente del título como la de la situación posesoria del terreno de hecho puede realizarse tomando en consideración los «otros medios de prueba» a los que alude el artículo 386 CC, esto es, el conjunto de las pruebas practicadas en el procedimiento, como pueden ser la certificación registral, la publicidad registral fáctica de las fincas, los datos catastrales o las pruebas de peritos de parte⁸⁴. En este punto, la cabida y el resto de datos que consten en el Catastro serán otros elementos decisorios para el juez, debiendo tener en cuenta la presunción de exactitud prevista en el art. 3.3. del *Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario*. Los datos catastrales sobre la cabida son especialmente útiles en la decisión judicial cuando no se

⁸² RJ 2008\2826.

⁸³ FJ III.

⁸⁴ La opción interpretativa que se defiende en este trabajo ha sido acogida por parte de la doctrina. Nótese la referencia que el artículo 334-4.5 la *Propuesta de Código Civil* de la Asociación de Profesores de Derecho civil hace a la publicidad registral, configurándola como criterio a aplicar por el juez en la distribución del terreno objeto del deslinde, en el mismo nivel que el contenido de los títulos y la situación posesoria.

contradigan con los que consten en el RP, en cuyo caso decaerá la presunción de exactitud catastral⁸⁵.

No se regula un concreto medio de prueba del título o de la posesión, sino que se permite al juez que decida cómo poner fin a la incertidumbre entre linderos teniendo en cuenta la totalidad de medios de prueba posibles, cuando ni los títulos aportados ni la posesión probada sean, por sí solos, concluyentes. El juez podrá adoptar su decisión sobre el deslinde conforme a cualquier medio de prueba contemplado en la LEC.

En la STS, 1ª, 1168/2007, de 8 de noviembre (RJ 2007/7419) el deslinde se dirime valorando críticamente la prueba pericial practicada, en conjunción con el plano topográfico y los datos obrantes en los títulos inscritos; y en el supuesto resuelto por la STS, 1ª, 158/2006, de 15 de febrero (RJ 2006/4441) la fijación de linderos se realiza mediante prueba pericial y de reconocimiento judicial, con una valoración crítica de los estudios fotográficos, planos de topografía, escrituras públicas y situación catastral⁸⁶. Por su parte, en la STS, 1ª, 365/2003 de 15 abril (RJ 2003\3712) se tienen en cuenta diversos datos documentales ofrecidos por el actor (certificación registral, planos catastrales de rústica y urbana, fotografías aportadas con la demanda), que permiten concluir que ha quedado expresado *«con toda claridad el lindero objeto de controversia, estableciendo como dato decisivo de delimitación de su finca el hecho de que la misma estuviese anteriormente rodeada por un muro de piedra y adobe ahora prácticamente desaparecido, con varias edificaciones y un importante desnivel con relación a la finca de los demandados»* (FJ II)⁸⁷.

⁸⁵ Véase, por ejemplo, la SAP de Navarra, 3ª, 282/2002, de 1 diciembre (JUR 2003\32567), en la que se acoge el informe pericial en el que se afirma que los planos aportados juntamente con la demanda albergaban importantes diferencias en relación con las dimensiones en metros cuadrados de las fincas y con las escrituras presentadas, por lo que dicho perito tomó como punto de partida del deslinde y amojonamiento la superficie catastral de la finca. Esa prueba pericial sirvió para acreditar el error registral sobre los datos fácticos del que adolecía la finca matriz, trasladado a las fincas segregadas.

⁸⁶ Como resultado de la valoración crítica de todos estos documentos, el TS concluye que fue *«correcto el linde que resulta de aplicar al pie del talud del banal inferior original, los límites habituales entre fincas a niveles diferentes»* (FJ II).

⁸⁷ Téngase en cuenta que en este caso el título que presenta el demandante –una escritura de aceptación de herencia otorgada por el albacea contador-partidor designado por su fallecido padre- se limitó a reproducir literalmente la descripción de la finca de autos que figuraba en el RP, incluido el dato sobre la cabida de la finca. El TS no acoge el motivo de recurso alegado por los recurrentes, basado en la necesidad de tomar en consideración la cabida registral de su finca. Téngase en cuenta la fecha de la sentencia comentada -2003, muy anterior a la reforma realizada por la Ley 13/2015- a la hora de valorar su pronunciamiento sobre la falta de presunción de exactitud de los datos fácticos -entre otros, la cabida de la finca- que aparecen reflejados en el folio registral.

Igualmente, la declaración de testigo fue también tenida por medio de prueba en esta última sentencia citada. Acerca del dictamen pericial como medio de prueba del título o de la posesión en la demarcación de dos fincas colindantes, la SAP Murcia, Secc. 5ª, 305/2011 de 15 noviembre (JUR 2011\424310) merece una especial mención, toda vez que el dictamen aportado fue el emitido por un ingeniero técnico topógrafo en un previo procedimiento de deslinde mediante jurisdicción voluntaria⁸⁸. Dicho ingeniero fue propuesto como testigo-perito en el posterior deslinde judicial⁸⁹.

Subsidiariamente, se aplicará el artículo 386 CC cuando los títulos no sean suficientes, por ser contradictorios o no determinar los linderos, y la posesión no sirva para definir el perímetro. El legislador optó aquí por la solución salomónica: la distribución del terreno litigioso en partes iguales, sin tener en cuenta la extensión de cada finca. El contenido del fallo que se dicte tiene una eficacia que supera la de un pronunciamiento meramente declarativo. Se trata de una adjudicación de terreno, realizada por el juez.

Es habitual encontrar recursos en los que se argumenta sobre aplicación indebida del artículo 386 CC por cuanto la parte recurrente estima que la cuestión litigiosa puede ser resuelta atendiendo a los títulos aportados y amparados en los medios de prueba presentados⁹⁰. En efecto, si los títulos aportados son suficientes, el juez debe decidir sobre el deslinde en base a esos títulos. A falta de éstos, ha de tomar en consideración la situación posesoria. Finalmente, solo cuando ésta tampoco fuera suficiente, el deslinde debe decidirse dividiendo la extensión discutida en partes iguales. La lectura de los artículos 385 y 386 CC permite inferir este orden imperativo.

Por su parte, el artículo 387 CC regula el parámetro a aplicar por el juez si de los títulos aportados por cada propietario resulta un defecto o un exceso de extensión de los

⁸⁸ Esta sentencia realiza una importante apreciación: no siempre las discrepancias registrales y catastrales sobre la descripción de la finca tienen relevancia a la hora de fijar los linderos entre dos fincas. Así sucedía en el caso de autos. En este caso, la linde resultaba claro atendiendo al conjunto de datos tomados en consideración por el perito.

⁸⁹ Este perito trabajó con toda la documentación obrante en el procedimiento y además visitó el terreno.

⁹⁰ Por todas puede citarse la STS, 1ª, 1160/1999, de 23 diciembre (RJ 1999\9490). El TS desestima este motivo, al entender que la sentencia de instancia no prescinde de la jerarquía de medios que los artículos 385 a 387 CC regulan para determinar superficies y fijar límites. El juez de instancia lo que sí hizo fue cuestionar la suficiencia de los títulos para llevar a efecto el deslinde. La parte actora prescindió de la presentación de títulos y remitió la acción de deslinde al contenido del Catastro. El juez de instancia no admite el contenido y datos del Catastro y del Instituto Geográfico como títulos válidos para el deslinde. El TS concluye que esta apreciación del tribunal de instancia se hace con la facultad soberana que le corresponde.

predios. Al igual que sucede con el artículo 386 CC, con la redacción del artículo 387 CC el legislador también pretendió otorgar al juez una vía de solución lo más ecuánime posible. Se debe proceder a la distribución equitativa de la porción discutida de forma proporcional entre demandante y demandado, lo que significa que las partes deben soportar las disminuciones y beneficiarse de los incrementos, en proporción a la cabida de sus respectivas fincas. Al igual que indicamos en relación con el artículo 386 CC, la sentencia que se dicte producirá una verdadera adjudicación judicial del terreno.

La base para este reparto proporcional del terreno litigioso ha de ser la extensión que a cada finca colindante atribuyen los títulos respectivos, presentados por las partes. Esta relación permite reforzar el carácter complementario que el artículo 387 CC tiene con respecto del artículo 385 CC, pues la distribución proporcional se debe realizar siempre en relación con la cabida que de los títulos en que se base cada derecho real resulte.

Sin embargo, no puede defenderse la aplicación prioritaria del criterio regulado en el artículo 387 CC frente al criterio de la situación posesoria o a los otros medios de prueba que permitan determinar el límite o área perteneciente a cada finca de acuerdo con el artículo 385 CC, cuando los títulos aportados sean insuficientes o contradictorios⁹¹. Esta afirmación se aplicará, incluso, en aquellos casos en los que el juez acoge el deslinde realizado por el perito designado judicialmente -siendo que el informe pericial acudía a los datos catastrales y registrales de las fincas-, con prioridad frente a la aplicación del criterio previsto en el artículo 387 CC⁹². Ello porque el reparto proporcional no podrá darse sin más en supuestos de inexistencia de títulos, en cuyo caso habremos de estar al criterio de la posesión del terreno discutido o a los otros medios de prueba o, en su defecto,

⁹¹ En contra se ha pronunciado De Salas Murillo (2021: §.5.2.5), que parece entender que el criterio previsto en el artículo 387 CC ha de funcionar como criterio prioritario en caso de aportación de títulos insuficientes. En la STS, 1ª, 365/2003, de 15 abril (RJ 2003\3712) se acoge la interpretación que aquí defendemos. De acuerdo con el TS: *«la norma del artículo 387 del Código Civil que se invoca por el recurrente tiene carácter subsidiario respecto a las de los artículos que le preceden, los cuales remiten, ante la posible insuficiencia de los títulos, a la posesión en que estuvieran los colindantes o a otro medio de prueba que permita determinar el límite o área perteneciente a cada propietario»* (FJ II). El Alto Tribunal confirma la aplicación del artículo 387 CC hecha en la instancia (SAP Ciudad Real, 1ª, de 9 de junio de 1997). La AP había calificado los títulos aportados como no suficientemente expresivos a efectos del deslinde de las propiedades, dado que ambos títulos atribuyen a una y otra finca cabida superior a la realmente existente, por lo que se entendió que debía procederse a la distribución de la pérdida proporcionalmente entre ambas.

⁹² La SAP Murcia, 5ª, 305/2011 de 15 noviembre (JUR 2011\424310), anteriormente citada, es un ejemplo de esta aplicación prioritaria de los otros medios de prueba permitidos por el artículo 386 CC, frente a la solicitud del recurrente de aplicar prioritariamente la distribución proporcional del terreno, de acuerdo con el criterio previsto en el art. 387 CC.

al reparto en partes iguales, en virtud del artículo 385 CC, en un caso, y del artículo 386 CC, en el otro⁹³.

El análisis del artículo 387 CC permite volver a hacer hincapié sobre la imposibilidad de acudir a la acción de deslinde cuando no existe confusión de los límites de las fincas colindantes, sino una verdadera discrepancia entre la superficie registral y la real. En este caso no se podrá pretender aplicar esta norma para conseguir el reparto proporcional de la diferencia superficial encontrada, puesto que la aplicación del artículo 387 CC -al igual que la aplicación de los dos artículos que le preceden- exige siempre el cumplimiento del requisito de la confusión de linderos. Por ello, en estos supuestos, procederán otros tipos de acciones reales, como puede ser la reivindicatoria, la declarativa, la negatoria o, incluso, la tutela sumaria de la posesión, en función de los casos.

La aplicación de la solución prevista en el artículo 387 CC no plantea problemas cuando de los títulos se infiere una extensión mayor que la real. En este caso ese exceso de cabida se distribuye entre los propietarios en proporción. El remedio del artículo 387 CC también se podrá aplicar cuando la extensión inferior contemplada en uno de los títulos se compense con la mayor extensión que prevé el otro título. Sin embargo, si estamos ante una doble inmatriculación de la porción de terreno esta norma resulta insuficiente, debiendo acudir a la acción declarativa del dominio para decidir sobre la prevalencia dominical a favor de un determinado titular (STS 209/2008, de 12 marzo)⁹⁴.

Este último criterio de decisión sobre el deslinde fue aplicado, entre otras, en la STS, 1ª, 558/1997 de 21 junio (RJ 1997\4889), en la que, tras admitir el derecho de la sociedad actora, el TS concluye a favor de la aplicación del artículo 387 CC *«al ser la superficie que comprende la totalidad de las dos fincas menor que la que resulta de los títulos de los colindantes»*, por lo que la falta debe distribuirse entre ambas partes de forma proporcional, sin que sean de aplicación el resto de criterios distributivos regulados en los artículos precedentes. De los títulos inscritos aportados por las partes no se podía establecer donde se hallaba en la realidad física la linde entre ambas fincas y el mojón

⁹³ Además, como se analizó en la citada SAP Murcia, 5ª, 305/2011 de 15 noviembre (JUR 2011\424310), los posibles defecto y exceso en la cabida de las fincas, que resultan de comparar las extensiones registrales y las catastrales, no siempre tienen relevancia a la hora de fijar el linde entre las dos fincas que es objeto de discusión, cuando el posible defecto de superficie de una de las fincas se sitúa completamente en otra zona de ésta, y no en aquella que afecta al lindero con la finca colindante que se discute en el concreto procedimiento de deslinde judicial (FJ III).

⁹⁴ RJ 2008\1706. Vid. Díez García (2021: 607).

que las dividía había sido destruido. En este caso, la necesidad de acudir a este tipo de deslinde hizo que no pudiera prosperar la acción reivindicatoria sobre la totalidad de la franja de terreno que hasta entonces estaba siendo poseída por la parte demandada. Cuesta entender la falta de consideración de la posesión del terreno litigioso realizada por la sociedad demandada y probada por la parte actora al hilo de su solicitud de condena a la demandada a reponer a la actora en la posesión del trozo de parcela discutida.

VII. EL AMOJONAMIENTO POSTERIOR AL DESLINDE

A pesar de que el Capítulo III del Título II del Libro II CC lleva por rótulo «*Del deslinde y del amojonamiento*», esta segunda acción no se regula en los artículos 384 y siguientes. El amojonamiento tiene como objetivo conseguir visibilizar mediante la colocación de signos externos o físicos -mojones- el perímetro de las fincas, bien porque dichos signos nunca existieron o bien porque han desaparecido total o parcialmente⁹⁵. De ahí que solamente se puedan colocar esas señales cuando dicho perímetro esté establecido. Por ello, se puede afirmar que el amojonamiento es una suerte de facultad complementaria del deslinde, siendo dos acciones distintas, de forma que el propietario que hubiere obtenido la delimitación de su predio mediante el deslinde podrá solicitar la exteriorización, por colocación de signos materiales, de dicha delimitación⁹⁶.

A diferencia de la acción de deslinde, el ejercicio de la acción de amojonamiento no exige la previa existencia de confusión o incertidumbre cerca de los linderos entre fincas colindantes⁹⁷. Sin embargo, es muy habitual que su ejercicio se haga de forma sucesiva o acumulativa con el de la acción de deslinde, como consecuencia inmediatamente posterior a la estimación de esta acción y la determinación exacta del perímetro de la finca. En estos casos, el pronunciamiento sobre el amojonamiento no supone sino la realización material del deslinde resuelto, pues se consigue, en ejecución de sentencia, no solo la delimitación geométrica de las fincas y el fin de la incertidumbre existente acerca de los concretos confines, sino también que se obligue al demandado a

⁹⁵ Habitualmente el amojonamiento se lleva a cabo mediante hitos o mojones de piedra, pero igualmente puede realizarse mediante cualquier otro elemento o señal que permita visibilizar los linderos previamente determinados, como pueden ser, entre otros, setos, paredes o zanjas. De ahí que habitualmente confluya con la acción de cerramiento, prevista en el artículo 388 CC.

⁹⁶ Véase Roca Juan (1990: 481).

⁹⁷ En ocasiones, el amojonamiento se ejercita cuando no existen signos externos de delimitación entre fincas. La acción también se suele ejercitar para solicitar un nuevo amojonamiento cuando el existente no coincide con el resultado de una acción de deslinde practicada.

procurar una cierta colaboración en las operaciones y gastos de colocación de los mojones que señalicen los perímetros así definidos⁹⁸.

VIII. PROFUNDIZANDO EN LA RAZÓN DE SER DE LA ACCIÓN DE DESLINDE: ALGUNAS SIMILITUDES Y DIFERENCIAS ENTRE LA ACCIÓN DE DESLINDE Y OTRAS ACCIONES REALES

Ya se ha indicado previamente en este trabajo la frecuencia con la que se acumula el ejercicio de las acciones reales de deslinde, declarativa y reivindicatoria y las dificultades para delimitar todas ellas, porque, en la práctica, permiten conseguir objetivos similares⁹⁹. Todas ellas persiguen la defensa de la propiedad o de otros derechos reales, si bien para el cumplimiento de esta función siempre se piensa, en primer lugar, en la acción reivindicatoria, porque ésta implica un despojo de la posesión ya cometido y busca la recuperación posesoria. También puede darse la acumulación con la acción negatoria e, incluso, con la tutela sumaria de la posesión, ejercitando en todos estos casos la faceta negativa o excluyente del derecho de propiedad, esto es, la posibilidad de monopolizar el goce de la cosa, y, por consiguiente, de excluir a los demás de este goce. El propio carácter acumulativo de estas acciones permite inferir que las finalidades que buscan son diferentes.

Una cuestión procesal a tener en cuenta es el carácter imprescriptible de la acción de deslinde y de la acción declarativa del dominio, sin perjuicio, eso sí, de la posible

⁹⁸ En este sentido puede citarse la STS 101/1997 de 10 febrero (RJ 1997\938). De acuerdo con el TS, «*en pura dogmática jurídica, incluso en su planteamiento judicial, la acción de amojonamiento, o la actuación de amojonar o poner hitos o mojones en las líneas divisorias entre las propiedades, es un «facere» material posterior a la previa acción de deslinde puesto que, como se dice, el deslinde tendente a delimitar las divisiones o las líneas divisorias entre los previos colindantes, está perfectamente recogido en el art. 384 CC, como una operación intelectual previa, para que una vez determinados cuáles son los límites de las respectivas propiedades en conflicto se refleje en el terreno (ulterior, pues, operación material), su división a través de la colocación de hitos o mojones»* (STS, 1ª, 351/1998 de 17 abril [RJ 1998\2506], FJ II). En este caso, el Alto Tribunal entendió adecuado el pronunciamiento de instancia, en el que se había estimado la acción de amojonamiento, sin que previamente se acogiera la acción de deslinde igualmente ejercitada. Se concluye que la demarcación entre fincas no es confusa y lo único que resta es el correspondiente amojonamiento habida cuenta que existen los mojones básicos originarios, pero es preciso colocar los restantes.

⁹⁹ Así, por ejemplo, en el litigio que dio lugar a la citada Resolución de la DGRN de 6 de abril de 2016 (BOE de 27 de abril de 2016). Los actores ejercitaron las acciones de deslinde, reivindicatoria y de doble inmatriculación. El fallo de la sentencia, así como sus fundamentos, señalan la incorrecta medición de las fincas tanto en sus datos catastrales como registrales, situación que procede a corregir y señala la existencia de una doble inmatriculación respecto de un determinado número de metros cuadrados que corresponden a una de las fincas, y no a la otra, ordena la entrega de esos metros cuadrados como consecuencia de la acción reivindicatoria y determina el deslinde entre ambas fincas registrales. También sucede así en el litigio que dio origen a la STS, 1ª, 132/2015, de 9 marzo (RJ 2015\979), en el que los demandantes ejercitaron la acción reivindicatoria de dominio de una determinada franja de terreno inscrita como perteneciente a otra finca registral, así como la acción de deslinde de esta franja.

prescripción adquisitiva del terreno litigioso¹⁰⁰, lo que aumenta su campo de aplicación frente a la acción reivindicatoria, que tiene un plazo de prescripción de 30 años, a contar desde el momento en que pudo ser ejercitada, es decir, a partir de la perturbación o privación posesoria, tal y como disponen los arts. 1963 y 1969 CC¹⁰¹.

La jurisprudencia ha advertido del hecho de que la acción de deslinde no implica *per se* una contienda sobre el título de propiedad de las fincas u otros derechos reales, ni puede pretender la recuperación de la posesión, sino únicamente la resolución de disputas entre propietarios de fincas colindantes sobre sus límites, por existir incertidumbre acerca de la línea perineal y extensión de cada predio (entre otras, SSTS de 11 de julio de 1988, de 10 de febrero de 1997, de 27 de enero de 1995 y de 9 de marzo de 2015)¹⁰². Se trata de una cuestión de hecho, y no de un conflicto de derechos en sentido estricto.

Qué duda cabe que, *inter partes*, la sentencia de deslinde sí tiene cierta eficacia declarativa de la propiedad del terreno deslindado. Sin embargo, en sentido estricto, la acción de deslinde no da ni quita derechos reales, mientras no recaiga sentencia en juicio declarativo sobre la propiedad que corresponda¹⁰³.

Por ello, cuando únicamente se solicitase la delimitación de los linderos de la finca, sin contener ninguna pretensión de otorgamiento de derecho material alguno sobre ese terreno, debe entenderse que no existirá cosa juzgada si, después del deslinde, se quiere ejercitar una acción reivindicatoria o una acción declarativa o una acción para declarar la nulidad del título del actor¹⁰⁴. En este caso, la sentencia de deslinde servirá para preparar el futuro ejercicio de la acción reivindicatoria y de otras acciones reales que exijan de la identificación material completa del objeto¹⁰⁵. Tampoco plantea problema el

¹⁰⁰ Por todas, STS, 1ª, 540/2012, 19 de noviembre (RJ 2013\1246).

¹⁰¹ Nótese que, de *lege ferenda*, la *Propuesta de Código Civil* de la Asociación de Profesores de Derecho Civil defiende el no sometimiento de la acción reivindicatoria a plazo de prescripción, siempre que un tercero no haya ganado ya por usucapión la propiedad (apartado 4º del artículo 334-1).

¹⁰² RJ 1988\5607, RJ 1997\938, RJ 1995\174 y RJ 2015\979.

¹⁰³ STS, 1ª, de 12 de julio de 1983.

¹⁰⁴ En este sentido, SSTS, 1ª, de 10 de febrero de 1997 (RJ 1997\938) y 20 de septiembre de 1997 (RJ 1997\7259).

¹⁰⁵ Identificación completa de la finca que se refiere tanto a su cabida, situación y linderos, como a sus cuatro puntos cardinales. Téngase presente que este artículo 348 CC no menciona la confusión entre linderos de fincas colindantes como requisito imperativo de la acción reivindicatoria y la jurisprudencia ha interpretado que el ejercicio de la acción reivindicatoria ha de realizarse respecto a cosa perfectamente identificada. Por todas, véase la STS, 1ª, 132/2015 de 9 marzo (RJ 2015\979, FJ II). De ahí la frecuencia con la acción reivindicatoria se pretenda respecto de un terreno en el que ya se han fijado previamente o en paralelo los linderos mediante la correspondiente acción de deslinde. Por todas, SSTS, 1ª, de 30 de abril de 1964 (RJ 1964\2163), 23 de mayo de 1967 (RJ 1967\2584) y 24 de marzo de 1983 (RJ 1983\1612) y 1160/1999 de 23 diciembre (RJ 1999\9490). La acción reivindicatoria se entiende ejercitada cuando se solicita la recuperación de la posesión respecto a la porción de terreno que, en su caso, resulte del deslinde,

ejercicio acumulativo, por economía procesal, de varias de estas acciones en un mismo pleito. Sin embargo, no procedería, por existir cosa juzgada, el ejercicio conjunto de la acción de deslinde y la reivindicatoria cuando ya se hubiera ejercitado previamente una acción reivindicatoria en un primer pleito sobre las mismas fincas, salvo que esta última no hubiera prosperado en el primer litigio, precisamente, por falta de delimitación exacta e inequívoca de los perímetros de las fincas objeto de la acción reivindicatoria¹⁰⁶.

La interposición de la demanda de deslinde y la consiguiente citación judicial no interrumpen *per se* el plazo la posible usucapión de la franja de terreno sobre cuyos linderos existe la confusión que da lugar a esa acción de deslinde si ello no se acompaña de una efectiva pretensión reivindicatoria por parte del actor o de ejercicio de la acción declarativa del dominio¹⁰⁷. Sin embargo, la sentencia sobre el deslinde que se dicte sí producirá la interrupción del plazo cuando sea firme.

En otro orden de cosas, es importante señalar el dato de que la ausencia de posesión por el actor del terreno discutido no es requisito para el ejercicio de la acción de deslinde, como tampoco lo es la posesión por la parte demandada. Ésta podrá ejercitarse tanto en supuestos en los que la zona limítrofe entre las dos fincas colindantes no sea poseída por ninguno de los propietarios de los predios, como cuando ambos ostenten la posesión o cuando uno solo de los propietarios posea esa zona, siempre que en cualquiera de los tres supuestos exista confusión sobre la línea divisoria entre las fincas¹⁰⁸.

siempre que dicho terreno haya quedado dentro de los linderos de la parte demandante. Una vez determinados los linderos, será ejercitable la acción reivindicatoria, dado que esta última no puede usarse para pretender recuperar una cosa genérica y no delimitada. El sujeto reivindicante deberá identificar la finca sobre la que ejerce la acción de forma total y sin dudas y probar que el terreno que reclama es el mismo que posee el demandado (STS, 1ª, 132/2015 de 9 marzo [RJ 2015\979], que cita, a su vez, las SSTS, 1ª, de 14 marzo 2005, 14 noviembre de 2006 y 5 noviembre 2009).

¹⁰⁶ En este sentido, STS, 1ª, de 3 de abril de 1987 (RJ 1987\2483). *Vid.* De Salas Murillo (2021: §.5.3.2.2). Se busca con ello evitar que un posterior ejercicio de la acción de deslinde trate de encubrir un nuevo intento de reivindicatoria. El Alto Tribunal sostiene que la distinta denominación de las acciones entabladas no es obstáculo a la identidad de la causa de pedir, cuando en el primer litigio la pretensión era reivindicatoria y en el segundo se busca lograr también la reivindicación, si bien en esta segunda ocasión esa reivindicación se enlaza con un deslinde, tratándose de lograr en esta segunda ocasión lo que no se alcanzó con el anterior pleito.

¹⁰⁷ Coincidimos con la opinión expresada por De Salas Murillo (2021: §.5.3), quien afirma que tampoco interrumpiría la usucapión la citación en alguno de los procedimientos de jurisdicción voluntaria que persiguen obtener un acuerdo para el deslinde. Sí se darían los efectos interruptivos cuando se dicte sentencia de deslinde a favor de quien haga valer la interrupción de la usucapión del tercero, tras el ejercicio conjunto de las acciones de deslinde y reivindicatoria, pues en este caso sí se declara con carácter definitivo el estado posesorio. Por otro lado, no puede perderse de vista el hecho de que la adjudicación hecha en el juicio de deslinde puede servir como justo título para la posterior usucapión ordinaria.

¹⁰⁸ Sin embargo, la jurisprudencia no ha sido siempre clara en este sentido, exigiendo, en ocasiones, que demandante y demandando ejercieran una posesión promiscua, en el sentido de simultánea, de la zona de terreno a la que se refiere la acción de deslinde. En este sentido pueden citarse las SSTS de 9 de noviembre

Teniendo en cuenta estos extremos diferenciadores, el TS ha señalado la importancia de trazar una línea divisoria entre la acción de deslinde y la reivindicatoria. Por todas, SSTs, 1ª, 743/2007, de 25 junio 2007; 209/2008, 12 de marzo; y 657/2009, de 14 octubre¹⁰⁹. Sin embargo, muchas resoluciones han errado a la hora de delimitar las acciones de deslinde y reivindicatoria. A modo de ejemplo, la STS de 17 de noviembre de 1979 afirma que toda acción de deslinde parte del supuesto de una usurpación llevada a cabo por uno de los colindantes de la propiedad que el actor trata de deslindar. De ahí que se concluya que esta acción supone una reivindicación de ese terreno usurpado, seguida de una determinación del perímetro de las fincas¹¹⁰.

Con todo, existen importantes aspectos comunes o cercanos en ambas acciones. Aunque se dice que el ejercicio de la acción de deslinde no se condiciona a la posesión por parte del demandado, sí es cierto que detrás de una acción de deslinde hay una cierta usurpación llevada a cabo por uno de los colindantes de la propiedad que el actor trata de deslindar o un riesgo de que esa usurpación se produzca. Como también es cierto que el deber del demandado de acatar el deslinde dictado -deber de respeto inherente a toda resolución judicial- le obligaría a dejar de poseer el terreno deslindado, en caso de haber existido esta posesión previa¹¹¹. Ello implica, para este tipo de supuestos, un cambio de posesión. Este dato, junto con la frecuencia con la que ambas acciones se ejercitan de forma acumulativa, han conducido al TS a afirmar que la razón de ser de ambas se entiende de forma conjunta¹¹².

de 1949 (RJ 1949\1244) y de 31 de marzo de 1987 (RJ 1987\1844). En este trabajo se defiende que la confusión de linderos puede existir cuando ambas partes litigiosas posean la zona limítrofe o cuando la posesión únicamente se ejercite por uno de ellos, sin que en este último supuesto tenga que entenderse que siempre y en todo caso únicamente puede emplearse la acción reivindicatoria. Por tanto, la posesión simultánea del terreno limítrofe no es requisito *sine qua non* de la acción de deslinde, aunque en la práctica se produzca en muchas ocasiones. Sólo así puede interpretarse el hecho de que el propio artículo 385 CC contemple, como uno de los criterios para delimitar los linderos, a falta de títulos de los propietarios, las respectivas posesiones de los propietarios colindantes. Por su parte, los artículos 386 y 387 CC regulan como criterios subsidiarios de determinación de los linderos la división por partes iguales y la determinación proporcional. Pues bien, estas dos últimas normas carecerían de sentido si tuviéramos que entender que la posesión simultánea del terreno por ambas partes es condición para el ejercicio de la acción de deslinde. Por tanto, en caso de ausencia de posesión del terreno litigioso, el deslinde se realizará con base en los otros criterios previstos subsidiariamente por el CC. En este sentido también se ha pronunciado, De Salas Murillo (2021: §.4.6).

¹⁰⁹ RJ 2007\3547, RJ 2008\1706 y RJ 2009\5570, respectivamente.

¹¹⁰ RJ 1979\4266.

¹¹¹ Reproduciendo las palabras contenidas en la STS, 1ª, de 5 de octubre de 1976 (RJ 1976\3874), se puede afirmar que «una vez practicado el deslinde el demandado viene obligado a respetar la propiedad que determinada por el deslinde corresponde a la finca del actor».

¹¹² En particular, en la STS, 1ª, de 30 de junio de 1976, se afirmaba que el ejercicio de la acción de deslinde que no lleva implícitamente la reivindicación de lo comprendido dentro del perímetro deslindado carece de

Con el ejercicio de la acción de deslinde, aunque no se solicite en paralelo la recuperación de un cuerpo cierto y perfectamente identificado, sí se consigue «que la parte demandada dejara de poseer los terrenos de la propiedad del actor como consecuencia y resultado del deslinde postulado, lo que es inherente al acto delimitador de propiedad en cuanto fija su colindancia discrepante». «En definitiva, cuando se solicita el deslinde se está interesando igualmente que, una vez delimitadas las fincas, lo que corresponda al actor en virtud de tal delimitación quede bajo su posesión y se le reconozca la propiedad sobre tal extensión de terreno, lo que ciertamente puede comportar un cambio posesorio, pero ello es consecuencia propia del deslinde y en forma alguna requiere una expresa reivindicación inicial que en todo caso sería inconcreta y supeditada al resultado de aquél»¹¹³. De ahí la frecuencia con la que se relacionan los efectos de la acción de deslinde y la acción reivindicatoria cuando la primera se ejercite en un pleito en el que el demandado esté poseyendo el terreno dudoso.

De forma ciertamente cuestionable, la STS de 17 de noviembre de 1979 (RJ 1979\4266), sostuvo que «*toda acción de deslinde parte del supuesto de una usurpación llevada a cabo por uno de los colindantes de la propiedad que el actor trata de deslindar, y por tanto supone tanto una pretendida reivindicación del terreno usurpado, como una declaración del contenido en cuanto a dimensión de un título de propiedad*». Afirmación que resulta criticable toda vez que, como ya se ha indicado, si bien es frecuente que las acciones de deslinde y reivindicatoria se ejerciten en paralelo -en un mismo procedimiento, por economía procesal- o sucesivamente, también es posible que el deslinde se realice respecto de un terreno que no esté siendo poseído hasta ese momento por el demandado.

De acuerdo con el artículo 348 CC, para ejercitar la acción reivindicatoria es necesaria la no posesión por el propietario actor, debiendo el demandado encontrarse en la posesión de la cosa que se intenta reivindicar -estamos, por tanto, ante un poseedor no propietario-. Circunstancias que habrá de probar el actor, junto con la prueba de su título de dominio y la identificación plena de la cosa reivindicada. Por tanto, la carga probatoria de la acción reivindicatoria es mayor que la de la acción de deslinde.

sentido como también carece de eficacia y prosperabilidad la acción reivindicatoria en la que no se intente o consiga el deslinde, o sea, la identidad del bien reivindicado.

¹¹³ SSTS, 1ª, 743/2007, de 25 junio 2007 (RJ 2007\3547) y 657/2009, de 14 octubre (RJ 2009\5570).

Tampoco el ejercicio de la acción declarativa del dominio exige una previa situación de despojo de la finca o de parte de ésta por el demandado. El demandante únicamente busca constatar que el derecho le pertenece y, en último término, acallar al demandado, sujeto que hasta ese momento discutía esa realidad jurídica o se atribuía el derecho sin título que lo amparase. Con todo, se ejercitarán de manera cumulativa las acciones declarativa de dominio y reivindicatoria cuando el demandado venga poseyendo el terreno en cuestión. No puede olvidarse que el éxito de la acción declarativa se sujeta a la efectiva prueba de que la finca reclamada es aquella a la que se refieren los títulos o demás medios probatorios en los que la parte actora funde su derecho de propiedad y exige la identificación exacta de los linderos.

IX. ALGUNAS CONCLUSIONES

A día de hoy, a pesar de la aplicación de las tecnologías actuales para la demarcación de fincas, sigue siendo innegable la utilidad de la acción de deslinde para la identificación de los linderos entre fincas colindantes. Sobre todo, en el caso de fincas rústicas. El motivo de este éxito es la importancia que el conocimiento de la línea perimetral exterior, situación geográfica y delimitación de las fincas tiene para los titulares de derechos reales sobre estas, al permitir identificar el perímetro en el que pueden ejercitar sus derechos. Como consecuencia de ello, la sentencia de deslinde fija, asimismo, en algunos casos, la extensión superficial del terreno o cabida. Circunstancia que ha sido puesta de manifiesto como proyecto de *lege ferenda*, en el tratamiento que se hace de la acción de deslinde en la *Propuesta de Código Civil* de la Asociación de Profesores de Derecho Civil.

La relevancia de la acción de deslinde también se extiende a los terceros interesados en su adquisición y, en general, a todo titular de un derecho real en una finca colindante, que habrá de respetar la identificación de la finca objeto de deslinde.

Precisamente este último punto genera, en la práctica, importantes dudas a la hora de diferenciar la acción de deslinde de la acción reivindicatoria. Ello porque la razón de ser de la acción de deslinde es la misma que el artículo 348 CC prevé para la acción reivindicatoria, a saber, la configuración -y la protección- del derecho real de propiedad -y del resto de derechos reales que puedan existir sobre la finca-. Más allá del plano teórico, se reconoce que el deslinde tiene una cierta eficacia reivindicatoria porque, tras

la sentencia que resuelva sobre el deslinde, quedará fijado el perímetro y la extensión de la finca, que habrán de ser respetados por todos.

Sin embargo, el previo despojo del terreno de la finca sobre la que se solicita el deslinde o de parte de esta no es requisito *sine qua non* de la acción de deslinde, a diferencia de lo que sucede con la reivindicatoria. En efecto, de la jurisprudencia analizada en este trabajo se infiere que el éxito de la acción de deslinde no se sujeta a la prueba de la existencia de una zona de posesión promiscua. Con todo, este previo uso no consentido es ciertamente habitual cuando se emplea la acción de deslinde. En ocasiones, se trata de un uso no exclusivo del demandado, sino ejercido también por el demandante de forma paralela.

Estos motivos no pueden conducir a afirmar que, en ejecución de sentencia, cuando solamente se haya hecho uso por la parte actora de la acción de deslinde, se pueda condenar al demandado no ya a la devolución de la posesión del terreno litigioso -si es que había existido ese previo uso no autorizado-, sino, incluso, a la mera abstención de iniciar un uso no consentido o cualquier tipo de gestión de la finca objeto del litigio. De ahí lo criticable del pronunciamiento contenido en la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia reseñada en el primer apartado de este trabajo (Sentencia 6/2022 del TSJ de Galicia [Sala de lo Civil y Penal, Secc. Especial], de 17 enero).

Otra razón que explica la utilidad de la acción de deslinde es la referida a su eficacia para la preparación para el ejercicio acumulativo o posterior de acciones reales que requieran la plena identificación de la finca del actor. De ahí la frecuencia con la que se produce el tándem acción de deslinde y acción reivindicatoria o acción de deslinde y acción declarativa del dominio o, incluso, la acumulación de las tres acciones. Las diferentes finalidades de cada una de ellas explican que su ejercicio pueda ser no sólo acumulativo, por eficiencia procesal, sino también sucesivo, si el actor así lo desea, porque no existirá cosa juzgada en estos casos. Sí podrá existir cosa juzgada, sin embargo, cuando haya habido un primer ejercicio fallido de la acción reivindicatoria basado en un motivo distinto de la falta de identificación completa de los confines de la finca.

Más allá del citado deber de respeto del pronunciamiento sobre el deslinde que rige sobre el sujeto demandado y del dato de que en muchas ocasiones éste haya venido poseyendo parte de la finca del demandante, este trabajo ha de servir como llamamiento sobre la necesidad de emplear términos precisos al denominar la acción que se está

ejercitando y al identificar cada una de las causas de pedir de la demanda. Ello exige acudir a las otras acciones reales cuando lo que se pretenda sea un pronunciamiento que vaya más allá de la identificación de los linderos. Para ello habrán de cumplirse requisitos que pueden ser más gravosos para la parte demandante que las exigencias de la acción de deslinde.

A pesar del carácter meramente declarativo de la sentencia que resuelva sobre el deslinde, el análisis detallado de los criterios legales a tener en cuenta por el juez cuando decida sobre el deslinde permite afirmar que algunos pronunciamientos contienen una verdadera adjudicación judicial del terreno. En particular, cuando la porción litigiosa se reparte a partes iguales, por no ser aplicable el criterio de los títulos aportados o la situación posesoria, y cuando ese terreno se reparte de forma proporcional con la cabida, porque los títulos aportados por los propietarios se infiera un defecto o un exceso de extensión de los predios.

Del análisis jurisprudencial se infiere la necesidad de aplicar los criterios decisorios previstos en los artículos 385 a 387 CC en un orden estrictamente sucesivo o jerárquico, sin que los criterios del reparto a partes iguales o, en su caso, proporcional puedan emplearse con carácter prioritario frente al que resulte de la posesión probada, cuando los títulos aportados no parezcan suficientes o resulten contradictorios. La tarea del juez suele ser laboriosa, al tener que analizar preferentemente, el contenido de los títulos aportados y la posesión probada, pero también la totalidad de medios de prueba posible que le permitan poner fin a la incertidumbre entre linderos, cuando ni los títulos aportados ni la posesión probada sean, por sí solos, concluyentes. De ahí que nos encontremos sentencias en las que el juez ha de estudiar conjuntamente certificaciones registrales y catastrales, planos de topografía, fotografías, así como declaraciones de testigos, pruebas periciales -incluidos los dictámenes que pudieron ser empleados en intentos previos de deslinde mediante jurisdicción voluntaria- y el propio reconocimiento judicial.

Además, en no pocas ocasiones, la contracción de los títulos y de los datos registrales y catastrales conduce a una de las partes a alegar la necesidad de acudir al reparto de la zona litigiosa de forma proporcional con la cabida total de cada finca. En relación con este alegato, es importante tener en cuenta que los posibles defecto y exceso en la cabida de las fincas, que resultan de comparar las extensiones que figuren en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, no siempre tienen relevancia a la hora de fijar

el lindero entre las dos fincas que es objeto de discusión, cuando el posible defecto de superficie de una de las fincas se sitúa completamente en otra zona de esta, y no así en la que afecta al límite con la finca colindante que se discute con la acción de deslinde.

Bibliografía

BERTOLÁ NAVARRO, I. (2017): *La acción de deslinde y amojonamiento*, Ed. Sepin, Madrid.

CALVO VIDAL, F.M. (2010): «Comentario al artículo 384 del CC», en *Comentarios al Código Civil* (A. DOMÍNGUEZ LUELMO, DIR.), Ed. Lex Nova, Valladolid.

DE SALAS MURILLO, S. (2021): *El deslinde de fincas*, Ed. Aranzadi, Cizur Menor (versión Proview).

DÍAZ FUENTES, A. (2009): *El deslinde*, Ed. Bosch, Barcelona.

DÍEZ GARCÍA, H. (2021): «Comentario a los artículos 384 a 387 CC», en *Comentarios al Código Civil* (R. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, DIR.), Ed. Aranzadi, Cizur Menor (5ª edic.) (pp. 602 a 608).

DORAL GARCÍA DE PAZOS, J. A. (1993): «Comentario al artículo 384 del CC», *Comentario del Código Civil*, T. I (C. PAZ-ARES RODRÍGUEZ, L. DÍEZ-PICAZO, R. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO Y P. SALVADOR CODERCH, DIRS.), Ed. Ministerio de Justicia, Madrid (2ª edic.).

HUALDE SÁNCHEZ, J. J., «Artículo 384. Derecho de deslinde de la propiedad», en *Código Civil comentado*, Vol. I, Ana Cañizares Laso (dir.), Civitas, (versión Proview).

HUALDE SÁNCHEZ, J. J. (1984): «Acción de deslinde. presupuesto para su viabilidad. Acción de deslinde, reivindicatoria y declarativa. sus diferencias (Comentario a la STS de 18 de abril de 1984)», *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 5, abril/agosto 1984 (pp. 1613 a 1622).

GRIMALT SERVERA, P. (2001): *El deslinde entre particulares*, Ed. Aranzadi, Cizur Menor (Cuadernos de Aranzadi Civil, núm. 11).

GUTIÉRREZ SANTIAGO, P. (2013): «Comentario a los artículos 384 a 387 del CC», en *Comentarios al Código Civil*, T. III (R. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, DIR.), Ed. Tirant lo Blanch, Valencia.

LACRUZ BERDEJO, J. L. (2003): *Elementos de Derecho Civil*, Vol. III.bis, *Derecho Inmobiliario Registral*, Ed. Dykinson, Madrid.

MONTÉS PENADES, V. (1990): «Comentario al artículo 348 CC», en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales* (M. ALBALADEJO, DIR.), T. V, Vol.1.º, EDERSA, Madrid (2ª edic.).

ORDÁS ALONSO, M. (2019): «Comentario al art. 200 LH», *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, (A. DOMÍNGUEZ LUELMO, DIR.), 3ª ed., Thomson Reuters – Aranzadi, Cizur Menor (pp. 1751 a 1769).

ORDÁS ALONSO, M. (2019): «Comentario al art. 201 LH», *Comentarios a la Ley Hipotecaria*, (A. DOMÍNGUEZ LUELMO, DIR.), 3ª ed., Thomson Reuters – Aranzadi, Cizur Menor (pp. 1769 a 1788).

PARRA LUCÁN, Mª Á. (2006): «Eficacia del deslinde de los bienes de las Administraciones públicas», *Actualidad civil*, núm. 21.

PRATS ALVENTOSA, L. (1990): *Deslinde y reivindicación*, Ed. Tirant lo Blanch, Valencia.

ROCA JUAN, J. (1990): «Comentario al artículo 384 CC», en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales* (M. ALBALADEJO, DIR.), T. V-1º, EDERSA Madrid (2ª edic.) (pp. 478 y ss.).

VILALTA NICUESA, A. E., y MÉNDEZ, R. (2000): *Expediente de deslinde y acción de deslinde y amojonamiento*, Ed. Bosch, Barcelona (2ª edic.).

Relación jurisprudencial

Tribunal Supremo

STS, 1ª, 46/2016, de 11 de febrero (RJ 2016\239).

STS, 1ª, 132/2015, de 9 marzo (RJ 2015\979).

STS, 1ª, 540/2012, 19 de noviembre (RJ 2013\1246).

STS, 1ª, 855/2011, de 21 de noviembre (RJ 2012, 3394).

STS, 1ª, 298/2010, de 14 mayo (RJ 2010\3698).

STS, 1ª, 657/2009, de 14 octubre (RJ 2009\5570).

STS, 1ª, 636/2009 de 29 septiembre (RJ 2009\7259).

STS, 1ª, 339/2008 de 7 mayo (RJ 2008\2826).

STS, 1ª, 209/2008, de 12 marzo (RJ 2008\1706).

STS, 1ª, 1168/2007, de 8 de noviembre (RJ 2007/7419).

STS, 1ª, 743/2007, de 25 junio 2007 (RJ 2007\3547)

STS, 1ª, 158/2006, de 15 febrero (RJ 2006\4441).

STS, 1ª, 947/2005, de 12 diciembre 2005 (RJ 2006, 196).

STS, 1ª, 672/2003, de 26 de junio (RJ 2003\4310).
STS, 1ª, 604/2003, 20 junio 2003 (RJ 2003, 4249).
STS, 1ª, 1112/2002, 22 noviembre 2002 (RJ 2002, 10270).
STS, 1ª, 922/2002, 14 de octubre de 2002 (RJ 2002\10171).
STS, 1ª, 365/2003, de 15 abril (RJ 2003\3712).
STS, 1ª, 1160/1999, de 23 de diciembre (RJ 1999, 9490).
STS, 1ª, 351/1998, de 17 abril (RJ 1998\2506).
STS, 1ª, 782/1997, 20 de septiembre de 1997 (RJ 1997\6456).
STS, 1ª, 558/1997, de 21 junio (RJ 1997\4889).
STS, 1ª, 101/1997, de 10 febrero (RJ 1997\938).
STS, 1ª, 27 de diciembre de 1996 (RJ 1996\9280).
STS, 1ª, 27 de enero de 1995 (RJ 1995\174).
STS, 1ª, 6 abril 1994 (RJ 1994, 2942).
STS, 1ª, 14 febrero 1994 (RJ 1994, 1475).
STS, 1ª, 19 diciembre 1990 (RJ 1990, 10310).
STS, 1ª, de 18 de diciembre de 1990 (RJ 1990, 10284).
STS, 1ª, de 16 de octubre de 1990 (RJ 1990\7872).
STS, 1ª, 11 de julio de 1988 (RJ 1988\5607).
STS, 1ª, 3 de abril de 1987 (RJ 1987\2483).
STS, 1ª, 31 de marzo de 1987 (RJ 1987\1844).
STS, 1ª, 24 de marzo de 1983 (RJ 1983\1612).
STS, 1ª, 10 mayo 1982 (RJ 1982, 2562).
STS, 1ª, 27 abril 1981 (RJ 1981, 1664).
STS, 1ª, de 7 de julio de 1980 (RJ 1980, 3301).
STS, 1ª, de 17 de noviembre (RJ 1979\4266).
STS, 1ª, de 4 abril 1979 (RJ 1979, 1270).
STS, 1ª, de 5 de octubre de 1976 (RJ 1976\3874).
STS, 1ª, 27 mayo 1974 (RJ 1974, 2106).
STS, 1ª, 30 de junio de 1973 (RJ 1973, 2718).
STS, 1ª, 23 de mayo de 1967 (RJ 1967\2584).
STS, 1ª, 2 abril 1965 (RJ 1965, 1962).
STS, 1ª, de 30 de abril de 1964 (RJ 1964\2163).
STS, 1ª, 9 febrero 1962 (RJ 1962, 949).
STS, 1ª, de 8 julio 1953 (RJ 1953, 2030).

STS, 1ª, de 9 de noviembre de 1949 (RJ 1949, 1244).

STS, 1ª, de 14 enero 1936 (RJ 1936, 72).

Tribunales Superiores de Justicia

STSJ de Galicia (Sala de lo Civil y Penal, Sección Especial), 6/2022, de 17 enero (RJ 2022\1250).

STSJ de Galicia (Sala de lo Civil y Penal, Sección 1ª), 36/2021, de 16 diciembre (JUR 2022\58217).

ATSJ de Galicia (Sala de lo Civil y Penal, Sección 1ª) de 10 mayo 2006 (JUR 2007\275320).

Audiencias Provinciales

SAP Pontevedra, Secc. 3ª, 174/2021, de 29 de abril (JUR 2021, 209801).

SAP Jaén, Secc. 1ª, 210/2019, 27 febrero de 2019 (JUR 2019\107930).

SAP Murcia, Secc. 5ª, 305/2011 de 15 noviembre (JUR 2011\424310).

SAP Navarra, Secc. 3ª, 282/2002, de 1 diciembre (JUR 2003\32567).

SAP Madrid, Secc. 11ª, de 29 de mayo de 2002 (JUR 2003, 47221).