

[CÓDIGO CIVIL Y LA INTERPRETACIÓN DE LOS TRIBUNALES]

El deslinde de fincas particulares



¡ATENCIÓN PREGUNTA!

El propietario de una finca tiene interés en deslindarla y le surgen las siguientes dudas:

¿qué criterios se han de seguir a la hora de deslindar una propiedad? ¿de qué forma se puede acudir a los tribunales en caso de que no se llegue a un acuerdo?



Begoña Pernas

El deslinde de fincas viene regulado en el Código Civil, artículos 384, 385, 386 y 387. De ellos se extraen los aspectos básicos que se desarrollan en el **Cuadro 1**. Ahora bien, en el caso de no llegar a un acuerdo se puede iniciar ante los tribunales una acción de deslinde.

Para el inicio de esta acción es necesario que exista una confusión de linderos, pero no procede dicha acción cuando los linderos no dejan lugar a dudas y son meridianamente claros.

Caso. Los tribunales se pronuncian

Así la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de octubre de 2002, señala:

“...la existencia del muro construido por la demandada, al no ser aceptado por la actora, **ni constar el mismo en documento público ni privado** alguno ni haber sido reconocido como tal judicialmente, **no puede ser tenido "a priori"**, como elemento delimita-

Para el inicio de la acción de deslinde ante los tribunales es necesario que exista una confusión de linderos. No procede dicha acción cuando los linderos no dejan lugar a dudas y son meridianamente claros

dor de las fincas colindantes, por lo que se da la confusión de linderos que es presupuesto de la acción de deslinde; doctrina que resulta de aplicación al presente caso en que **los demandados han levantado recientemente de modo unilateral una valla para delimitar su finca en la forma que han estimado conveniente**. Del mismo modo la existencia de un camino

Cuadro 1

Deslindar: Criterios a tener en cuenta

- Todos los propietarios tienen derecho a deslindar su propiedad, y es **requisito necesario** para ello, la **citación de los dueños de los predios colindantes**.
- La realización del deslinde se hará teniendo en cuenta los **títulos de cada propietario**. Para el caso de la inexistencia de títulos se atenderá a las pruebas que acrediten la posesión de los colindantes.
- En el caso de que los títulos de propiedad no determina-

sen el límite o área perteneciente a **cada propietario**, y la cuestión no pudiera resolverse por la posesión o por otro medio de prueba, el **deslinde se hará distribuyendo el terreno objeto de la contienda en partes iguales**.

- Si 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.

situado en las proximidades del lindero incierto tampoco significa lógicamente certeza de dicho lindero cuando los títulos no se refieren al mismo para fijar el límite de las propiedades. “

Ausencia de indicios

Cuando no resultan o no existen las pruebas previstas en el Código Civil los tribunales tienen libertad para interpretar el resto de pruebas que se presenten.

Así, en relación con la forma de valorar las pruebas por parte de los tribunales, se puede citar la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de febrero de 2005 que establece a ese respecto lo siguiente:

“el tribunal de instancia no ha infringido el artículo 385 del Código Civil, que ineludiblemente ha de ser puesto en relación con el artículo siguiente, con arreglo al cual **el deslinde ha de resolverse por lo que resulte de cualquier medio**



de prueba, si los títulos no determinasen el límite o área perteneciente a cada propietario, y no pudiera resolverse por la posesión. Debe recordarse que esta Sala ha consagrado el principio de libertad de pruebas en la fijación judicial de los linderos entre heredades, cuando las existentes se hayan cuestionado, precisando que los artículos 384 a 387 del Código Civil establecen sólo unos principios a seguir puntual y ordenadamente en cuanto esto sea posible en cada uno de los supuestos concretos que se contemplen, sin

que por ello se desconozca el principio de libertad de prueba para la consecución de aquel propósito, ya que el mismo está admitido por la propia dicción del artículo 386 del Código Civil (sentencias de 23 de diciembre de 1999 y de 15 de febrero de 2005). Y ha de concluirse que, en el caso contemplado, el tribunal de instancia no desconoció el orden de prelación que resulta de los artículos 385 y 386 del Código Civil, habida cuenta de

la insuficiencia de los títulos de cada propietario para la determinación de los linderos, y atendida la controversia sobre la posesión de la parte de la finca afectada por la indeterminación de los límites físicos de los predios, habiendo **dirimido el conflicto en función del resultado de la prueba, valorando críticamente la prueba pericial practicada en el proceso, en conjunción con el plano topográfico asimismo aportado, y los datos obrantes en los títulos inscritos de las heredades afectadas...** •



COMERCIAL AGRÍCOLA PEÑAFIEL, S.L.
Avda. Escalona, 29
47300 PEÑAFIEL (Valladolid) SPAIN
☎ 983 88 02 25 / 983 88 17 36
✉ Fax: 983 88 17 36
info@horpisoagricola.com

Despedregadora



Vibrocultivador



ARRANCADORA DE PATATAS En 2 y 4 filas

Máquina que permite una rápida eficaz y cómoda recolección de todo tipo de tubérculos, patatas, cebollas, zanahorias...

