¿Puede un particular iniciar un procedimiento de **deslinde administrativo**?

B. Pernas y R. Bertolá Soriano

Consulta de un suscriptor:
"Tengo una finca que colinda por uno de sus lados con otra que pertenece al Ayuntamiento y los límites entre ambas propiedades son confusos. Quiero vallar mi terreno desde hace tiempo pero no sé exactamente hasta dónde puedo hacerlo. Me gustaría saber qué debo hacer para no tener problemas con el Ayuntamiento".



Cuando existen fincas colindantes deficientemente delimitadas, existe un procedimiento específico para solucionar este problema. Se trata del deslinde.

El deslinde puede hacerse entre particulares, rigiéndose por normas civiles, o puede hacerse entre una propiedad particular y otra de la Administración, aplicándose, en este caso, normas administrativas.

En su caso, al existir el problema de la delimitación con terrenos del municipio, le será de aplicación el Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (en adelante RBEL).

El artículo 44 del RBEL establece que los municipios tienen potestad para deslindar sus bienes. Pero, ¿podría un particular instar a la Administración a que deslinde sus terrenos? **El artículo 56 del RBEL** nos da la respuesta al indicar que:

1. Las Corporaciones Locales tendrán la facultad de promover y ejecutar el deslinde entre los bienes de su pertenencia y los de los particulares, cuyos límites aparecieren imprecisos o sobre los que existieren indicios de usurpación.

2. Los dueños de los terrenos colindantes con fincas pertenecientes a las Entidades locales o que estuvieren enclavadas dentro de aquellas podrán reclamar su deslinde.

Sabiendo esto, ¿qué procedimiento deberá seguir?.

El primer paso será realizar una solicitud de iniciación del procedimiento de deslinde dirigida al Ayuntamiento. Según **el artículo 70 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común**, la solicitud deberá contener necesariamente:

a) Nombre y apellidos del interesado y, en su caso, de la persona que lo represente, así como la identificación del medio preferente o del lugar que se señale a efectos de notificaciones.

b) Hechos, razones y petición en que se concrete, con toda claridad, la solicitud.

c) Lugar y fecha.

d) Firma del solicitante o acreditación de la autenticidad de su voluntad expresada por cualquier medio.

e) Órgano, centro o unidad administrativa a la que se dirige.

Después del envío y admisión de la solicitud, deberá tener en cuenta los pasos que dará el Ayuntamiento para deslindar sus terrenos, ya que en algunos momentos será necesaria su colaboración. Según los **artículos 58 a 68 del RBCL** los trámites y efectos generales del deslinde son los siguientes:

- Elaboración del **expediente** encabezado por el acuerdo de iniciación, y al que se incorporan los documentos justificativos del dominio de la Administración y de las fincas colindantes. (Por tanto, deberá aportar el documento que acredite el dominio sobre su finca).
- Iniciado el procedimiento, **no puede incoarse proceso judicial** alguno con igual pretensión, ni se admitirán interdictos contra la actividad administrativa de deslinde.
- Acordado el deslinde por el Ayuntamiento, **se notificará** dicho acuerdo a los dueños de las fincas colindantes y también, en su caso, a los titulares de otros derechos reales constituidos sobre las mismas.
- Sin perjuicio de aquella notificación, el deslinde **se anun-**

ciará en el *Boletín Oficial* de la Comunidad Autónoma, *Boletín Oficial* del municipio y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, con sesenta días de antelación a la fecha fijada para iniciar las operaciones. El anuncio del deslinde deberá contener necesariamente los datos necesarios para la identificación de cada finca y la fecha, hora y lugar en que hubiere de empezar.

• Los interesados podrán presentar ante la Corporación cuantos documentos estimen conducentes a la **prueba y defensa** de sus derechos hasta los 20 días anteriores al comienzo de las operaciones. Transcurrido dicho plazo no se admitirá documento ni alegación alguna. Desde el día en que venciere el plazo de presentación hasta el anterior al señalado para iniciar el deslinde, la Corporación acordará lo pertinente respecto a los documentos y demás pruebas.

• Sobre el terreno tiene lugar la práctica del **apeo**, que no es otra cosa que un reconocimiento *in situ* de la situación de las fincas ante un representante de la Administración, un técnico y los propietarios afectados. El resultado, con todas las manifestaciones vertidas en el acto del apeo, se recoge en un acta que se incorporará al expediente.



• La fase final es resolutoria. El acuerdo de deslinde es ejecutivo y puede inscribirse en el **Registro de la Propiedad si lo están la finca o fincas deslindadas**.

Dicho acuerdo de deslinde sólo puede ser impugnado en vía contenciosa por **infracciones de procedimiento**, sin perjuicio de que cuantos se sientan materialmente lesionados puedan hacer valer sus derechos ante la jurisdicción ordinaria.

Una vez realizado el deslinde, se procederá al **amojonamiento**, que consiste en delimitar visiblemente las propiedades con hitos o mojones. A partir de este momento es cuando podrá vallar su finca con la seguridad de no tener problemas, estando obligado a respetar, en todo caso, los límites establecidos.

