

Reivindicación y deslinde: Sus diferencias

JOSE MARIA CABRERA HERNANDEZ

Notario de Alcora

La propiedad, *ius in rem* por excelencia está asistida por numerosas acciones que evitan o reprimen la violación de su contenido.

Etoy en día y de acuerdo con reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo, no es necesario aducir nominalmente la acción ejercitada y ello disminuye en el terreno práctico, aunque no en el científico, la importancia de la diferenciación entre las mismas.

Uno de los casos en que la confusión puede surgir, y de hecho así resulta muchas veces, es al tratar de distinguir la acción reivindicatoria de la clásica *actio finium regundorum* o de deslinde.

Quizá cause cierto asombro la afirmación de que se puedan confundir dos acciones que a primera vista parecen claramente separadas por las distintas violaciones del dominio que persiguen, pero si ahondamos en su estudio veremos que no es tan fácil muchas veces saber cuál es la empleada o a cuál se debe recurrir.

Hay otra acción, la declarativa de dominio, también muy unida a la reivindicatoria de la que procuraremos diferenciarla previamente, para luego comparar esta última con la de deslinde.

Examinemos, ante todo, la distinta finalidad perseguida por cada una:

La acción reivindicatoria supone un despojo cometido ya, y procura remediarlo mediante la reintegración de la cosa, con sus frutos y menoscabos en su caso, previa la declaración de a quien corresponde su titularidad.

La acción declarativa se da en vista de una amenaza o desconocimiento de la posición del *dominus*, pero sin despojo, y pretende sólo que se defina y fije la situación jurídica de la cosa discutida, estableciendo a quién pertenece y qué derechos pueden alegarse sobre ella.

Por último, la acción de deslinde sirve para delimitar físicamente el objeto del dominio, fijando las fronteras dentro de las cuales el dueño es absolutamente omnipotente (salvo la moderna teoría de la función social de la propiedad), y fuera de las cuales nada puede sino a través de otros derechos reales o de las llamadas relaciones de vecindad.

Establecida previamente la esencia de cada una de estas acciones vamos ya a compararlas comenzando por enfrentar la reivindicatoria con la declarativa para entrar luego en el verdadero objeto de este estudio, diferenciando aquélla de la delimitadora de propiedades o acción de deslinde.

DIFERENCIA ENTRE LAS ACCIONES REIVINDICATORIA Y DECLARATIVA

Resulta clara a través de la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Así, por ejemplo, la Sentencia de 4 de marzo de 1944, dice:

El criterio diferencial entre la acción reivindicatoria y la acción declarativa, que también puede servir para la tutela del derecho de propiedad, se puede fijar por vías distintas:

a) En atención a la condición del derecho ejercitado, *la reivindicatoria es una acción real ejercitable contra todo detentador de la cosa, mientras que la declarativa es acción personal, sólo utilizable contra determinada persona que sea sujeto pasivo de la relación jurídica que se pretende hacer valer.*

b) En atención—como criterio aún más importante— al concepto autónomo de la acción y a su finalidad en el orden procesal, *la reivindicatoria será siempre acción de condena, porque persigue la finalidad de recuperación en el mismo pleito de la cosa concreta que se reclama, en tanto que la meramente declarativa se detiene en los límites de una declaración o expresión judicial del pretendido derecho, sin aspiraciones de ejecución en el mismo pleito, aunque pueda tenerlas en ulterior proceso, pues si a veces es conciliable con alguna medida de ejecución que no le haga perder su finalidad esencialmente declarativa, nunca esa medida se traducirá dentro del proceso incoado en reintegración de una posesión detentada.*

Por su parte la Sentencia de 21 de febrero de 1941 ve las siguientes diferencias:

a) Según exija o no que el demandado sea poseedor de la cosa cuestionada.

b) Según la finalidad perseguida, como ya indicamos en las consideraciones previas.

Nuestra jurisprudencia, pues, cubriendo, como en tantas ocasiones, lagunas de la ley, nos muestra claramente la esencia y finalidad de cada uno de estos dos remedios procesales, haciendo inútil por nuestra parte añadir nada más a lo que tan patente resulta de lo expuesto.

DIFERENCIA ENTRE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA Y LA DE DESLINDE

Los inmuebles constituyen cuerpos ciertos con sus límites físicos, que si casi siempre son fáciles de establecer en las edifica-

ciones y por ello los Códigos argentino e italiano no permiten la acción de deslinde respecto de predios urbanos, resultan en cambio, difíciles de fijar frecuentemente, cuando se trata de trozos o superficies de suelo terrestre. Cuando las separaciones entre las fincas vienen marcadas por accidentes naturales del terreno, tales como ríos, barrancos, etc., no suelen surgir cuestiones a no ser que terremotos, cambios de cauce u otros fenómenos de la naturaleza desvirtúen y modifiquen aquellos accidentes. En cambio, cuando la divisoria no coincide con tales líneas naturales y hay que establecerla a base de separaciones artificiales, el mismo carácter de éstas facilita extraordinariamente su modificación por el hombre, corriendo los mojones, falseando documentos, etc., y creando entonces serios problemas judiciales.

El Derecho, nacido para evitar o resolver litigios entre los hombres no podía desatender los que naciesen entre lindantes que no estuviesen de acuerdo acerca de los límites de sus respectivas propiedades. La acción de deslinde atiende a la doble finalidad indicada: Evitando litigios a modo de acción preventiva, pues cualquier propietario o titular de derechos reales sobre una finca puede, en procedimiento de jurisdicción voluntaria, obtener de los Tribunales la fijación de los lindes de la hacienda, impidiendo las discusiones futuras. Y resolviendo los pleitos ya planteados para, en procedimiento de jurisdicción contenciosa, establecer cuáles han de ser los lindes de las fincas propias de los contendientes.

El deslinde es, según la conocida definición de Planiol, «una operación que consiste en fijar la línea de separación de dos terrenos no edificados y marcarla con signos materiales». Acción de deslinde será por tanto aquella que persiga el fin descrito en la definición precedente.

Reivindicar, etimológicamente, tanto quiere decir como recuperar una cosa; acción reivindicatoria es aquella en que se persigue la devolución a su legítimo dueño de una cosa indebidamente apropiada, con sus frutos y menoscabos.

De hecho resulta frecuente la confusión práctica entre ambas acciones. Para mejor estudiar el problema vamos a repasar brevemente la opinión de la doctrina y lo que dicen nuestras Leyes y jurisprudencia.

En la doctrina francesa, sus más acreditados representantes, Planiol y Ripert dicen que la acción de deslinde es una acción real, inmueble, regulada por reglas particulares y que no debe confundirse con la reivindicatoria. En efecto, a) en aquélla cada una de las partes desempeña el papel de actor y demandado a la vez, debiendo, en consecuencia, demostrar sus derechos; b) el que la entabla no ha de justificar su propiedad sino por la presunción que va unida al hecho de la posesión; c) el juez podrá fijar la línea de separación de los terrenos aun en contra de lo que resulta de la posesión actual de las partes, mediante documentos o señales, el estado de los lugares, la configuración de las tierras respectivas,

hechos todos que revelan que el actor no vencería al poseedor si entablara la acción reivindicatoria; d) además (en Francia) ambas acciones caen bajo distinta competencia judicial.

Sin embargo, afirman ambos autores, de hecho, las dos acciones resultan a veces difíciles de distinguir, ya que el deslinde, que por sí es una operación muy sencilla, se complica con una cuestión sobre la propiedad, por pretender cada una de las partes una porción de terreno que el contrario le niega. ¿Cómo determinar en tal caso, si se trata de una acción de deslinde o de una acción reivindicatoria? La cuestión presenta interés, especialmente desde el punto de vista de la competencia: el criterio que rige es: la acción de deslinde no desaparece aun cuando en definitiva se resuelva en el abandono o desistimiento del exceso de terreno que posee uno de los vecinos: se transforma en acción reivindicatoria únicamente cuando hay litigio sobre la propiedad, o sea, cuando una de las partes reclama la propiedad de determinadas porciones de los terrenos que van a delimitarse, bien sea en virtud de títulos, bien en virtud de la prescripción.

La competencia del juez de paz no queda restringida a la colocación de los mojones en los límites ciertos y reconocidos; también implica la investigación y fijación de aquellos límites que sean inciertos, mediante títulos, documentos del pleito o de la medición, así como la distribución proporcional entre las partes del déficit o del exceso que resulte entre los terrenos y su capacidad, de acuerdo con los títulos.

También subsiste la competencia aunque una de las partes invocara la posición actual como base del deslinde, ya que esto no equivale a discutir la propiedad ni los títulos. Ni aun es causa para derogar esa competencia el hecho de que una de las partes pretenda tener la propiedad de una porción del terreno, cuando tal pretensión no se base en un título de adquisición o en la prescripción.

Por el contrario, la competencia pasa a los Tribunales civiles si se reclama la propiedad de alguna porción de los terrenos que se van a deslindar, bien sea en virtud de un título especial de adquisición, como una venta o donación, bien por la prescripción.

Entre los autores alemanes, Wolf opina que las demandas en que se reclame la propiedad serán desestimadas si previamente no se han fijado los límites exactos de la cosa reclamada. En los casos de confusión de límites, todo vecino tiene derecho a reclamar el deslinde, derecho que representa una *pretensión de derecho público* dirigida a que el juez establezca los límites. No se extingue ni por renuncia, ni por transcurso del tiempo, ni por prescripción. El deslinde es una transformación de la propiedad posible en propiedad efectiva que se basa en la probabilidad o en la equidad. Con frecuencia la acción de deslinde se acumula a la de constatación de la propiedad (declarativa), haciéndose valer sólo subsidiariamente para el supuesto de que no prospere la demanda de propiedad.

De Page, en su obra sobre el derecho civil belga, dice: Sabemos que la propiedad, como todo derecho real, supone un objeto preciso, determinado; por tanto, no se pueden reivindicar más que cosas precisas y determinadas. En consecuencia mientras que las partes no se disputen una extensión definida de terreno, mientras que estén simplemente en desacuerdo sobre los límites resultantes de sus títulos o de la posesión, es decir sobre el deslinde, no hay reivindicación.

En la doctrina italiana, Ruggiero cree que la acción de deslinde es una acción de carácter real que se resuelve en una especie de reivindicatio; Pacifici-Mazzoni, Gianturco y Chironi juzgan que tomará el carácter de la acción reivindicatoria cuando el que la ejercita se proponga recuperar, mediante la rectificación de confines, una parte de su fundo, que el vecino ha poseído exclusivamente. Venzi y Bianchi creen que el criterio decisivo para la distinción entre la acción de deslinde y la reivindicatoria consiste no tanto en que se determine o no la parcela de terreno, respecto de la cual se litiga, como en la circunstancia de que la parcela sea poseída o no por el demandado.

En España, Traviesas cree que la acción de deslinde puede ser reivindicatoria si el propietario, como tal, pretende obtener con el deslinde la posesión que tenga otro, y no él, en el terreno deslindable. Pérez Ardá las distingue por haber de entablarse necesariamente o no por el propietario, por la necesidad de demostrar o no la identidad de lo reclamado y por haber de dirigirse o no contra un detentador.

En cuanto a las españolas, la ley 52 del título 2.º de la Partida 3.ª, decía refiriéndose a la acción reivindicatoria: «el actor debe decir señaladamente en qual lugar es, e nombrar los mojonos, e los linderos della». Con ello la separa decisivamente de la *finium regundorum*. También la Novísima Recopilación en la ley IV del título IV del libro XI afirmaba que para que prospere la acción reivindicatoria es preciso «declarar el lugar dó está y los linderos».

El Código civil no se ocupa de los requisitos de la reivindicación, ni de distinguir estas acciones y es el Tribunal Supremo el que en varias sentencias anteriores y posteriores al Código civil afirma que para que proceda la reivindicación de una finca es indispensable determinarla en la demanda señaladamente y con precisión, fijando su situación, cabida y linderos, y demostrar durante el juicio que las fincas demandadas son las mismas a que se refieren los documentos, títulos y demás medios de prueba en que el demandante funde su reclamación.

También dice que la identidad de la finca es cuestión de hecho no susceptible de casación.

Sin embargo, no obsta la circunstancia del error que se haya podido cometer señalando al inmueble un límite equivocado al hacer el deslinde.

A base de lo hasta aquí dicho procuraremos fijar las diferencias

entre ambas acciones, distinguiendo primero entre las que llamaremos diferencias procesales y diferencias materiales.

Diferencias procesales (en base a los arts. 384 y siguientes del Código civil).

A) La reivindicatoria sólo puede ser ejercitada por el dueño de la finca, mientras que para la de deslinde están también legitimados los que tengan sobre ella algún derecho real.

B) Además la reivindicatoria se dirige contra quien posea la cosa discutida, mientras que la de deslinde impone la citación de todos los dueños de los terrenos colindantes y de los que según el Registro tengan derechos reales sobre las fincas a deslindar.

C) En la reivindicatoria es precisa la previa delimitación de linderos para la mejor identificación de la cosa demandada mientras que precisamente en la de deslinde lo que se busca es señalar y fijar estos linderos.

Diferencias materiales.

A) La acción de deslinde no se emplea para discutir derechos, sino hechos materiales, y en este sentido, sólo después de empleada y aclarados los límites de una finca, puede, en base de los resultados obtenidos en ella, intentarse la reivindicación.

B) El deslinde puede no suponer litigio y acudirse simplemente al arbitraje del juez, a través de la jurisdicción voluntaria, para que sea una persona de imparcialidad garantizada el que fije las separaciones, pudiendo en realidad acudirse a cualquier otro para que en arbitraje privado realice el deslinde; en cambio, la reivindicación supone siempre litigio, cuestión empeñada entre dos personas acerca de la propiedad de una cosa.

En definitiva, siempre que al intentarse la reivindicación de un terreno, sus límites no estén claros, creemos que previamente o bien mediante la oportuna acumulación de acciones deben determinarse los lindes y sólo cuando el objeto del dominio esté perfectamente claro, se acudirá a la reivindicación. En la realidad diaria no se procede así y de ahí resulta la confusión práctica entre ambas, confusión remediable mediante la separación tajante de ambas acciones en el plano procesal, procurando se ejerciten separadamente y no admitiendo ninguna reivindicación de propiedades si no están perfectamente señalados los linderos en la demanda.