

# Nuevas técnicas de identificación de las fincas: su aplicación al deslinde \*

**M.ª ELENA SÁNCHEZ JORDÁN**

Profesora Titular de Derecho civil  
Departamento de Disciplinas Jurídicas Básicas  
Universidad de La Laguna

## RESUMEN

*Este trabajo tiene por objeto analizar el papel que pueden jugar las nuevas técnicas de identificación de las fincas, desarrolladas gracias al empleo de las nuevas Tecnologías de la Información y la Comunicación, en el ámbito del deslinde. Tras el estudio de los presupuestos necesarios para llevar a cabo el deslinde y del tratamiento que se les ha dispensado en la jurisprudencia, el estudio se centrará en los diversos modos de practicar el deslinde, en especial, en el ejecutado a propósito de la identificación gráfica de la finca en el procedimiento previsto en la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2000. A partir de tales datos, se tratará de dilucidar si la base gráfica registral puede utilizarse como medio de prueba en los casos de confusión de linderos o si lo que sucede es, más bien, que el deslinde se configura como presupuesto necesario para la elaboración de la base gráfica de la finca registral.*

## PALABRAS CLAVE

*Deslinde, identificación gráfica de la finca, bases gráficas registrales.*

---

\* Este trabajo se ha realizado en el marco del proyecto de investigación «El Registro de la Propiedad como instrumento vertebrador de la información territorial; datos espaciales, metadatos y Directiva INSPIRE (II)» (DER 2011-23321), financiado por el Ministerio de Economía y Competitividad.

**ABSTRACT**

*The scope of this paper is to analyze the role of the new techniques on land identification, developed thanks to the Information and Communication Technologies, in the field of land demarcation. Firstly we will study the necessary requisites to carry out land demarcation as well as the way in which Courts have dealt with them. Secondly, we will focus in the different ways in which land demarcation can be fulfilled, especially in the case ruled in the Instruction of the Directorate General for Registries and Notaries of March 2 2000. Finally and taking into account what has been previously said, we will try to find out if the Land Registry graphical bases may be used as a means of evidence in cases in which boundaries are not well defined or if what happens is that land demarcation is a necessary premise to complete the Land Registry graphical base.*

**KEYWORDS**

*Land demarcation, graphical land identification, Land Registry graphical bases.*

SUMARIO: I. *Introducción.*—II. *El deslinde:* 1. Presupuestos. 2. Formas de deslinde; en especial, el practicado a propósito de la identificación gráfica de la finca registral. 3. Los criterios de decisión del Código civil.—III. A modo de conclusión.

**I. INTRODUCCIÓN**

Uno de los ámbitos en los que las tecnologías de la información y la comunicación (TICs) han puesto de manifiesto su utilidad es el relativo a la información geográfica, la cual, como señala la Exposición de Motivos de la Ley 14/2010, de 5 de julio, sobre las infraestructuras y los servicios de información geográfica en España (en adelante, LISIGE), presenta un gran interés no solamente por los cometidos específicos para los que se genera, sino también para otras aplicaciones que en muchos casos no estaban previstas inicialmente. La LISIGE incorpora al ordenamiento español la Directiva 2007/2/CE, de 14 de marzo de 2007, por la que se establece una infraestructura de información espacial en la Comunidad Europea (INSPIRE). Esta Directiva tiene por objeto «*fijar normas generales con vistas al establecimiento de una infraestructura de información espacial en la Comunidad Europea, orientada a la aplicación de las políticas comunitarias de medio ambiente y de políticas o actuaciones que puedan incidir en el medio ambiente*» (art. 1.1), y debe basarse en las infraestructuras de información espacial establecidas y gestionadas

por los Estados miembros (art. 1.2). Y si la Directiva INSPIRE se dedica, fundamentalmente, a diseñar las líneas maestras para la elaboración de dicha infraestructura de información espacial en el seno de la Unión Europea, mientras que la LISIGE se ocupa de las infraestructuras de información geográfica en España<sup>1</sup>, en ambas normas es posible encontrar referencias a algunos conjuntos de datos geográficos que resultan familiares a los juristas: así, por un lado, tanto INSPIRE como la LISIGE hacen mención expresa a los datos catastrales<sup>2</sup>; por otro, se puede entender que en ellas se encuentran aludidos los datos con contenido geográfico que constan en el Registro de la propiedad.

En el caso de INSPIRE no existe una referencia específica a los datos geográficos que se contienen en el Registro de la propiedad, que son los relativos a la situación de la finca registral, que es un aspecto que debe hacerse constar en el momento de su inmatriculación, de conformidad con lo previsto en el artículo 9.1 Ley Hipotecaria (en adelante, LH); sin embargo, que el legislador europeo tuvo presentes los datos registrales es una afirmación que puede deducirse de los estudios que ha llevado a cabo el grupo de trabajo instituido a nivel europeo para ocuparse del tema «parcela catastral»<sup>3</sup>. En cuanto a la LISIGE, la situación se simplifica, pues los datos registrales encuentran claro acomodo en la referencia que el Anexo III, letra h) hace a la cartografía específica, que es «aquella que proporciona una imagen cartográfica de las características físicas, jurídicas... de un territorio...». Y es que, desde comienzos de este siglo, en el Registro de la propiedad se ha venido desarrollando, gracias sobre

---

<sup>1</sup> Me parece importante resaltar que, de acuerdo con la Exposición de Motivos de la LISIGE, que a su vez sigue las líneas marcadas por la Directiva INSPIRE, las infraestructuras de información geográfica (denominadas, también, infraestructuras de datos espaciales, IDEs) que se establezcan en nuestro país deben concebirse de manera que «se garantice el almacenamiento, disponibilidad y mantenimiento de datos geográficos al nivel más adecuado, que sea posible combinar, de forma coherente, esos datos provengan de cualesquiera fuentes en toda España y en la Unión Europea, y puedan ser compartidos entre distintos usuarios y aplicaciones». Resulta de especial interés, a los efectos de este trabajo, la afirmación que se contiene a continuación, de acuerdo con la cual debe intentarse que «sea posible que los datos geográficos recogidos a un determinado nivel de las Administraciones y organismos del sector público sean compartidos con otras Administraciones y organismos del sector público». Lo expuesto parece apostar por el camino de la coordinación y la colaboración entre administraciones y organismos públicos, lo que probablemente daría lugar a un importante ahorro de recursos económicos y de tiempo.

<sup>2</sup> En el Anexo I, apartado 6 de INSPIRE, y en el Anexo I (Información Geográfica de Referencia), apartado 3, de la LISIGE.

<sup>3</sup> Sobre este punto, vid. SÁNCHEZ JORDÁN, «La Directiva INSPIRE y los sistemas registrales europeos», p. 26, y TRUJILLO CABRERA, «La Directiva INSPIRE en España: ¿Registro o Catastro?», pp. 74 y ss., ambos en *La información territorial en el Registro de la propiedad: la incidencia de la Directiva INSPIRE y de las bases gráficas registrales* (coord. SÁNCHEZ JORDÁN), Aranzadi-Thomson Reuters, Cizur Menor, 2011.

todo al empleo de las TICs<sup>4</sup>, un proyecto inicialmente denominado Geo-base<sup>5</sup> por ser esta la denominación de la herramienta informática que lo sustentaba<sup>6</sup>, que tenía como objetivo inicial la traducción gráfica de la finca registral<sup>7</sup>, generando así las denominadas *bases gráficas registrales*. Esta representación gráfica viene a completar la tradicional descripción literaria de la finca<sup>8</sup> y debe hacerse constar mediante nota al margen de la última inscripción de dominio<sup>9</sup>. Sin embargo, esta nueva herramienta, nacida con un propósito determinado, pronto dio pie al desarrollo de otras funciones muy relevantes, de entre las que pueden destacarse las dos siguientes: por un lado, ha facilitado la solución de problemas jurídicos que tradicionalmente han estado presentes en la aplicación de la técnica registral, como son las dobles inmatriculaciones o los excesos de cabida<sup>10</sup>; por otro, ha permitido la asociación de numerosas capas de información territorial existentes, producidas por distintas administraciones públicas, a la base gráfica registral<sup>11</sup>.

Este trabajo tiene por objeto estudiar si dichas bases gráficas registrales –que pueden considerarse, en mi opinión, un conjunto de datos espaciales o geográficos, de acuerdo con la definición ofrecida por el artículo 3.3 de INSPIRE (y reiterada en el art. 3.1.c) LISIGE)<sup>12</sup>–, nacidas, como ya se apuntó más arriba, con el propó-

<sup>4</sup> En este sentido, ESPIAGO, en el *Prólogo* a REQUEJO LIBERAL, *Descripción geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad (Geo-Base)*, Lex Nova, Valladolid, 2007, p. 11.

<sup>5</sup> Sobre el fundamento legal del proyecto Geo-base vid. REQUEJO LIBERAL, *Descripción geográfica...*, cit., pp. 34 y ss.

<sup>6</sup> Y que ha ido cambiando y se ha ido mejorando, añadiendo nuevas funcionalidades a las inicialmente contempladas, permitiendo dar respuesta a las necesidades que se van detectando.

<sup>7</sup> REQUEJO LIBERAL, *Descripción geográfica ...*, cit., p. 29.

<sup>8</sup> VÁZQUEZ ASEÑO, *La información territorial asociada a las bases gráficas registrales*, Tirant lo blanch, Valencia, 2009, pp. 34 y ss.; ARRIETA SEVILLA, «Aproximación sistemática a las bases gráficas registrales», *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías (RADNT)*, n.º 19, 2009, p. 62. En realidad, la primera referencia a la necesidad de disponer de una base gráfica en los Registros como complemento a la descripción alfanumérica de la finca se señalaba en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (en adelante, DGRN) de 31 de agosto de 1987, pero su regulación más detenida se ha llevado a cabo a través de la Instrucción de la DGRN de 2 de marzo de 2000 (BOE 21 marzo 2000).

<sup>9</sup> De acuerdo con lo previsto en la regla cuarta de la Instrucción de la DGRN de 2 de marzo de 2000.

<sup>10</sup> VÁZQUEZ ASEÑO, *La información territorial asociada...*, cit., pp. 104 y 105, nota al pie 8; ARRIETA SEVILLA, «Aproximación sistemática...», cit., pp. 73 y 74. Se ocupa de nuevo de la utilidad de las bases gráficas registrales para evitar problemas de doble inmatriculación VÁZQUEZ ASEÑO en *Aproximación a los principios gráficos hipotecarios*, Bosch, Barcelona, 2010, pp. 253 y ss.

<sup>11</sup> REQUEJO LIBERAL, *Descripción geográfica ...*, cit., pp. 115 y ss.; VÁZQUEZ ASEÑO, *La información territorial asociada...*, cit., profundiza en la información que se asocia a las bases gráficas y en su eficacia jurídica.

<sup>12</sup> Según los preceptos citados, un conjunto de datos espaciales (o geográficos) es una recopilación identificable de datos espaciales (o geográficos).

sito originario de completar el contenido del Registro identificando gráficamente las fincas registrales, pueden jugar algún papel relevante en el caso de ejercicio de una acción inherente al derecho de propiedad en la que la representación gráfica del fundo y, en consecuencia, los datos sobre su ubicación, descripción y superficie resultan, al menos a primera vista, de interés; me ocuparé, en concreto, de la acción de deslinde –o quizás sería más correcto hablar del deslinde, en general, puesto que no me voy a limitar al análisis del deslinde acordado en procedimiento contencioso–, con el fin de explorar si la base gráfica registral puede utilizarse como medio de prueba en los casos de confusión de linderos o si lo que sucede es, más bien, que el deslinde se configura como presupuesto necesario para la elaboración de la base gráfica de la finca registral.

## II. EL DESLINDE

El artículo 384 del Código civil regula, como facultad del propietario (y, también, de los titulares de derechos reales sobre una finca), la de deslindar su propiedad<sup>13</sup>. La mayoría de la doctrina ha entendido que el deslinde tiene por objeto la fijación de los límites inciertos entre predios vecinos<sup>14</sup>, para evitar las usurpaciones del terreno<sup>15</sup>, lo que ha llevado a afirmar que se dirige, pues, a resolver una cuestión de hecho<sup>16</sup>. Mediante el deslinde se pide, en concreto,

<sup>13</sup> Puede afirmarse que el deslinde, tal y como se entiende en la actualidad, es una derivación del derecho de propiedad, concebido como derecho absoluto y excluyente a raíz de la Revolución francesa (PARRA LUCÁN, *Vías pecuarias y propiedad privada*, Dykinson, Madrid, 2002, pp. 156-158).

<sup>14</sup> Así, por ejemplo, PINTÓ RUIZ, voz «Deslinde», *Nueva Enciclopedia Jurídica*, Seix, Tomo VII, Barcelona, 1955, p. 298; ROCA JUAN, «Artículo 384», *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales* (dir. por ALBALADEJO), T. V, vol. 1.º, EDESA, Madrid, 2.ª ed. 1990, p. 487; HUALDE SÁNCHEZ, «Comentario a la Sentencia de 18 de abril de 1984», en *CCJC* n.º 5, 1984, p. 1618; DORAL GARCÍA, «Artículo 384», en *Comentario del Código civil* (dir. por BERCOVITZ, R. et al.), T.I, Ministerio de Justicia, Madrid, 1993, p. 1057; LACRUZ BERDEJO et al., *Elementos de Derecho civil III-1.º*, 2.ª ed. (revisada por LUNA SERRANO), Dykinson, Madrid, 2003, p. 283.

<sup>15</sup> DORAL GARCÍA, op. et loc. cit.; PARRA LUCÁN, op. cit., p. 157, o para evitar intrusiones en propiedad ajena, como afirma MONTÉS, *La propiedad privada en el sistema del Derecho civil contemporáneo*, Civitas, Madrid, 1980, p. 278; el mismo autor en «Artículos 348 y 349», *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales* (dir. por ALBALADEJO), T. V, vol. 1.º, EDESA, Madrid, 2.ª ed. 1990, p. 221.

<sup>16</sup> PALÁ MEDIANO, «Deslinde y Amojonamiento», *Revista Jurídica de Cataluña*, vol. 72, 1954, pp. 532 y 533; CABRERA HERNÁNDEZ, «Reivindicación y deslinde: sus diferencias», *Anuario de Derecho Civil*, T. XV, 1962, p. 748; DORAL GARCÍA, «Artículo 384», cit., p. 1059; PARRA LUCÁN, op. cit., p. 159. PRATS ALBENTOSA, «El conflicto de la acción de deslinde», *Revista Jurídica de Cataluña*, vol. 92, n.º 3, 1993, pp. 222 y ss., precisa que el propósito del deslinde consiste en resolver cuestiones relativas a la materialización y definición del objeto del derecho de propiedad, pero no se ocupa de situaciones en las que se susciten controversias relativas al derecho de propiedad (p. 224). También en la jurisprudencia se ha afirmado que con el deslinde se trata de resolver una cuestión de

que se fije la línea geométrica que representa el límite externo del objeto del derecho real del solicitante, en aplicación de las determinaciones contenidas en su título<sup>17</sup>. En mi opinión, cuando el deslinde no desemboque en el amojonamiento de los confines discutidos, esta determinación debería llevarse a cabo mediante la identificación gráfica de la finca con el dibujo de un plano sobre una cartografía oficial; en principio, ha de entenderse por tal la del Catastro, *ex* artículo 33.2 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLRHL), aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, según su nueva redacción dada por Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible (en adelante, LES), que se refiere a ella afirmando que «constituirá la base para la georreferenciación de los bienes inmuebles»<sup>18</sup>, pero me parece que no deben quedar excluidas las bases gráficas propias del Registro<sup>19</sup>, en coherencia con los principios rectores de la LISIGE y, por ende, de la Directiva INSPIRE<sup>20</sup>. Entiendo, asimismo, que sería admisible la representación gráfica elaborada por un técnico topógrafo con la determinación de las coordenadas geográficas de los vértices, o incluso la identificada sobre una ortofotografía<sup>21</sup>, pues esta última posibilidad facilita enormemente el reconocimiento de los confines al titular del inmueble y a sus colindantes. Me parece que la mera descripción literaria de la línea que separa una finca de otra difícilmente podría alcanzar el propósito que se persigue con el deslinde que, como se ha dicho, consiste en trazar la línea perime-

---

hecho; en esta línea, SSTS de 27 octubre 2008 (RJ 2008\6309) y 11 julio 1988 (RJ 1988\5607). En cambio, GRIMALT SERVERA, *El deslinde entre particulares*, Aranzadi, Navarra, 2001, p. 145, entiende que la finalidad del deslinde no se restringe a la delimitación de la finca, sino que permite, también, resolver controversias dominicales sobre una determinada franja de terreno.

<sup>17</sup> MONTÉS, «Artículos 348 y 349», *cit.*, p. 227, nota 108; PARRA LUCÁN, *op. cit.*, p. 160, nota a pie de página 30.

<sup>18</sup> El nuevo art. 33.2 TRLRHL dispone: «La base geométrica del Catastro Inmobiliario está constituida por la cartografía parcelaria elaborada por la Dirección General del Catastro. Dicha cartografía catastral constituirá la base para la georreferenciación de los bienes inmuebles».

<sup>19</sup> En este sentido, DELGADO RAMOS, «Calificación y actuación registral en materia de bases gráficas tras la entrada en vigor de la reforma de la Ley del Catastro por la Ley de Economía Sostenible», en [www.notariosyregistradores.com](http://www.notariosyregistradores.com), 21 de marzo de 2011, p. 12 (página visitada el 20.12.2011).

<sup>20</sup> Debe tenerse presente que la LISIGE considera que la interoperabilidad de los servicios de información geográfica (que es la capacidad de combinar conjuntos de datos geográficos y de facilitar la interacción de los servicios de información geográfica) es una cualidad que aumenta el valor añadido de los datos geográficos y de los servicios de información geográfica en su artículo 3.1.h), con lo que quizás el objetivo a lograr sería el de hacer interoperables los datos catastrales con los registrales.

<sup>21</sup> En estos momentos existen ortofotos que podrían considerarse oficiales, que son aquellas elaboradas al amparo del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (PNOA) por el Instituto Geográfico Nacional (IGN), que se encuentran disponibles en la página de la Infraestructura de Datos Espaciales de España (IDEE).

tral que representa los límites externos de la finca, con el fin de resolver las dudas sobre los linderos.

## 1. PRESUPUESTOS

De lo expuesto resulta que los presupuestos para que proceda el deslinde son los siguientes: en primer lugar, es necesario que las fincas cuyos confines pretenden fijarse sean colindantes<sup>22</sup>, contigüidad que no se da cuando los predios estén separados por terrenos de uso público<sup>23</sup> pero que, en cambio, se considera que existe cuando el elemento de división entre fundos se atribuye a un elemento natural como, por ejemplo, un barranco<sup>24</sup>. Es preciso, en segundo término, la confusión de linderos entre fincas<sup>25</sup> de forma tal que no se puede tener conocimiento exacto de la línea perimetral de cada propiedad ni de su extensión<sup>26</sup>, incertidumbre que es la que tratará de despejarse a través del deslinde y consiguiente trazado de la línea perimetral que delimita la finca y la separa de la vecina; por ello no procederá la acción de deslinde cuando los predios estén perfectamente identificados y delimitados<sup>27</sup>, separados entre sí por instalaciones de cierre<sup>28</sup> o por otros medios que no

<sup>22</sup> DORAL GARCÍA, «Artículo 384», cit., p. 1058; PRATS ALBENTOSA, «El conflicto de la acción de deslinde», cit., p. 215.

<sup>23</sup> PALÁ MEDIANO, «Deslinde y Amojonamiento», cit., p. 526; ROCA JUAN, «Artículo 384», cit., p. 489, así como STS 30 junio 1973 (RJ 1973\2718).

<sup>24</sup> ROCA JUAN, «Artículo 384», cit., pp. 490 y 491.

<sup>25</sup> PINTÓ RUIZ, voz «Deslinde», cit., p. 298; ROCA JUAN, «Artículo 384», cit., p. 487; HUALDE SÁNCHEZ, «Comentario», cit., pp. 1618 a 1622; PRATS ALBENTOSA, «El conflicto de la acción de deslinde», cit., pp. 215 y ss., especialmente pp. 222 y 223; Díez GARCÍA, «Artículo 384», *Comentarios al Código Civil* (dir. BERCOVITZ), 3.ª ed., Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, 2009, p. 535.

<sup>26</sup> SSTS de 12 diciembre 2005 (RJ 2006\196), 23 abril 1999 (RJ 1999\3142) y 14 octubre 1991 (RJ 1991\6915), entre otras.

<sup>27</sup> Como apunta numerosísima jurisprudencia; así, entre muchas otras, SSTS de 27 octubre 2008 (2008\6309), 30 enero 2007 (RJ 2007\1304) y 30 de enero 2007 (RJ 2007\1303), 12 diciembre 2005 (RJ 2006\196), 20 julio 2006 (RJ 2006\4737), 3 mayo 2004 (RJ 2004\2152), 21 junio 1997 (RJ 1997\4889), 10 febrero 1997 (RJ 1997\938), 18 abril 1984 (RJ 1984\1953), 20 de enero de 1983 (RJ 1983\253), 27 de abril de 1981 (RJ 1981\1664) y 27 de mayo de 1974 (RJ 1974\2106).

<sup>28</sup> LACRUZ BERDEJO *et al.*, *Elementos*, cit., p. 283; Díez GARCÍA, «Artículo 384», cit., p. 535. Esta es la tendencia que se aprecia en abundante jurisprudencia, que considera que no procede la acción de deslinde si se acredita que hay elementos externos que delimitan los linderos entre fincas [así, SSTS 20 julio 2006 (RJ 2006\4737) y 26 junio 2003 (RJ 2003\4310)], pues la acción de deslinde está «estrictamente encaminada a precisar una línea perimetral inexistente en su exteriorización práctica», como señalan las SSTS 18 abril 1984 (RJ 1984\1953) y 14 octubre 1991 (RJ 1991\6915). Debe indicarse, no obstante, que FRADES DE LA FUENTE, «Artículos 384 a 387», en *Comentarios al Código civil* (coord. Rams Albesa), T. III, Bosch, Barcelona, 2001, p. 245, se hace eco de alguna sentencia en la que se afirma que si por alguna de las partes en el litigio se sostiene que los medios de cierre no se corresponden con los linderos reales de la finca, es preciso acudir a acciones como la reivindicatoria o la declarativa [en este sentido, STS 27 de abril de 1981 (RJ 1981\1664)].

dejen lugar a dudas sobre el confín del fundo<sup>29</sup>, salvo que hubieran sido colocados de forma unilateral por uno de los colindantes<sup>30</sup>. Debe apuntarse que en el caso de que existieran muros o elementos de cierre situados en un lugar que no se corresponde con el lindero real, la solución no es clara: mientras que es abundante la jurisprudencia que sostiene que es improcedente acudir a la acción de deslinde en tales casos<sup>31</sup>, hay autores que sostienen que, en estos supuestos, sí que cabe el deslinde, dirigido a corregir la separación errónea<sup>32</sup>: mientras la contienda verse sobre la extensión del terreno y no exista controversia de títulos, será de aplicación la acción de deslinde; si se diera impugnación acerca de la existencia o validez de los títulos de los propietarios, el ámbito sería el propio de la acción reivindicatoria<sup>33</sup>. Se requiere, en tercer lugar, la identificación de la finca que, sin embargo, presenta algún lindero confuso<sup>34</sup>. Se ha señalado, por último, que es preciso que las partes reconozcan mutuamente la propiedad de las fincas colindantes, ciñéndose la discusión al lugar por donde discurre el lindero común<sup>35</sup>, pues al deslinde corresponde exclusivamente remediar las inexactitudes que presenta la definición material de la finca<sup>36</sup>, reservándose a otras acciones –básicamente, a las acciones reivindicatoria y decla-

<sup>29</sup> Así, por ejemplo, en la STS 14 octubre 1991 (RJ 1991\6915), la finca del actor colindaba con una vía asfaltada, por lo que se entendió que no procedía acordar el deslinde al estar suficientemente delimitado su fundo, lo que «aleja toda idea de incertidumbre en la fijación de linderos, que es lo que la acción de deslinde contempla».

<sup>30</sup> En este sentido, STS 25 junio 2007 (2007\3547), 14 octubre 2002 (2002\10171) y 21 junio 1977. También en el caso resuelto por la sentencia de 20 de enero de 1983 (RJ 1983\253, comentada por CARRASCO PERERA, «Comentario a la STS de 20 de enero de 1983», *CCJC* n.º 1, enero/marzo 1983, pp. 51 y ss.), el Supremo entiende que no existe confusión entre predios en un supuesto en el que la fijación del lindero se había llevado a cabo de forma unilateral por uno de los vecinos, en este caso mediante el levantamiento de una pared divisoria.

<sup>31</sup> Por todas, STS de 18 de abril de 1984 (RJ 1984\1953), en la que puede leerse que «No hay confusión de linderos cuando los predios se hallan separados por instalaciones de cierre, con independencia de que la superficie abarcada se corresponda o no con la extensión objetiva del correspondiente derecho de dominio, que constituye problema a dilucidar en contienda diversa a la suscitada con la acción de deslinde, estrictamente examinada a precisar una línea perimetral inexistente en su exteriorización práctica».

<sup>32</sup> PRATS ALBENTOSA, «El conflicto de la acción de deslinde», cit., pp. 223 y 224; FRADES DE LA FUENTE, *op. cit.*, pp. 245 y 246.

<sup>33</sup> HUALDE SÁNCHEZ, «Comentario a la Sentencia de 18 de abril de 1984», p. 1621; PRATS ALBENTOSA, *op. et loc. ult. cit.*

<sup>34</sup> MONTÉS, *La propiedad privada*, cit., p. 278, y «Artículos 348 y 349», cit., p. 221; DORAL GARCÍA, «Artículo 384», cit., p. 1058; PARRA LUCÁN, *op. cit.*, p. 160; LACRUZ BERDEJO *et al.*, *Elementos*, cit., p. 283.

<sup>35</sup> CARRASCO PERERA, «Comentario a la STS de 20 de enero de 1983», cit., p. 57; LACRUZ BERDEJO *et al.*, *Elementos*, cit., p. 283.

<sup>36</sup> PRATS ALBENTOSA, «El conflicto de la acción de deslinde», cit., p. 224. Téngase en cuenta que, para este autor, con el deslinde no solo pueden establecerse los linderos confusos, sino que la acción sirve también para rectificar los linderos ya existentes (pp. 223 y 224). También admiten que el deslinde sea la vía para rectificar confines, sin que ello implique necesariamente reivindicación, MONTÉS, *La propiedad privada*, cit., pp. 278 y 279; DORAL GARCÍA, «Artículo 384», cit., p. 1059, y PARRA LUCÁN, *op. cit.*, p. 160.



rativa, con las que en ocasiones se la confunde<sup>37</sup>— las discusiones relativas a los derechos y a los títulos de las partes<sup>38</sup>. Como se ha apuntado, en el deslinde no pide el solicitante que se le dé, como en la reivindicatoria, sino que se fije un límite, que quede para cada uno lo que le corresponda<sup>39</sup>.

Llegados a este punto me parece que es conveniente destacar que, para algún autor, la causa que explica que se haya entendido (sobre todo por parte de la jurisprudencia) que la acción que tiene por objeto rectificar los lindes ya existentes, aunque discutidos, excede los límites de la acción de deslinde consiste en la inseguridad que existe en nuestro ordenamiento respecto de las cuestiones de hecho —por tanto, las relativas a la situación, extensión y linderos— relativas a los fundos<sup>40</sup>, dato que ha llevado a otorgar una preeminencia injustificada y excesiva a la posesión como hecho demostrativo de la extensión del fundo, llegando a equipararla a un derecho<sup>41</sup>; precisamente esta es una de las dificultades que quizás pueda ser superada a través del uso de las bases gráficas registrales, como trataré de exponer más adelante. Es probable también que aquella circunstancia explique que en ocasiones se haya considerado reivindicatoria toda acción en la que se produce una rectificación de linderos<sup>42</sup>, por entenderse que llevaría implícita la recuperación del espacio poseído por el vecino y supondría, de acuerdo con la tesis discutida, un conflicto sobre derechos. Me parece, en cambio, que resulta más apropiado afirmar que la declaración judicial de deslinde se limita a trazar la línea geométrica que representa la exacta definición material del ámbito superficial que corresponde al actor, pero no sirve para hacer cesar la perturbación que pudiera estar causando el propietario del fundo vecino: la acción de deslinde culmina con la identificación cierta del ámbito sobre el

<sup>37</sup> MONTÉS, *La propiedad privada*, cit., p. 278, así como «Artículos 348 y 349», cit., p. 221; PRATS ALBENTOSA, «El conflicto de la acción de deslinde», cit., p. 224; PARRA LUCÁN, *op. cit.*, pp. 160 y 161.

<sup>38</sup> HUALDE SÁNCHEZ, «Comentario a la Sentencia de 18 de abril de 1984», p. 1621.

<sup>39</sup> MONTÉS, *La propiedad privada*, cit., p. 280, y «Artículos 348 y 349», cit., p. 223; DORAL GARCÍA, «Artículo 384», cit., p. 1059.

<sup>40</sup> PRATS ALBENTOSA, «El conflicto de la acción de deslinde», cit., p. 224.

<sup>41</sup> PALÁ MEDIANO, «Deslinde y Amojonamiento», cit., p. 532; PRATS ALBENTOSA, *op. et loc. ult. cit.* A su juicio, ninguno de los órganos que tiene atribuida la fe pública responde sobre la veracidad de la extensión que se otorga en una escritura a una finca, ni de la que consta en el asiento de inscripción registral de dominio, lo que ha llevado a que se potencie la consideración que debe recibir la posesión, al tratarse del hecho material relativo al fundo más manifiesto y público.

<sup>42</sup> Como denuncia PRATS ALBENTOSA, «El conflicto de la acción de deslinde», cit., pp. 225 y ss., quien además apunta que si el lindero queda definido de manera más exacta como consecuencia de su rectificación y esto supone que una determinada porción de terreno se atribuye a uno de los dos fundos, únicamente podría concluirse que la acción ejercitada ha sido la reivindicatoria si se sostiene una concepción extremadamente amplia de esta acción.

que recae la propiedad del actor (o bien el derecho real del que fuera titular)<sup>43</sup>.

## 2. FORMAS DE DESLINDE; EN ESPECIAL, EL PRACTICADO A PROPÓSITO DE LA IDENTIFICACIÓN GRÁFICA DE LA FINCA REGISTRAL

Los particulares han dispuesto tradicionalmente de tres vías para llevar a cabo el deslinde: el acuerdo entre las partes (deslinde contractual), la jurisdicción voluntaria y el juicio contencioso. Creo que a ellas ha de añadirse una nueva posibilidad, contemplada en la Instrucción de la DGRN de 2 de marzo de 2000, que si bien se refiere a la «implantación de la base cartográfica en el Registro de la Propiedad», contiene un modo de practicar el deslinde que presenta algunas particularidades con respecto a las tres vías antes referidas.

### 2.1 El deslinde contractual

En el deslinde contractual, que no ha sido objeto de una regulación específica –razón por la que se sostiene que resultan de aplicación las reglas generales en materia de contratos<sup>44</sup>–, pueden darse dos posibilidades: la primera hipótesis contempla el acuerdo de las partes en la determinación del lindero, supuesto en el que el convenio recibe la consideración de negocio de fijación<sup>45</sup>, que no crea ni modifica ni transmite los respectivos derechos y que, en cambio, vincula a las partes, que únicamente podrán impugnarlo si se diera alguna de las causas para la impugnación de los contratos (como, por ejemplo, vicios del consentimiento o falta de capacidad)<sup>46</sup>. La segunda se daría cuando exista discrepancia entre los colindantes sobre el lugar por donde discurren los linderos y puede desembocar en una determinación *ex novo* de los linderos o en una rectificación de los mismos: dado que las partes ceden en sus pretensiones origi-

<sup>43</sup> CARRASCO PERERA, «Comentario a la STS de 20 de enero de 1983», cit., pp. 57 y 58; PARRA LUCÁN, *op. cit.*, p. 160, especialmente nota a pie de página 30. La STS 5 octubre 1976 (RJ 1976\3874) no condena a los demandados a restituir a los actores una superficie, sino que los condena a respetar la propiedad que corresponde a los actores de acuerdo con la linde que se ha determinado, incluso con respecto a un terreno que anteriormente resultaba estar poseído por los demandados.

<sup>44</sup> A partir de PALÁ MEDIANO, «Deslinde y Amojonamiento», cit., p. 535, es una afirmación constante entre los autores que se ocupan de las vías del deslinde.

<sup>45</sup> ROCA JUAN, «Artículo 384», cit., pp. 491 y 492; LACRUZ BERDEJO *et al.*, *Elementos*, cit., p. 284.

<sup>46</sup> ROCA JUAN, *op. et loc. cit.*, FRADES DE LA FUENTE, «Artículo 384», cit., p. 250.

nales para evitar el pleito, se ha afirmado que el negocio representa una transacción<sup>47</sup>, que tendrá valor de cosa juzgada para las partes, *ex* artículo 1.816 CC, lo que en principio les impediría reclamar una fijación distinta del lindero en el futuro, salvo que de la misma transacción resulte otra cosa, tal y como indica el artículo 1.815 CC<sup>48</sup>.

Por lo que se refiere a los posibles efectos frente a terceros del acuerdo en virtud del cual se practica el deslinde, debe distinguirse entre los restantes interesados actuales y los adquirentes posteriores a título oneroso de las fincas deslindadas. Los primeros serían los titulares de derechos reales limitados que pudieran resultar perjudicados por el deslinde y que no intervinieron en él: estos tendrían la posibilidad de impugnar el deslinde si justifican la lesión de su derecho, debiendo dirigir su pretensión contra el dueño<sup>49</sup>. Por lo que se refiere a los adquirentes a título oneroso, se ha apuntado que solo resultarían perjudicados si el deslinde estuviera publicado por el amojonamiento –siempre y cuando los signos de señalización coincidieran con los determinados en el convenio de deslinde– o por su inscripción en el Registro de la Propiedad<sup>50</sup>. Sin embargo, no se ha explicado cómo se debería practicar esta inscripción en un momento en el que la descripción de la finca registral era meramente literaria, por lo que en principio me parece que con esta solución se mantendría la incertidumbre en cuanto a los confines de la finca siempre y cuando el deslinde no desembocara en el amojonamiento, a no ser que los linderos recién determinados se apoyaran sobre elementos de apreciación objetiva<sup>51</sup>, tales como barrancos, carreteras o muros estables. Entiendo que, salvo en los casos recién expresados, los terceros adquirentes difícilmente verían despejadas sus dudas con la consulta a los libros registrales. Me parece que este problema podría quedar superado en la actualidad mediante el empleo de las bases gráficas registrales, con inde-

<sup>47</sup> ROCA JUAN, «Artículo 384», cit., p. 492; LACRUZ BERDEJO *et al.*, *Elementos*, cit., p. 284; FRADES DE LA FUENTE, «Artículo 384», cit., p. 250.

<sup>48</sup> FRADES DE LA FUENTE, «Artículo 384», cit., pp. 250 y 251. Como indica la misma autora, a lo que no afecta la transacción, sin embargo, es a la posibilidad de la parte de ejercitar en el futuro una acción declarativa o reivindicatoria si adquiere la propiedad sobre una porción del otro fundo a través, por ejemplo, de la usucapión.

<sup>49</sup> PALÁ MEDIANO, «Deslinde y Amojonamiento», cit., p. 535; FRADES DE LA FUENTE, «Artículo 384», cit., p. 251; ROCA JUAN, «Artículo 384», cit., p. 492, añade que a estos no les será oponible el convenio de deslinde.

<sup>50</sup> PALÁ MEDIANO, *op. et loc. cit.*, ROCA JUAN, «Artículo 384», cit., pp. 492 y 493.

<sup>51</sup> En la denominación utilizada por VÁZQUEZ ASENJO, en «Tratamiento del exceso de cabida en el sistema de bases gráficas registrales», *Boletín del Servicio de Estudios Registrales de Cataluña*, n.º 153 (mayo-junio 2011), pp. 92 y ss. En su opinión, son linderos de apreciación objetiva «todos aquellos que son susceptibles de ser representados gráficamente sobre una referencia visualmente objetiva».

pendencia del grado de eficacia que se le atribuya<sup>52</sup>, cuestión sobre la que volveré con detenimiento más adelante.

## 2.2 El deslinde acordado en procedimiento de jurisdicción voluntaria

El deslinde practicado en el ámbito de la jurisdicción voluntaria<sup>53</sup> continúa regulado en la actualidad por las normas contenidas en el Libro III de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) de 1881, que dedica sus artículos 2.061 a 2.070 al deslinde y amojonamiento, al haberse retirado en noviembre de 2007 el Proyecto de Ley de Jurisdicción Voluntaria (en adelante, PLJV) publicado en el «Boletín Oficial de las Cortes Generales» de 27 de octubre de 2006<sup>54</sup>.

De acuerdo con la normativa en vigor, está facultado para solicitar el deslinde no solo el propietario del fundo, sino también el titular de algún derecho real de uso y disfrute sobre el mismo (art. 2.061 LEC 1881)<sup>55</sup>. El mismo precepto que contempla las reglas de legitimación activa indica que en la propia demanda se debe señalar el alcance del deslinde; en concreto, «si el deslinde ha de practicarse en toda la extensión del perímetro del terreno o solamente en una parte que confine con heredad determinada»<sup>56</sup>, lo que permite afirmar, en mi opinión, que habrá que citar a todos los propietarios colindantes cuyos linderos sean confusos, pero no a aquellos respecto de los cuales los confines sean ciertos<sup>57</sup>.

<sup>52</sup> Sobre los efectos de la base gráfica registral, *vid. VÁZQUEZ ASENJO, Aproximación a los principios gráficos hipotecarios*, cit., pp. 287 y ss., quien distingue entre base gráfica registral con efectos de dictamen, con efectos identificativos y con efectos descriptivos, en función de los criterios tenidos en cuenta por el Registrador de la Propiedad en orden a su validación.

<sup>53</sup> A propósito de la naturaleza de la jurisdicción voluntaria, estudiada precisamente a propósito del deslinde, *vid. PARRA LUCÁN, op. cit.*, pp. 158 y 159, en especial, nota 24.

<sup>54</sup> Sobre la truncada reforma de la jurisdicción voluntaria, puede consultarse GARCÍANDÍA GONZÁLEZ y LIÉBANA ORTIZ, «Jurisdicción voluntaria y Registro de la Propiedad (Breves consideraciones sobre el régimen instituido por una reforma frustrada)», *R.C.D.I.* núm. 726, julio 2011, pp. 1997 y ss.

<sup>55</sup> Según FRADES DE LA FUENTE, «Artículo 384», cit., p. 251, debe entenderse que están legitimados para solicitar el deslinde en el procedimiento de jurisdicción voluntaria los titulares de cualquier tipo de derecho real, y no solo los titulares de derechos de uso y disfrute, pues el artículo 384 CC, posterior a la LEC 1881, se refiere a los titulares de derechos reales en general, sin distinguir entre los que facultan para el uso y disfrute y los que no lo hacen. Ha de apuntarse, no obstante, que el artículo 110.2 PLJV reserva la legitimación activa al propietario de cualquiera de las fincas que se pretende deslindar y al titular de un derecho real de uso y disfrute constituido sobre alguna de ellas, volviendo así al criterio del artículo 2.061 LEC 1881.

<sup>56</sup> El artículo 112.1 PLJV se refiere al alcance del deslinde en idénticos términos, si bien precisa que en la solicitud en virtud de la cual se inicia el expediente de deslinde se expresará la descripción de las fincas.

<sup>57</sup> FRADES DE LA FUENTE, «Artículo 384», cit., p. 251. LACRUZ BERDEJO *et al.*, *Elementos*, cit., p. 284, quien además expone cómo la jurisprudencia es constante a la hora de exigir que se cite a todos los dueños de los predios colindantes cuando lo que se pide no

En el caso de que comparezcan todos los interesados y exista avenencia de todos ellos, se produciría, en realidad, un deslinde convencional, si bien practicado de acuerdo con las reglas de la LEC<sup>58</sup>. Si faltase alguno de los colindantes pero no hubiese oposición por parte de los presentes, se llevará a cabo el deslinde; quien no hubiera comparecido conservará «su derecho para demandar, en el juicio declarativo que corresponda, la posesión o propiedad del que se creyese despojado en virtud del deslinde», según dispone el artículo 2.064 LEC 1881. Es dudosa la respuesta al interrogante relativo a la posición del propietario colindante que, habiendo sido citado, no comparece: ¿puede ejercitar con posterioridad una acción de deslinde pidiendo la rectificación del anterior en el que no participó o podría únicamente ejercitar una acción reivindicatoria o declarativa?<sup>59</sup> Parece seguro, al menos, que no puede solicitar un nuevo deslinde mientras se den las mismas circunstancias, pero sí que procedería una nueva petición si se dan nuevas causas, como en el caso de que vuelva a darse la confusión de linderos<sup>60</sup> —lo que sucederá en muy pocas ocasiones si el deslinde se produce a propósito de la representación gráfica de la finca registral, como trataré de justificar más adelante— o si en los terrenos deslindados tuviera lugar una actuación destinada a la ejecución del planeamiento, como, por ejemplo, un proyecto de equidistribución<sup>61</sup>, que arrojará una nueva situación de incertidumbre.

De acuerdo con el artículo 2.070 LEC 1881, en el caso de que alguno de los colindantes formulara oposición se suspenderá el deslinde únicamente respecto a él, reconociéndosele la posibilidad

---

es simplemente una fijación de linderos sino la determinación de la superficie del predio que se trata de deslindar.

<sup>58</sup> ROCA JUAN, «Artículo 384», cit., p. 493; DORAL GARCÍA, «Artículo 384», cit., p. 1058; FRADES DE LA FUENTE, *op. et loc. cit.*

<sup>59</sup> Se ha apuntado que cabe la posibilidad de que el colindante disconforme con el deslinde practicado ejercite la acción declarativa o la reivindicatoria, con la consecuencia de que habrá de practicarse un nuevo deslinde que habrá de llevarse a cabo de conformidad con la declaración de derechos que obtenga como resultado de su acción, tesis que se apoya en la idea de que el deslinde acordado en jurisdicción voluntaria no tiene eficacia de cosa juzgada ni alcance para la declaración de derechos, según se ha señalado en la jurisprudencia, ya desde antiguo [SSTS 1 abril 1892 (Gaceta 24 de julio 1893) y 23 de noviembre de 1903 (Gacetas 8 y 9 de diciembre 1904)]; así, ROCA JUAN, «Artículo 384», cit., p. 494, y nota al pie 40.

<sup>60</sup> PINTÓ RUIZ, voz «Deslinde», cit., p. 301; ROCA JUAN, «Artículo 384», cit., pp. 494 y 495; FRADES DE LA FUENTE, «Artículo 384», cit., p. 252. También se encuentran pronunciamientos en este sentido en la jurisprudencia [SSTS 23 noviembre 1903 (Gacetas 8 y 9 de diciembre 1904) y 30 abril 1895 (Gaceta 16 agosto 1896)].

<sup>61</sup> ARNÁIZ EGUREN, *La inscripción registral de actos urbanísticos*, 2.ª ed., Marcial Pons, Madrid, Barcelona, 2001, p. 57, explica que las operaciones de equidistribución consisten en «actos administrativos por virtud de los cuales se modifica la descripción de las fincas preexistentes al proceso urbanístico, se adjudican a la Administración las fincas de cesión obligatoria, se adjudica el suelo restante a los propietarios de las fincas preexistentes en proporción a las cuotas de valor que les atribuya el propio expediente y se fija la afección de las fincas de resultado a la contribución en los gastos de urbanización y los demás del proyecto».

de acudir al juicio declarativo que corresponda. El mismo precepto dispone, en consecuencia, que aun manifestándose la oposición por alguno de los colindantes, se podrá continuar adelante con el deslinde si lo solicita el promotor del expediente y no se niegan los restantes colindantes<sup>62</sup>.

La práctica del deslinde realizado sin oposición se hará constar en un acta en la que se expresarán todas las circunstancias que den a conocer la línea divisoria de las fincas (art. 2.066 LEC 1881)<sup>63</sup>, que se protocolizará por el Notario que hubiera intervenido y que podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad en virtud de lo previsto en el artículo 12.1 del Reglamento Hipotecario (RH)<sup>64</sup>. Obsérvese que la única referencia que hace la legislación vigente a la materialización del deslinde consiste en la manifestación –se entiende que literaria– de las circunstancias que indiquen los confines entre fincas, además de los mojones colocados, su dirección y la distancia de uno a otro, junto a «las cuestiones importantes que se hayan suscitado», mientras que el PLJV añade la mención de las coordenadas geográficas de cada uno de los mojones (art. 112.4); además, el PLJV contempla la posibilidad de que al acto de deslinde hubieran concurrido peritos que hubieren de confeccionar plano o levantamiento topográfico (art. 112.5), lo que supone una mejora sustancial respecto de la situación vigente, a no ser que las partes intervinientes hubieran aportado, junto con los títulos que están autorizados a presentar al amparo del artículo 2.065-I LEC 1881, algún tipo de representación gráfica de la finca (planos, croquis, ortofotos). Ha de hacerse constar que si el título consiste en una escritura pública que contenga «hechos, actos o negocios susceptibles de generar una incorporación en el Catastro o en el Registro de la Propiedad», el titular del derecho real sobre el inmueble estará en condiciones de adjuntar a la misma una certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble, con el contenido señalado en el artículo 3.1 TRLC (según la nueva redacción dada por la LES<sup>65</sup>), pues tal certificación habrá debido incorporar-

<sup>62</sup> El artículo 112.3 PLJV se expresa en parecidos términos.

<sup>63</sup> Parece más correcta la regulación contenida en el artículo 112.4 PLJV, que se ocupa del acta que debe extenderse tras la práctica del deslinde, sin distinguir si el deslinde se ha producido con o sin oposición; lo que interesa y es relevante, a mi juicio, es que se haya llevado a cabo el deslinde, con independencia de que haya o no habido oposición por parte de algún colindante.

<sup>64</sup> Según el artículo 113 PLJV, el título suficiente para inscribir en el Registro de la Propiedad el deslinde y el amojonamiento es el testimonio del acta, junto con el de la resolución aprobatoria del expediente. Debe apuntarse, además, que el PLJV permite la realización del deslinde y el amojonamiento mediante escritura pública ante Notario competente (art. 111).

<sup>65</sup> «La descripción catastral de los bienes inmuebles comprenderá sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán la localización y la referencia

se al documento público –parece que de manera obligatoria– en virtud de lo dispuesto en el artículo 3.2 de la misma norma<sup>66</sup>. Esta modificación introducida en el TRLC incrementa de forma notable el número de casos en los que debe adjuntarse la base gráfica de un inmueble –con carácter obligatorio– a la hora de llevar a cabo una operación con trascendencia jurídico-registral sobre un inmueble. Hasta la reforma operada por la LES, la aportación de una base gráfica –de un plano, al menos– era exigible en casos determinados, tales como la inmatriculación de una finca en el Registro (art. 53.7 Ley 13/1996, de 30 de diciembre), así como la inscripción registral de ciertas operaciones como reparcelaciones (art. 7.12 RD 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; en adelante, NCRH) o expropiaciones (art. 24.2.c NCRH)<sup>67</sup>, pero no existía una regla general del alcance del nuevo artículo 3.2 TRLC.

### 2.3 El deslinde contencioso

La última de las vías clásicas para lograr la determinación de los confines entre fundos está representada por el ejercicio de la acción de deslinde en el procedimiento contencioso, que presenta como principal particularidad la que ya se ha señalado con anterioridad: mediante el ejercicio de esta acción se discute sobre una cuestión de hecho, acerca de la determinación de los linderos de la finca, y no se plantea un conflicto de derechos<sup>68</sup>. Están legitimados para ejercitarla tanto los propietarios de terrenos como los titulares de derechos reales sobre ellos<sup>69</sup>, según resulta del artículo 384 CC.

---

catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica...»

<sup>66</sup> «La certificación catastral descriptiva y gráfica acreditativa de las características indicadas en el apartado anterior y obtenida, preferentemente, por medios telemáticos, se incorporará en los documentos públicos que contengan hechos, actos o negocios susceptibles de generar una incorporación en el Catastro Inmobiliario, así como al Registro de la Propiedad, en los supuestos previstos por ley. Igualmente se incorporará en los procedimientos administrativos como medio de acreditación de la descripción física de los inmuebles».

<sup>67</sup> En este sentido, DELGADO RAMOS, «Calificación y actuación registral en materia de bases gráficas tras la entrada en vigor de la reforma de la Ley del Catastro por la Ley de Economía Sostenible», cit., p. 10.

<sup>68</sup> PALÁ MEDIANO, «Deslinde y Amojonamiento», cit., p. 537; CABRERA HERNÁNDEZ, «Reivindicación y deslinde: sus diferencias», cit., p. 748; ROCA JUAN, «Artículo 384», cit., pp. 497-499; PRATS ALBENTOSA, «El conflicto de la acción de deslinde», cit., pp. 224 y ss.; DORAL GARCÍA, *op. cit.*, p. 1057; PARRA LUCÁN, *op. cit.*, p. 157; FRADES DE LA FUENTE, «Artículo 384», cit., p. 253.

<sup>69</sup> ROCA JUAN, «Artículo 384», cit., p. 488, precisa, en cuanto a la legitimación para solicitar el deslinde, que deben entenderse comprendidos el propietario y los titulares de

El mismo precepto dispone que la acción se dirigirá contra los dueños de los predios colindantes, legitimación pasiva que la doctrina amplía a los titulares de derechos reales limitados<sup>70</sup>. Debe hacerse notar que la jurisprudencia restringe el alcance del precepto<sup>71</sup> –de manera acertada, a mi juicio, al ser la confusión de linderos presupuesto para el deslinde– y exige únicamente la citación del colindante afectado por dicha confusión<sup>72</sup>; cosa distinta sucede cuando se pretenda determinar no solo el lindero sino, además, la cabida de la finca, en cuyo caso sí que será imprescindible citar a todos los propietarios colindantes<sup>73</sup>. Si los fundos no son contiguos, no es preciso el emplazamiento<sup>74</sup>.

Resulta de interés destacar que la jurisprudencia ha señalado que aunque el demandado tenga inmatriculado un exceso de cabida, no es preciso que el actor que ejercita la acción de deslinde solicite previa o contemporáneamente la nulidad o cancelación de la inscripción vigente a favor del demandado en el Registro de la Propiedad, pues su acción, lejos de contradecir el dominio del demandado sobre la finca colindante, la reconoce expresamente,

---

derechos reales que implican posesión, y, además, el acreedor hipotecario; también admite expresamente la legitimación del acreedor hipotecario Díez GARCÍA, «Artículo 384», cit., p. 534. ROCA JUAN justifica, además (*op. cit.*, pp. 488 y 489), el interés que debe reconocerse a todos los titulares de derechos reales limitados sobre el predio que pudieran resultar afectados por el deslinde, por lo que propone que en el deslinde practicado por los propietarios se requiera la citación de los titulares de tales derechos reales limitados, y sostiene la consiguiente atribución a estos de la facultad de impugnar el deslinde en el que no hubieran intervenido si se considerasen perjudicados; en mi opinión convendría precisar, no obstante, que dispondrán de tal facultad de impugnación si no se les hubiera citado; si se les hubiera citado y no hubieran intervenido, entiendo que carecen de posibilidad alguna de intentar participar *a posteriori*. Por lo que toca a la jurisprudencia, esta ha reconocido la facultad de solicitar el deslinde al titular de cualquier derecho real, sin distinciones entre derechos de uso y disfrute y derechos de garantía; así, la STS 23 de mayo de 1967 (RJ 1967\2584) afirma que el deslinde se trata de una facultad inseparable de la propiedad y derechos afines.

<sup>70</sup> ROCA JUAN, «Artículo 384», cit., p. 490, y FRADES DE LA FUENTE, «Artículo 384», cit., p. 257, se refieren, en general, a «titulares de derechos reales sobre la finca». DORAL GARCÍA, «Artículo 384», cit., p. 1059, afirma expresamente que la acción de deslinde puede interponerse frente a los titulares de un derecho de garantía.

<sup>71</sup> Así, por ejemplo, SSTS de 16 noviembre 2005 (RJ 2005\7634), 27 enero 1995 (RJ 1995\174), 3 de noviembre de 1989 (RJ 1989\7844) y 4 de mayo de 1970 (RJ 1970\2221), 8 de julio de 1953 (RJ 1953\2030) y 16 de abril de 1947 (RJ 1947\465). Lo destacan, entre otros, ROCA JUAN, «Artículo 384», cit., p. 490, y FRADES DE LA FUENTE, «Artículo 384», cit., p. 257. En la misma línea debe indicarse, como destaca Díez GARCÍA, «Artículo 384», cit., p. 536, que el propio TS apunta que no prosperará la excepción de litisconsorcio pasivo necesario porque se entiende que, cuando se trata de acciones reales, cada demandado goza de autonomía procesal respecto a los demás que puedan ostentar un derecho sobre la cosa.

<sup>72</sup> En contra de esta opinión puede citarse a PINTÓ RUIZ, voz «Deslinde», cit., p. 299, para quien el propietario legitimado activamente cumple citando a los propietarios de las fincas colindantes –se entiende que a todos–, considerando que de esta manera está correctamente formada la litis.

<sup>73</sup> SSTS de 19 diciembre 1975 (RJ 1975\4586) y 13 mayo 1960 (RJ 1960\2038); también, ROCA JUAN, «Artículo 384», cit., p. 490.

<sup>74</sup> DORAL GARCÍA, *op. et loc. cit.*



además de que el dato de hecho relativo a la medida superficial de la finca queda fuera de la órbita de la fe pública del Registro [STS 28 marzo 1979 (RJ 1979\973)]. A propósito de esta sentencia, se ha afirmado justamente que la acción de deslinde no tiene como objetivo primordial rectificar la cabida registral y, además, que difícilmente la inscripción registral contendrá una descripción geográfica de sus límites, que quedarán identificados únicamente por los nombres de los colindantes<sup>75</sup>. Ha de indicarse, no obstante, que esta última circunstancia puede entenderse superada en la actualidad en aquellos Registros en los que se encuentra implantado el proyecto de bases gráficas registrales al que ya se ha hecho alusión a lo largo del presente trabajo<sup>76</sup>.

Por lo que se refiere a la eficacia de la sentencia dictada en el procedimiento de deslinde, se ha afirmado que obliga con fuerza de cosa juzgada, decidiendo y fijando los límites entre predios colindantes<sup>77</sup>, si bien me parece que debería admitirse la posibilidad de ejercitar una nueva acción de deslinde si vuelve a producirse la confusión de linderos<sup>78</sup>, tal y como sostiene la doctrina en relación con el deslinde convencional<sup>79</sup>. Cabría, además, impugnar la sentencia si se dan circunstancias tales como un defecto en su ejecución<sup>80</sup>. Conviene tener en cuenta, en todo caso, que al tener por objeto el deslinde una cuestión de hecho, el deslinde acordado en sentencia firme no impide el ejercicio posterior de una acción en la que se discuta la validez o nulidad del título del actor [STS 20 septiembre 1997 (RJ 1997\6456)], ni el de una acción reivindicatoria o declarativa, por la falta de identidad entre la causa de pedir y la pretensión [STS 11 julio 1988 (RJ 1988\5607)]; por la misma razón, la desestimación de una acción reivindicatoria por falta de identificación de la finca no produce efecto de cosa juzgada respecto a una posterior acción de deslinde [STS 3 abril 1987 (RJ 1987\2483)].

<sup>75</sup> LACRUZ BERDEJO *et al.*, cit., pp. 284 y 285.

<sup>76</sup> Precisamente el desarrollo e implantación en el Registro de la Propiedad de las bases gráficas registrales ha permitido a algún autor afirmar que en ciertos supuestos, la base gráfica registral de la finca (esto es, su representación gráfica), estará protegida por el artículo 34 LH; en este sentido, VÁZQUEZ ASEÑO, *Aproximación a los principios gráficos hipotecarios*, cit., pp. 337 y ss., así como DELGADO RAMOS, «Efectos jurídicos de la delimitación geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad», en *RADNT*, n.º 17, 2008, p. 25.

<sup>77</sup> ROCA JUAN, «Artículo 384», cit., p. 501; FRADES DE LA FUENTE, «Artículo 384», cit., p. 261.

<sup>78</sup> Lo admiten de forma expresa PINTÓ RUIZ, voz «Deslinde», cit., p. 301; ROCA JUAN, «Artículo 384», cit., p. 501 y FRADES DE LA FUENTE, «Artículo 384», cit., p. 260.

<sup>79</sup> PINTÓ RUIZ, voz «Deslinde», cit., p. 301; ROCA JUAN, «Artículo 384», cit., pp. 494 y 495; FRADES DE LA FUENTE, «Artículo 384», cit., p. 252.

<sup>80</sup> ROCA JUAN, «Artículo 384», cit., p. 501 y FRADES DE LA FUENTE, «Artículo 384», cit., p. 260.

## 2.4 El deslinde practicado a propósito de la identificación gráfica de la finca registral

En último término haré referencia a la que se podría considerar como una vía *sui generis* para acordar el deslinde en el ámbito de la jurisdicción voluntaria, que es como podría calificarse, en mi opinión, una posibilidad prevista en la Instrucción de la DGRN de 2 de marzo de 2000, sobre implantación de la base cartográfica en el Registro de la Propiedad, regla cuyo propósito fundamental es ordenar el procedimiento –en el que se reconoce el papel fundamental de las TICs– al que deben atenerse los Registradores de la propiedad a la hora de representar gráficamente las fincas registrales. Dicha fórmula guarda estrecha relación con el procedimiento de jurisdicción voluntaria, tal y como podrá comprobarse cuando se exponga su contenido, si bien no se encuentra prevista en la LEC 1881 ni se encuentra mencionada en el PLJV, por lo que me parece que podría considerarse una especialidad del deslinde acordado en jurisdicción voluntaria.

La Instrucción señala en su preámbulo que «la base gráfica identificará exclusivamente las fincas en sentido estricto, entendiendo como tales las superficies de suelo delimitadas poligonalmente cuya propiedad pertenece a una sola persona o a varias pro indiviso», lo que permite intuir que el deslinde de fincas juega un papel básico en este procedimiento de traducción gráfica de la descripción literaria de la finca registral y que desembocaría, dando un paso más, en lo que algunos autores han denominado inscripción gráfica registral<sup>81</sup>.

Y aunque es cierto que el propósito principal del Registro de la Propiedad no consiste en evitar discusiones sobre deslindes sino que tiene por objeto evitar incertidumbres sobre las titularidades y las cargas y gravámenes que pesan sobre las fincas<sup>82</sup>, también es verdad que la existencia de un soporte gráfico que permita una correcta identificación de la finca –cuya elaboración obligaría, obviamente, a determinar sus linderos, dado que la finca es definida de manera expresa como una superficie de suelo delimitada poligonalmente– es una aspiración sentida desde antiguo en nuestro ordenamiento jurídico<sup>83</sup>. En la actualidad se afirma, de forma explícita, que la

<sup>81</sup> En terminología acuñada por VÁZQUEZ ASENJO, *Aproximación a los principios gráficos hipotecarios*, cit., pp. 23-143, donde analiza el denominado «principio de inscripción gráfica registral», y, en lo que aquí interesa, sus efectos jurídicos (en especial, pp. 74 a 76).

<sup>82</sup> Como apuntan DELGADO RAMOS, «Efectos jurídicos de la delimitación geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad», en *RADNT*, cit., p. 18, y VÁZQUEZ ASENJO en *Aproximación a los principios gráficos hipotecarios*, cit., p. 94.

<sup>83</sup> Sobre los intentos históricos de dotar al Registro de la Propiedad con un soporte gráfico, *vid.* ARRIETA SEVILLA, «Aproximación sistemática a las bases gráficas registrales».

existencia de tal base gráfica incrementaría el grado de seguridad jurídica prestado por la institución registral<sup>84</sup>. En la línea de lo hasta aquí expuesto no es de extrañar, por lo tanto, que en la mencionada Instrucción de 2 de marzo de 2000 se haga referencia a un procedimiento *para la adecuación de la descripción gráfica* de la finca inscrita, en el que se contempla un modo de practicar el deslinde que me parece que es distinto de los expuestos hasta ahora.

La Instrucción se ocupa, en primer lugar, de la identificación de la finca a través de la referencia catastral (apartado primero)<sup>85</sup>. En segundo término, se refiere a la identificación gráfica practicada por el Registrador de la propiedad, «siempre que a su juicio exista plena identidad entre la descripción de la finca que resulte del Registro y lo que resulte de la gráfica de la misma obtenida por su referencia catastral»<sup>86</sup> (apartado segundo); a propósito de esta labor ha de apuntarse, no obstante, que en la mayoría de los Registros que están procediendo a la identificación gráfica de las fincas la actuación que se ha generalizado es la denominada validación, que es la operación en virtud de la cual el Registrador afirma la coincidencia identificativa entre la base gráfica registral –y no la que resulta del Catastro<sup>87</sup>– y la descripción literaria de la finca<sup>88</sup>.

---

cit., p. 61. Creo que merece la pena destacar que la primera tentativa tuvo lugar con la Ley del Catastro de 1906, si bien ni este ni otros esfuerzos posteriores lograron cuajar en la práctica.

<sup>84</sup> En el Preámbulo de la Instrucción DGRN de 2 de marzo de 2000. En una línea parecida, ARRIETA SEVILLA, «Aproximación sistemática a las bases gráficas registrales», cit., p. 62.

<sup>85</sup> En coherencia, me parece, con la línea iniciada con la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, que, como ya dije, impone en su artículo 53.7 la obligación de aportar una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca registral a la hora de su inmatriculación, regla que ha sido objeto de numerosas críticas. Entre ellas, las formuladas por REQUEJO LIBERAL, *Descripción geográfica...*, cit., pp. 98-100; DELGADO RAMOS, «Efectos jurídicos de la delimitación geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad», *RADNT*, cit., pp. 21-23; ARRIETA SEVILLA, «Aproximación sistemática a las bases gráficas registrales», cit., pp. 65-69.

<sup>86</sup> Las hipótesis en las que el Registrador deberá proceder a esta identificación gráfica de la finca registral son, según la mencionada Instrucción de 2 de marzo de 2000, las siguientes: *a)* al practicar cualquier asiento con relación a la finca; *b)* en todos los supuestos de inmatriculación de fincas; *c)* cuando la identificación de la representación gráfica de la finca registral se manifieste por los propios otorgantes de un negocio jurídico que produzca efectos en el Registro de la propiedad; *d)* en todos los supuestos contemplados por los apartados *a)* a *f)* de la regla cuarta del artículo 51 del RH –nótese que estos párrafos han sido anulados por la STS (Sala 3.ª) de 31 de enero de 2001 (RJ 2001\1083), por lo que esta letra queda sin contenido–; *e)* como acto específico, mediante instancia por duplicado dirigida al Registrador de la propiedad por el titular registral, o acta notarial, a la que se acompañe, en ambos casos, la representación gráfica de la finca sobre el plano parcelario catastral o el propio del Registro, de forma que permita su incorporación a la base cartográfica.

<sup>87</sup> En contra del empleo de la cartografía catastral como base gráfica del Registro, VÁZQUEZ ASENJO, «Efectos identificativos y descriptivos de la finca registral», *RADNT*, n.º 7, 2007, pp.105-107.

<sup>88</sup> VÁZQUEZ ASENJO, «Aplicación de la teoría de las bases gráficas registrales al expediente de dominio», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 693, 2006, p. 210. Nótese que VÁZQUEZ ASENJO en *Aproximación a los principios gráficos hipotecarios*, p. 138, afirma que la validación –que yo calificaría como básica, o con efectos de mero

A continuación la Instrucción prevé [apartado tercero, número 1, letra *a*)], la posibilidad de acudir a esta particular vía que podrá desembocar, creo, en la rectificación de la descripción gráfica ya elaborada a través de una nueva delimitación del contorno de la finca. Los casos en los que se considera procedente acudir a este expediente –que la propia norma considera procedimiento de deslinde voluntario– presuponen, a mi juicio, la confusión de linderos: así, por un lado, se alude al supuesto en el que del propio Registro o de la cartografía<sup>89</sup> resulten datos que desvirtúen u ofrezcan dudas sobre la verdadera identificación gráfica de las fincas, lo que denota que no existe una delimitación cierta, al tiempo que pone de manifiesto una cierta contradicción con el apartado anterior, que preveía que se procediera a la identificación gráfica de la finca en caso de *plena identidad* entre la descripción registral de la finca y lo que resulte de la cartografía catastral<sup>90</sup>; por otro, se refiere al caso en el que los interesados no estén conformes con la gráfica asignada, lo que significa, igualmente, que hay discrepancias en el polígono que se ha trazado para delimitar la finca.

En los supuestos recién aludidos, la parte –que debe ser un titular inscrito, pues solo así podrá disponer de una base gráfica validada por el Registrador<sup>91</sup>– que esté en desacuerdo con la representación gráfica de su finca puede intentar que esta se corrija a través de un deslinde voluntario, articulado de la siguiente manera: en primer lugar, mediante una instancia dirigida al Registrador de la propiedad, quien deberá revisar la identificación ya realizada, lo

---

dictamen, para distinguirla de otros tipos de validación sobre los que volveré más adelante– no significa en ningún caso descripción perimetral del contorno exacto de la finca, a lo que añade que, dado que la única finalidad de la validación es poder localizar las fincas en el territorio, esta operación en ningún caso puede llegar a producir efectos de deslinde sobre el dominio inmobiliario inscrito en el Registro de la Propiedad; esta afirmación es coherente con la posibilidad de rectificar la base gráfica de la finca registral en el procedimiento específico de deslinde previsto en el apartado tercero, punto 1, letra *a*) de la Instrucción de 2 de marzo de 2000. Por su parte, ARRIETA SEVILLA, «Aproximación sistemática a las bases gráficas registrales», cit., pp. 69-72, enumera los principales criterios que emplean los Registradores para proceder a la validación. Para JUEZ PÉREZ, «Identificación gráfica de fincas registrales», *Revista Jurídica de Castilla-La Mancha*, n.º 42, septiembre 2007, pp. 120 y ss., la validación no solo exige la localización plena e indubitada de la finca, sino que para efectuar dicha operación es precisa una petición, siquiera indirecta, por el interesado, consistente en proporcionar una base gráfica con el documento inscribible

<sup>89</sup> En la Instrucción no se especifica a qué cartografía se refiere, pero creo que podría sostenerse que se quiso aludir a la cartografía catastral, pues es la que en la norma que se está analizando se contrapone en numerosas ocasiones al parcelario del Registro.

<sup>90</sup> Y tampoco encaja bien con la que se ha dicho es la práctica habitual en los Registros, que consiste en validar –esto es, en afirmar la coincidencia identificativa– entre la base gráfica de una finca registral y su descripción literaria, si bien la discrepancia podría explicarse cuando la validación se ha producido de oficio por el Registrador, sin intervención del titular registral y, mucho menos, de los colindantes.

<sup>91</sup> Si integramos esta regla con la previsión del artículo 384 CC, ese titular inscrito podría tratarse, creo, del propietario o del titular de un derecho real sobre la finca.

que entiendo que presupone la necesidad de aportar algún nuevo elemento de juicio a la operación identificativa que ya ha llevado a cabo, pues en caso contrario no se entiende en qué cambiaría una representación efectuada precisamente cuando, a juicio del Registrador, se dan los criterios para llevarla a cabo, o, si se piensa en la validación, cuando se da identidad entre la base gráfica registral y la descripción literaria de la finca. En segundo término, el ajuste puede producirse en acta notarial de deslinde –que se supone es el acta a la que se refieren los artículos 2.066 y siguientes LEC 1881, lo que requeriría, parece, acudir a este procedimiento–. En este segundo supuesto parece que lo que en realidad solicitará la parte es la adecuación de la gráfica ya asignada a la finca por el Registrador (de conformidad con lo previsto en el apartado segundo de la Instrucción) con la representación gráfica resultante del deslinde consignado en el acta notarial. Debe decirse que también en esta ocasión nos hallamos ante una propuesta de rectificación de la identificación ya practicada por el Registrador y, como acabo de apuntar respecto a la hipótesis anterior, creo que es precisa la presencia de un *plus* respecto a lo previsto en el apartado segundo de la Instrucción de 2 de marzo de 2000.

En mi opinión, y de acuerdo con la letra de la norma que estoy analizando, creo que los elementos que fortalecen la nueva representación gráfica, convirtiéndola, posiblemente, en definitiva e inmodificable –salvo que se den causas excepcionales que justifiquen su cambio, que podrían ir desde una catástrofe natural a un expediente de ejecución del planeamiento– son dos: la conformidad del titular, por un lado, y la de los colindantes<sup>92</sup>, por otro, a la delimitación gráfica de la finca<sup>93</sup>. La concurrencia de ambos elementos, unidos a la elaboración de la base gráfica sobre una cartografía oficial<sup>94</sup>, que puede ser, como ya apunté *supra*, la propia del Catastro,

---

<sup>92</sup> Me parece que no es preciso que los colindantes, que deberán ser oídos en el procedimiento y que habrán de aceptar la nueva propuesta de delimitación de la finca para que el Registrador pueda acordar la rectificación, dispongan de un título inscrito en el Registro de la Propiedad: creo que podría admitirse que sus manifestaciones de aceptación de los linderos les vincularán si en el futuro decidieran inmatricular sus inmuebles en el Registro y solicitaran al Registrador la identificación de la finca.

<sup>93</sup> Precisa VÁZQUEZ ASENJO, *Aproximación a los principios gráficos hipotecarios*, cit., p. 331, que el consentimiento del titular registral tiene que prestarse hacia el contorno perimetral gráfico de su finca, mientras que el de los colindantes se prestará sobre una parte del contorno perimetral previamente aceptado por el dueño de la finca, pero no sobre todo él, sino solo sobre el lindero que le afecte; por tanto, con el que linde con su inmueble.

<sup>94</sup> El autor que se ha ocupado de este asunto con mayor profundidad se refiere, en realidad, a la sanción de la autoridad oficial competente, aunque seguidamente explica que esta intervención de la autoridad oficial competente se exige para el reconocimiento de la cartografía sobre la que las partes hacen sus manifestaciones (así, VÁZQUEZ ASENJO, *Aproximación a los principios gráficos hipotecarios*, cit., p. 333).

pero también la elaborada por el Registro<sup>95</sup>, determina que la nueva base gráfica, resultado de una rectificación y validada de nuevo por el Registrador, produzca efectos que algún autor ha calificado como descriptivos, como si la delimitación de la finca se hubiera producido a propósito de un procedimiento de deslinde<sup>96</sup>, produciendo una seguridad jurídica absoluta y suprimiendo la posibilidad de conflictos de colindancia en el futuro<sup>97</sup>. Dichos efectos son mucho más potentes que los denominados efectos de mero dictamen y que los efectos identificativos, que se dan en supuestos de validación en los que concurren circunstancias distintas de las recién examinadas<sup>98</sup>, lo que explica que los efectos jurídicos que se les reconocen sean diferentes (y más débiles).

<sup>95</sup> A favor de esta interpretación amplia de lo que puede entenderse por cartografía oficial pueden citarse el apartado segundo, letra e), y el apartado tercero, punto 1, letras b) y c) de la Instrucción de 2 de marzo de 2000. Debe tenerse en cuenta, en cualquier caso, que el artículo 33.4 TRLC apunta a la preeminencia de la cartografía catastral sobre la propia del Registro; es más, parece que pretende que la cartografía catastral sea utilizada como cartografía básica para la identificación de las fincas, si bien es verdad que reconoce la posibilidad de que se haya utilizado una cartografía distinta de la catastral precisamente para la identificación de las fincas en el Registro de la Propiedad.

<sup>96</sup> Según VÁZQUEZ ASEÑO, *Aproximación a los principios gráficos hipotecarios*, cit., p. 324, la base gráfica registral a la que se le reconocen efectos descriptivos «se halla en una situación equivalente a la de los linderos que han sido objeto de deslindes judiciales o administrativos. En realidad, la validación que otorga valor descriptivo a la base gráfica registral correspondiente supone un acto semejante a esas actuaciones de deslinde, ya que se produce con base en el mismo material y consentimientos en que se basan aquellas, siempre –claro– en el ámbito jurisdiccional voluntario o no conflictivo». Debe tenerse en cuenta que, para este autor, los titulares colindantes que deben prestar su consentimiento para que la base gráfica registral alcance esos efectos descriptivos han de ser titulares registrales: su consentimiento –afirma VÁZQUEZ ASEÑO– no va dirigido a reconocer el dominio de su vecino de forma directa, sino a reconocer el lindero de su propio dominio; ese consentimiento producirá efectos descriptivos no con respecto a toda la base gráfica registral, sino únicamente en relación con el lindero respecto al cual haya prestado consentimiento (*op. cit.*, p. 330). A mi juicio, en cambio, no es necesario que los colindantes tengan sus títulos inscritos en el Registro de la Propiedad pues, como ya expliqué con anterioridad, entiendo que su aceptación de la base gráfica de la finca del vecino (titular registral) los vinculará hacia el futuro, de manera que al menos ese linde de la finca será fijo.

<sup>97</sup> VÁZQUEZ ASEÑO, *Aproximación a los principios gráficos hipotecarios*, cit., pp. 324 a 327. Además, el autor sostiene que a las bases gráficas registrales que cumplan con los requisitos para que se les reconozcan efectos descriptivos les resulta de aplicación el principio que denomina de fe pública gráfica registral, que establece una presunción de exacta georreferenciación (*op. cit.* pp. 337-347).

<sup>98</sup> Según VÁZQUEZ ASEÑO, *Aproximación a los principios gráficos hipotecarios*, cit., pp. 287 y pp. 291 y ss., los efectos de mero dictamen se producen cuando la validación de la base gráfica registral por el Registrador parte de los datos manifestados por el titular registral que constan inscritos en el folio registral y tiene el valor de ser un dictamen elaborado por un fedatario público, mientras que los efectos identificativos se producen cuando el titular registral manifiesta de manera expresa en el título adecuado que su finca se corresponde con una base gráfica con ciertas coordenadas georreferenciadas; en tal supuesto, el Registrador deberá calificar si la georreferenciación que se ha manifestado es coherente con la ortofoto y la cartografía de apoyo y si esta coherencia es compatible, a su vez, con la descripción literaria de la finca; si la calificación fuera positiva, la base gráfica registral tendrá los mismos efectos que el resto de las declaraciones contenidas en el Registro de la Propiedad, en especial, los

Este procedimiento de rectificación de la base gráfica de la finca registral prevé, por último, que «todas las partes afectadas por la delimitación de una finca», esto es, el titular y los colindantes –que, en esta ocasión parece que deben ser todos ellos<sup>99</sup>, ya que la confusión de linderos no es presupuesto necesario para acudir al mismo–, manifiesten su conformidad con la representación gráfica de la misma, que puede haberse efectuado bien sobre el plano catastral, bien sobre el propio del Registro. Obtenidos tales consentimientos, creo que puede sostenerse que se ha producido un deslinde convencional acordado en un procedimiento de jurisdicción voluntaria *sui generis*<sup>100</sup>, con los efectos atribuidos al mismo<sup>101</sup>, efectos que en este caso se verán reforzados por la intervención del Registrador y que consistirán, para algunos

---

establecidos en el artículo 38 LH, de modo que el titular registral estará protegido frente a cualquier ataque que se produzca a la identificación o localización relativa de la finca correspondiente, sin que la protección alcance al perímetro de la finca representada de forma gráfica (*op. cit.*, p. 321). El citado autor sostiene, además, que para modificar la base gráfica registral ya validada en contra de la voluntad del titular registral inscrito, el interesado en la rectificación deberá acudir al oportuno procedimiento judicial, donde la carga de la prueba recae sobre quien inste el procedimiento (*op. cit.*, p. 306). Una clasificación algo distinta es la propuesta por DELGADO RAMOS, tanto en «Efectos jurídicos de la delimitación geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad», *RADNT*, cit., pp. 19-26, como en «Efectos jurídicos de la delimitación geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad», *Diario La Ley*, n.º 6861, 12 enero 2008, pp. 1480-1484. Para este autor ha de distinguirse entre (i) la base gráfica de la finca según manifiesta su titular, que no gozará de la presunción de veracidad del artículo 38 LH por no haber sido objeto de comprobación y calificación registral; (ii) la base según opinión o dictamen profesional del Registrador, que tendrá el valor de un dictamen de peritos, mas no el de un documento público ni el de una certificación registral; y (iii) la formalmente inscrita en el Registro, como resultado de la petición del interesado de la inscripción de una base gráfica identificativa de su finca, en cuyo caso el Registrador calificará la pretensión de acuerdo con los criterios legales aplicables; en caso de que la calificación sea positiva, procederá a la inscripción de la base gráfica extendiendo una nota marginal y archivando copia de la base gráfica aportada por los interesados. Una vez practicada la inscripción formal y archivada la base gráfica, considera el autor que producirá los mismos efectos que los demás asientos registrales, proclamando no solo quién es dueño, sino de qué es dueño. Es más, concluye que la base gráfica inscrita en el Registro delimita jurídicamente y, por tanto, define y distingue de manera exclusiva y excluyente la extensión objetiva del derecho subjetivo que se califica, se inscribe y se publica. De acuerdo con esta opinión, la denominada inscripción formal de la base gráfica de la finca en el Registro evitaría cualquier tipo de discusión futura sobre los linderos de la finca

<sup>99</sup> A diferencia de lo que propuse a propósito del deslinde contencioso; en aquel caso me pareció que bastaba con citar al titular colindante cuyo lindero se discute, pues la acción de deslinde presupone la confusión de linderos, que por lo general afectará a uno solo de los colindantes (o a varios, pero que se encontrarán determinados); ahora, en cambio, el presupuesto es diferente –incertidumbre o disconformidad con la representación gráfica de la finca–, susceptible de afectar a todos los colindantes.

<sup>100</sup> VÁZQUEZ ASENJO, *Aproximación a los principios gráficos hipotecarios*, cit., p. 325, afirma que la base gráfica registral con efectos descriptivos se produce con los mismos materiales y consentimientos necesarios para las actuaciones de deslindes, y se encuentra en una situación parecida a la de los linderos que han sido objeto de un deslinde judicial.

<sup>101</sup> Sobre tales efectos, *vid. supra*, apartados 2.1 y 2.2.

autores, en reconocerles la protección otorgada por el principio de fe pública registral<sup>102</sup>.

### 3. LOS CRITERIOS DE DECISIÓN DEL CÓDIGO CIVIL

Los artículos 385 a 387 CC procuran al Juez una serie de criterios para fijar los linderos de un fundo<sup>103</sup> ya sea en el ámbito de la jurisdicción voluntaria, ya en el procedimiento contencioso<sup>104</sup>. Y mientras que algunos de ellos representan verdaderos elementos de prueba —a los títulos, la posesión y otros medios de prueba se refieren los artículos 385 y 386 CC—, y de ellos me voy a ocupar en este apartado, otros son criterios que van a permitir al juez adoptar una decisión cuando los medios de prueba no sean concluyentes (art. 386, segundo inciso) o cuando de los títulos en conflicto resulte una discordancia entre los datos contenidos en ellos y las verdaderas

<sup>102</sup> Aunque propongan clasificaciones diferentes (y requieran algunas condiciones también diversas), tanto VÁZQUEZ ASENJO, *Aproximación a los principios gráficos hipotecarios*, cit., pp. 321 y ss., como DELGADO RAMOS, «Efectos jurídicos de la delimitación geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad», *RADNT*, cit., pp. 23-26, y «Efectos jurídicos de la delimitación geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad», *Diario La Ley*, cit., pp. 1482-1484, llegan a la misma conclusión: la base gráfica registral inscrita en el Registro (y consentida por titular y colindantes y sancionada por la autoridad oficial competente, según VÁZQUEZ ASENJO; calificada por el Registrador e inscrita la base gráfica, de acuerdo con DELGADO RAMOS) resulta protegida por el principio de fe pública registral, que VÁZQUEZ ASENJO convierte en principio de fe pública gráfica registral, de acuerdo con el cual la protección abarcará la perfecta descripción del perímetro delimitativo de la finca; además, sostiene que el lindero de la base gráfica registral con efectos descriptivos permitirá localizaciones geográficas absolutas y producirá efectos identificativos de la finca frente a terceros así como auténticos deslindes entre partes, sancionados oficialmente a perpetuidad (*op. ult. cit.*, pp. 321 y 322).. Con esta propuesta se supera la deficiencia apuntada en su momento por PRATS ALBENTOSA, en «El conflicto de la acción de deslinde», cit., p. 224, donde se lamenta de la inseguridad existente en nuestro ordenamiento jurídico respecto de las cuestiones de hecho relativas a los fundos; en su opinión, «ninguno de los órganos que tienen atribuida la fe pública responde sobre la veracidad de la extensión que se otorga en una escritura a una heredad, o de aquella que consta en el asiento de inscripción de dominio de un predio». De aceptarse las tesis propuestas por VÁZQUEZ ASENJO y DELGADO RAMOS, las dificultades recién denunciadas quedarán superadas, pues las bases gráficas registrales inscritas se presumirán exactas.

<sup>103</sup> Apunta DORAL GARCÍA, «Artículo 384», cit., p. 1060, que pese al orden marcado por los artículos 385-387 rige el principio de libertad de prueba [en este sentido, y entre tantas otras, STS de 6 abril 1994 (RA 1994\2942), en la que se afirma que estos preceptos —en referencia a los artículos 385, 386 y 387— no imponen ninguna limitación en la apreciación de la prueba]; a ello añade que no hay jerarquía entre las pruebas, sino un orden de relevancia; FRADES DE LA FUENTE, *op. cit.*, p. 258, precisa que las normas citadas determinan un orden de preferencia entre los criterios aplicables.

<sup>104</sup> A favor de su empleo tanto en la jurisdicción voluntaria como en la contenciosa, LACRUZ BERDEJO *et al.*, *Elementos*, cit., p. 285; también ROCA JUAN, «Artículos 385, 386 y 387», *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales* (dir. por ALBALADEJO), T. V, vol. 1.º, cit., pp. 503 y 504, donde apunta, además, que cabe la posibilidad de que estos criterios sean aplicados voluntariamente en un caso de deslinde convencional; igualmente, FRADES DE LA FUENTE, *op. cit.*, p. 258.



superficies de las fincas (art. 387). Ha de indicarse que el sistema diseñado por estos preceptos es de aplicación forzosa, en el sentido de que siempre que se den los presupuestos exigidos para el ejercicio de la acción, el juez estará obligado a decidir los confines de la finca, sin que le quepa la posibilidad de desestimar la demanda por falta de pruebas<sup>105</sup>. Y si bien tanto la doctrina –que, además, ha dispensado interpretaciones diversas al sistema establecido por estos criterios<sup>106</sup>– como la jurisprudencia se han pronunciado sobre ellos en numerosas ocasiones, las novedades que pueden introducir las bases gráficas registrales (en forma de ventajas para el titular registral cuya finca disponga de base gráfica) en el ámbito de la prueba justifican, en mi opinión, que se vuelva sobre este punto.

Merece la pena profundizar, en especial, en la referencia a los títulos del propietario, a los que se refiere tanto el artículo 385 CC, de conformidad con el cual «el deslinde se hará en conformidad con los títulos de cada propietario, y a falta de títulos suficientes, por lo que resultare de la posesión en que estuvieren los colindantes», como el artículo 386 CC, en el que puede leerse que «si los títulos no determinasen el límite o el 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». Una interpretación sistemática de lo previsto en ambas normas, que además tome en consideración la aplicación que la jurisprudencia ha efectuado de las mismas permite afirmar, me parece, que debe entenderse que es título suficiente aquel que resulte lo suficientemente expresivo de la cabida de la finca o que contenga datos que basten para su deslinde<sup>107</sup>, o, si se acude a la letra del artículo 386 CC, el título que determine el límite o el área perteneciente a cada propietario<sup>108</sup>, y no, como sostiene algún sector doctrinal, el documento público fehaciente<sup>109</sup> o el título inscrito en el Registro de la Propiedad<sup>110</sup>.

<sup>105</sup> En este sentido, ROCA JUAN, «Artículos 385, 386 y 387», *Comentarios al Código civil*, cit., p. 504; LACRUZ BERDEJO *et al.*, *Elementos*, cit., p. 285; FRADES DE LA FUENTE, *op. cit.*, pp. 259 y 260.

<sup>106</sup> Puede consultarse un resumen de las distintas posiciones doctrinales en ROCA JUAN, «Artículos 385, 386 y 387», *Comentarios al Código civil*, cit., pp. 504 y 505.

<sup>107</sup> Como resulta de las SSTs de 31 marzo 1987 (RJ 1987\1844), 8 mayo 1985 (RJ 1985\2263) y 30 junio 1964 (RJ 1964\3737).

<sup>108</sup> A favor de esta interpretación, LACRUZ BERDEJO *et al.*, *Elementos*, cit., p. 285; FRADES DE LA FUENTE, *op. cit.*, p. 259.

<sup>109</sup> Entre otros, MANRESA, *Comentarios al Código civil español*, Tomo III, 8.ª ed., Madrid, Reus, 1976, p. 420; PALÁ MEDIANO, «Deslinde y Amojonamiento», cit., p. 541; DORAL GARCÍA, «Artículo 384», cit., p. 1060. ROCA JUAN, «Artículos 385, 386 y 387», *Comentarios al Código civil*, cit., p. 505, parece adherirse a esta postura, aunque recoge también la tesis sostenida por la jurisprudencia.

<sup>110</sup> Esta es la posición de MANRESA, *Comentarios al Código civil español*, cit., p. 420, para quien los títulos no inscritos han de considerarse insuficientes porque no

Teniendo en cuenta el contenido y la eficacia que se ha atribuido a las bases gráficas registrales, me parece que en principio podría considerarse que la base gráfica registral es título suficiente –en la expresión empleada por los preceptos analizados– para acordar el deslinde<sup>111</sup>. Mas, en realidad, su valor a los efectos del deslinde y las posibilidades de oposición de los colindantes<sup>112</sup> a lo en ella determinado serán distintos en función de los efectos que se le reconozca, que, recuérdese, variarán según las circunstancias tenidas en cuenta por el Registrador en el momento de la validación: si con ocasión de la elaboración de la base gráfica registral los colindantes hubieran admitido las líneas delimitativas trazadas por el Registrador, que previamente habrán sido consentidas por el titular registral inscrito, y que han sido efectuadas sobre una cartografía sancionada oficialmente, estarán vinculados por ellas<sup>113</sup>, de manera que el deslinde quedaría excluido por innecesario: la elaboración de la base gráfica registral equivaldría al deslinde<sup>114</sup>. A favor de esta tesis puede alegarse que en el procedimiento de deslinde –que, lógicamente, producirá los efectos de un deslinde– previsto en el apartado tercero, punto 1, letra *a*) de la Instrucción de 2 de marzo de 2000 se describe la elaboración de una base gráfica registral –en realidad, se refiere a la rectificación de una base gráfica ya existente– en la que se exigen los consentimientos de todas las partes afectadas por la delimitación (titular y colindantes) a la base gráfica,

---

perjudican a terceros, perdiendo de vista, me parece, que la suficiencia a la que alude el artículo 385 CC, en combinación con lo dispuesto en el artículo 386, se refiere a la descripción de la finca contenida en el título, que deberá ser expresiva de la cabida de la finca o bien contener datos bastantes para llevar a cabo la delimitación de la misma.

<sup>111</sup> Díez GARCÍA, «Artículo 385», en *Comentarios al Código Civil* (dir. BERCOVITZ), cit., p. 537, admite como título la certificación registral acreditativa de la inscripción del título, aun cuando según la citada autora, «ésta no ampara los meros datos físicos», circunstancia que puede variar en los próximos años si se consolidan algunas de las tesis que sobre las bases gráficas registrales se han expuesto por algunos de sus principales estudiosos (y aplicadores), como VÁZQUEZ ASENJO y DELGADO RAMOS.

<sup>112</sup> Que ocuparán la posición de demandados en el procedimiento de deslinde.

<sup>113</sup> Los colindantes cuyo consentimiento interesa deben ser titulares registrales inscritos, según VÁZQUEZ ASENJO, *Aproximación a los principios gráficos hipotecarios*, cit., pp. 328-330; en mi opinión, y como ya justifiqué con anterioridad a propósito de la base gráfica elaborada en el ámbito del procedimiento regulado en el apartado 3.1.a) de la Instrucción de 2 de marzo de 2000, basta que se trate de colindantes.

<sup>114</sup> Es lo que sucedería cuando a la base gráfica registral se le reconocieran efectos descriptivos, de acuerdo con la clasificación de VÁZQUEZ ASENJO, *Aproximación a los principios gráficos hipotecarios*, cit., pp. 323 y ss. De seguirse las propuestas de DELGADO RAMOS, «Efectos jurídicos de la delimitación geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad», *RADNT*, cit., p. 25, el titular registral con el nivel máximo de protección (el dispensado por el art. 34 LH) de una finca con base gráfica inscrita solo podría quedar afectado por acciones de deslinde sobre una parte concreta del perímetro de su finca, y únicamente en la medida en que ello quepa dentro del margen de error en la precisión de los trazos de un plano (por ejemplo, por las escalas del plano, el grosor del trazado de los lados o del perímetro).

que deberá estar representada sobre cartografía oficial (plano parcelario catastral o el propio del Registro).

Si se trata, en cambio, de una base gráfica registral con efectos identificativos, que es la que resulta del supuesto en el que el Registrador ha calificado la manifestación del titular registral según la cual su finca se corresponde con una base gráfica formada por ciertas coordenadas de georreferenciación determinadas, coherentes con la ortofotografía y cartografía de apoyo y ello es compatible, a su vez, con la descripción literal contenida en el folio registral, los efectos son algo más débiles. Pero aunque esta base gráfica no excluya el deslinde, me parece que es indudable que podrá ser considerada título suficiente y constituirá un medio de prueba especialmente relevante: no solo porque la base gráfica registral contendrá datos precisos sobre el área y los linderos de la finca, sino también porque dicha representación gráfica es el resultado de una actuación (calificación) practicada por un operador jurídico cualificado —el Registrador de la propiedad—, en virtud de la cual afirma la coincidencia entre la base gráfica expresamente aceptada por el titular registral y la descripción literaria de la finca contenida en el folio registral. En este supuesto se presume que la finca inscrita con base gráfica registral tiene la ubicación y delimitación geográfica relativa determinadas por el asiento respectivo<sup>115</sup> y se le anudan los efectos del artículo 38 LH<sup>116</sup>, lo que significa que el titular registral queda protegido frente a cualquier ataque que se produzca a la identificación o localización de la finca correspondiente. Debe precisarse, no obstante, que la presunción tiene carácter *iuris tantum*, de manera que cabría prueba —en este caso, título— en contrario, aunque considero que será difícil aportar títulos de mejor condición que la base gráfica registral en lo que a expresión de la cabida de la finca y de los datos necesarios para determinar sus linderos se refiere.

Me parece, por último, que cuando la base gráfica registral aportada fuera de las que producen efectos de mero dictamen —es aquella que resulta de la validación practicada de oficio por el Registrador, quien afirma la coincidencia identificativa entre la base gráfica de la finca y su descripción literaria<sup>117</sup>, pero cuyo

---

<sup>115</sup> VÁZQUEZ ASENJO, *Aproximación a los principios gráficos hipotecarios*, cit., pp. 300 y 301. El mismo autor considera, no obstante, que la protección dispensada por la citada presunción no alcanza a la descripción del perímetro de la finca, apuntando, en concreto, que los efectos de estas bases gráficas registrales son, por lo general, meramente relativos, útiles para localizar o identificar la situación del inmueble, y no absolutos, descriptivos o configuradores del perímetro lineal de la finca registral (VÁZQUEZ ASENJO, *Aproximación a los principios gráficos hipotecarios*, cit., pp. 303 y 321 y ss.).

<sup>116</sup> De acuerdo con la propuesta de VÁZQUEZ ASENJO, *Aproximación a los principios gráficos hipotecarios*, cit., pp. 299-306 y 321 y 322.

<sup>117</sup> De acuerdo con DELGADO RAMOS, «Efectos jurídicos de la delimitación geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad», *RADNT*, cit., p. 20.

resultado no ha sido aceptado de forma expresa por el titular registral<sup>118</sup>— podrá afirmarse, igualmente, que se trata de un título suficiente, pues aunque ni siquiera participe de las consecuencias que se reconocen a las bases gráficas con efectos identificativos y no reciba, por lo tanto, la protección del artículo 38 LH, contiene datos bastantes sobre la superficie de la finca y sus linderos; siendo además, como la anterior, resultado de la labor del Registrador, es probable que el juez le dispense un trato favorable<sup>119</sup>.

Por lo tanto, si el interesado en practicar el deslinde —o alguno de los colindantes demandados (o meramente citados, si se tratase de un procedimiento de jurisdicción voluntaria)— aportase la base gráfica registral de la finca, en principio resultaría innecesario acudir a los restantes elementos de prueba relacionados en los preceptos objeto de análisis, aunque esto no es segurísimo: hay casos en los que la jurisprudencia ha otorgado preferencia a los datos catastrales frente a las manifestaciones contenidas en los títulos<sup>120</sup>, mas ello sucedió, muy probablemente, porque los documentos que con-

<sup>118</sup> VÁZQUEZ ASENJO, *Aproximación a los principios gráficos hipotecarios*, cit., p. 287. Para este autor, una de las notas características de esta base gráfica registral es que, si bien queda reflejada gráficamente en la herramienta informática de gestión gráfica del Registro, no lo está en los folios registrales. En el mismo sentido, DELGADO RAMOS, *op. et loc. ult. cit.*

<sup>119</sup> Nótese que para DELGADO RAMOS, «Efectos jurídicos de la delimitación geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad», *RADNT*, cit., p. 20, el dictamen emitido por el Registrador sobre esta base gráfica tendrá el valor jurídico de un dictamen de peritos, y no el de un documento público ni el de una certificación registral, aunque sí que podrá ser tenida en cuenta por aquel cuando le sea útil para fundamentar una nota de calificación relativa a las dudas sobre posible doble inmatriculación, falta de identidad de la finca en excesos de cabida, cambios descriptivos u otros supuestos. Resulta de interés observar que los dictámenes periciales consistentes en representaciones del territorio (no planos topográficos, sino vistas de paisajes, perspectivas áreas o caballerías en la que se recogen plantas de edificios, alzados, dibujos de casas, etc., así como la orografía que los alberga) eran de gran importancia en materia de deslinde durante la Edad Moderna; en este período el deslinde se caracterizaba por referirse a disputas entre concejos limítrofes por cuestiones de términos. Sobre estos aspectos, GÓMEZ GÓMEZ, «Las pruebas periciales en la Administración de justicia del Antiguo Régimen: «Vistas de Ojos» y «Paños de Pintura». Las diligencias de deslinde, apeo y amojonamiento en la Real Chancillería de Granada», en *La Administración de justicia en la historia de España: actas de las III Jornadas de Castilla-La Mancha sobre investigación en Archivos*, Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, Guadalajara, 1999, pp. 411 y ss.; se refiere a la utilidad de los apeos para resolver litigios entre pueblos sobre demarcaciones de sus términos en el período indicado PARRA LUCÁN, *op. cit.*, p. 158. Sobre la importancia de la prueba pericial en el deslinde se ha pronunciado, entre muchas otras, las SSTs 8 noviembre 2007 (RJ 2007\7419) y 3 mayo 2004 (RJ 2004\2152), que sostienen que aquella será valorada de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin que resulte obligatorio resolver de acuerdo con lo dictaminado en ella.

<sup>120</sup> Como en el caso resuelto por la STS de 8 mayo 1985 (RJ 1985\2263), y ello porque los datos sobre las extensiones superficiales consignados en los títulos no se correspondían con la realidad (y eran, por tanto, insuficientes). En el caso resuelto por esta sentencia, los datos que aparecen en los títulos reducían la extensión superficial de su finca a una séptima parte, aproximadamente, de lo que los asientos del Catastro de rústica le reconocían (y los actores no cuestionaban).

tenían la descripción literaria de la finca no iban acompañados de su representación gráfica<sup>121</sup>.

Cuando los títulos aportados no permitieran efectuar el deslinde, el artículo 385 CC remite al Juez a la posesión, que debe ser en concepto de dueño<sup>122</sup>, pacífica<sup>123</sup> y adquirida sin vicios<sup>124</sup>. Si la posesión tampoco permitiera resolver la cuestión, el artículo 386 CC admite otros medios de prueba, que comprenderá cualquiera de los contemplados en la LEC<sup>125</sup>, que sirva para determinar dónde se sitúa el lindero entre las fincas<sup>126</sup>.

### III. A MODO DE CONCLUSIÓN

Las principales conclusiones que pueden extraerse del análisis que se ha efectuado son las siguientes: en primer lugar, que en todos aquellos supuestos en los que el deslinde no desemboca en el amojonamiento de los confines discutidos, su determinación debería llevarse a cabo mediante la identificación gráfica de la finca, bien sobre una cartografía oficial, bien mediante un plano elaborado por un técnico topógrafo con la determinación

<sup>121</sup> Obsérvese que en el momento en que se dicta la sentencia en la que se contienen tales manifestaciones aún no era obligatoria la aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica, totalmente coincidente con la descripción de la finca contenida en el título inmatriculador, en el momento de la inmatriculación, ya que dicha exigencia fue impuesta por el artículo 53.Siete de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre.

<sup>122</sup> LACRUZ BERDEJO *et al.*, *Elementos*, cit., p. 285; Díez GARCÍA, «Artículo 385», cit. en *Comentarios al Código Civil* (dir. BERCOVITZ), cit., p. 538.

<sup>123</sup> STS de 8 noviembre 2007 (2007\7419).

<sup>124</sup> LACRUZ BERDEJO *et al.*, *op. et loc. ult. cit.*

<sup>125</sup> LACRUZ BERDEJO *et al.*, *Elementos*, cit., p. 285. La jurisprudencia del TS ha venido afirmando que en este ámbito rige el principio de libertad de prueba en la fijación judicial de los linderos entre heredades cuando los existentes se hayan cuestionado, precisando que los artículos 384 a 387 del Código Civil establecen solo unos principios a seguir puntual y ordenadamente en cuanto esto sea posible; en esta línea, SSTS 8 noviembre 2007 (RJ 2007\7419), 23 diciembre 1999 (RJ 1999\9490). Además, las SSTS de 8 noviembre 2007 (RJ 2007\7419) y 8 mayo 1985 (RJ 1985\2263) remiten a la apreciación en conjunto de todos los medios de prueba cuando resulte la insuficiencia de los títulos para determinar el límite o área de cada propiedad y la cuestión no pueda resolverse, tampoco, por la posesión. También, STSJ Cataluña 2 noviembre 1994 (RJ 1994\1978). En materia probatoria resulta igualmente de interés la STSJ Galicia 11 noviembre 2004 (RJ 2005\5498), que reconoce la correcta valoración de todos los medios de prueba alegados en un supuesto en el que, ante la insuficiencia de los títulos, los órganos sentenciadores complementan los elementos probatorios acudiendo a la prueba documental, a la pericial y al reconocimiento judicial.

<sup>126</sup> FRADES DE LA FUENTE, *op. cit.*, p. 259. Quizás en estos casos sería razonable que el tribunal admitiera como medios de prueba los que sin embargo no admite como títulos: es el caso, por ejemplo, de las resoluciones aprobatorias de un deslinde administrativo o las fichas catastrales (a los que alude Díez GARCÍA, «Artículo 385», cit., p. 537). En concreto, el TS ha rechazado atribuir la consideración de títulos a las fichas catastrales en su sentencia de 16 mayo 2008 (RJ 2008\3543).

de las coordenadas geográficas de los vértices, bien sobre una ortofotografía.

En segundo término, que la representación gráfica de las fincas registrales y, en especial, su inscripción en el Registro de la Propiedad, puede dar lugar a cambios relevantes en el ámbito del deslinde, aunque debo precisar que en estos momentos nos hallamos aún en el campo de las especulaciones, pues no existe jurisprudencia al respecto. La innovación más destacada es la derivada de la validación de la base gráfica de una finca por parte del Registrador de la propiedad a la que se le atribuyeran efectos descriptivos: esta operación significaría, en realidad, deslindar la finca, y daría lugar a la fijación de unos linderos que resultarían inatacables, evitando por lo tanto litigios futuros salvo en el caso de que se dieran circunstancias excepcionales que modificaran tales confines —piénsese, por ejemplo, en una reparcelación urbanística—. Lo expuesto supondría que la elaboración de la base gráfica registral de una finca con los requisitos exigidos para atribuirle efectos descriptivos equivaldría, en realidad, a llevar a cabo el deslinde de esa finca, afirmación que resulta reforzada por lo dispuesto en el apartado 3.º.1.a) de la Instrucción DGRN de 2 de marzo de 2000.

Ha de apuntarse, por último, que cuando a la base gráfica se le reconozcan efectos identificativos, o incluso cuando se le atribuyan efectos de mero dictamen, se presentará como un medio de prueba privilegiado en el procedimiento de deslinde, tanto en el efectuado en vía contenciosa como en el realizado en el ámbito de la jurisdicción voluntaria, pudiendo considerarse título suficiente a los efectos del art. 385 CC.

## BIBLIOGRAFÍA

- ARNÁIZ EGUREN, R., *La inscripción registral de actos urbanísticos*, 2.<sup>a</sup> ed., Marcial Pons, Madrid, Barcelona, 2001.
- ARRIETA SEVILLA, L. J., «Aproximación sistemática a las bases gráficas registrales», *Revista Aranzadi de Derecho y Nuevas Tecnologías (RADNT)*, n.º 19, 2009.
- CABRERA HERNÁNDEZ, J. M., «Reivindicación y deslinde: sus diferencias», *Anuario de Derecho Civil*, T. XV, 1962.
- CARRASCO PERERA, Á., «Comentario a la STS de 20 de enero de 1983», *CCJC* n.º 1, enero/marzo 1983.
- DELGADO RAMOS, J.:
- «Efectos jurídicos de la delimitación geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad», en *RADNT*, n.º 17, 2008.
  - «Efectos jurídicos de la delimitación geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad», *Diario La Ley*, n.º 6861, 12 enero 2008.
  - «Calificación y actuación registral en materia de bases gráficas tras la entrada en vigor de la reforma de la Ley del Catastro por la Ley de Economía Sostenible», en [www.notariosyregistradores.com](http://www.notariosyregistradores.com), 21 de marzo de 2011.

- DÍEZ GARCÍA, H., «Artículo 384», *Comentarios al Código Civil* (dir. BERCOVITZ), 3.ª ed., Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, 2009.
- DORAL GARCÍA, J. A., «Artículo 384», en *Comentario del Código civil* (dir. BERCOVITZ, R. et al.), T.I, Ministerio de Justicia, Madrid, 1993.
- ESPIAGO, J., *Prólogo a REQUEJO LIBERAL, Descripción geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad (Geo-Base)*, Lex Nova, Valladolid, 2007.
- FRADES DE LA FUENTE, E., «Artículos 384 a 387», en *Comentarios al Código civil* (coord. Rams Albesa), T. III, Bosch, Barcelona, 2001.
- GARCIANDÍA GONZÁLEZ, P. M. Y LIÉBANA ORTIZ, J. R., «Jurisdicción voluntaria y Registro de la Propiedad (Breves consideraciones sobre el régimen instituido por una reforma frustrada)», *R.C.D.I.* núm. 726, julio 2011.
- GÓMEZ GÓMEZ, A. A., «Las pruebas periciales en la Administración de justicia del Antiguo Régimen: “Vistas de Ojos” y “Paños de Pintura”. Las diligencias de deslinde, apeo y amojonamiento en la Real Chancillería de Granada», en *La Administración de justicia en la historia de España: actas de las III Jornadas de Castilla-La Mancha sobre investigación en Archivos*, Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, Guadalajara, 1999.
- GRIMALT SERVERA, P., *El deslinde entre particulares*, Aranzadi, Navarra, 2001.
- HUALDE SÁNCHEZ, J., «Comentario a la Sentencia de 18 de abril de 1984», en *CCJC* n.º 5, 1984.
- JUEZ PÉREZ, A., «Identificación gráfica de fincas registrales», *Revista Jurídica de Castilla-La Mancha*, n.º 42, septiembre 2007.
- LACRUZ BERDEJO, J. L., et al., *Elementos de Derecho civil III-1.º*, 2.ª ed. (revisada por LUNA SERRANO), Dykinson, Madrid, 2003.
- MANRESA Y NAVARRO, J. M., *Comentarios al Código civil español*, Tomo III, 8.ª ed., Madrid, Reus, 1976.
- MONTÉS PENADÉS, V., *La propiedad privada en el sistema del Derecho civil contemporáneo*, Civitas, Madrid, 1980.
- «Artículos 348 y 349», *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales* (dir. por ALBALADEJO), T. V, vol. 1.º, EDERSA, Madrid, 2.ª ed. 1990.
- PALÁ MEDIANO, F., «Deslinde y Amojonamiento», *Revista Jurídica de Cataluña*, vol. 72, 1954.
- PARRA LUCÁN, M. Á., *Vías pecuarias y propiedad privada*, Dykinson, Madrid, 2002.
- PINTÓ RUIZ, J. J., voz «Deslinde», *Nueva Enciclopedia Jurídica*, Seix, Tomo VII, Barcelona, 1955.
- PRATS ALBENTOSA, L., «El conflicto de la acción de deslinde», *Revista Jurídica de Cataluña*, vol. 92, n.º 3, 1993.
- REQUEJO LIBERAL, J., *Descripción geográfica de las fincas en el Registro de la Propiedad (Geo-Base)*, Lex Nova, Valladolid, 2007.
- ROCA JUAN, J., «Artículo 384» y «Artículos 385, 386 y 387», en *Comentarios al Código civil y Compilaciones Forales* (dir. por ALBALADEJO), T. V, vol. 1.º, EDERSA, Madrid, 2.ª ed. 1990.
- SÁNCHEZ JORDÁN, M. E., «La Directiva INSPIRE y los sistemas registrales europeos», en *La información territorial en el Registro de la propiedad: la incidencia de la Directiva INSPIRE y de las bases gráficas registrales* (coord. SÁNCHEZ JORDÁN), Aranzadi-Thomson Reuters, Cizur Menor, 2011.
- TRUJILLO CABRERA, C., «La Directiva INSPIRE en España: ¿Registro o Catastro?», en *La información territorial en el Registro de la Propiedad: la incidencia de la Directiva INSPIRE y de las bases gráficas registrales* (coord. SÁNCHEZ JORDÁN), Aranzadi-Thomson Reuters, Cizur Menor, 2011.

- VÁZQUEZ ASENJO, Ó., «Aplicación de la teoría de las bases gráficas registrales al expediente de dominio», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, n.º 693, 2006.
- «Efectos identificativos y descriptivos de la finca registral», *RADNT*, n.º 7, 2007.
- *La información territorial asociada a las bases gráficas registrales*, Tirant lo blanch, Valencia, 2009.
- *Aproximación a los principios gráficos hipotecarios*, Bosch, Barcelona, 2010.
- «Tratamiento del exceso de cabida en el sistema de bases gráficas registrales», *Boletín del Servicio de Estudios Registrales de Cataluña*, n.º 153 (mayo-junio 2011).