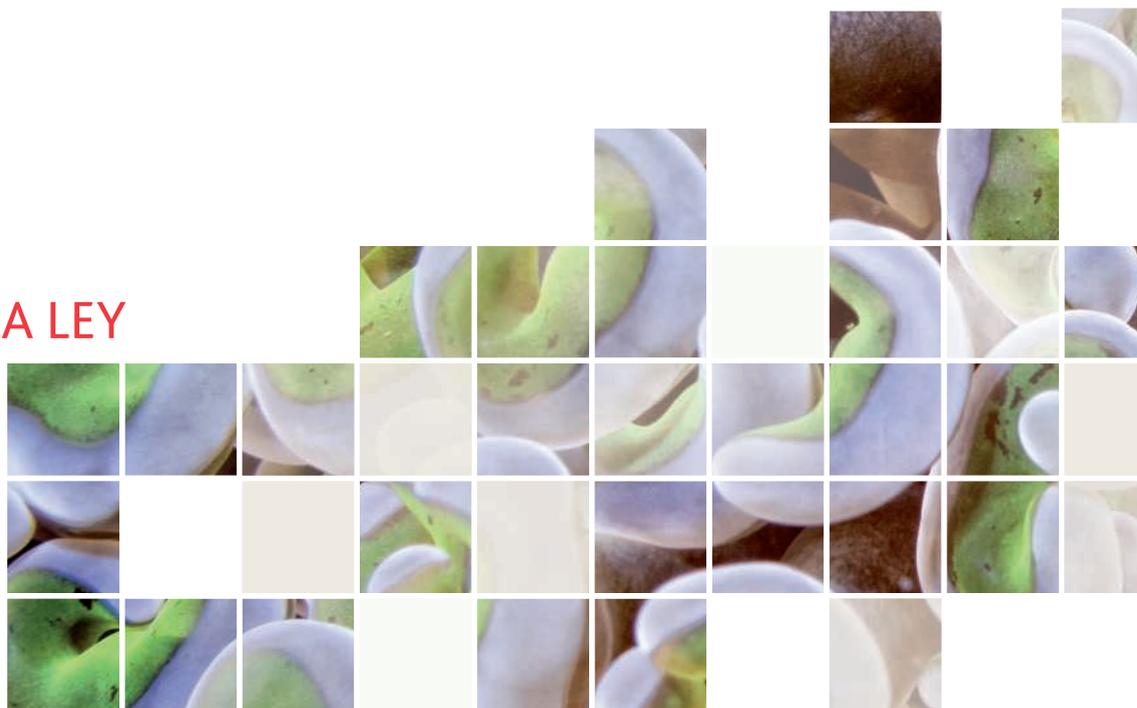


TEMAS

Efectos jurídicos de la identificación gráfica registral

Esther M.^a Salmerón Manzano

■ LA LEY



TEMAS

■ LA LEY

Efectos jurídicos de la identificación gráfica registral

Esther M.^a Salmerón Manzano

Consulte en la web de Wolters Kluwer (www.digital.wke.es) posibles actualizaciones, gratuitas, de esta obra, posteriores a su publicación.

© **Esther M.^a Salmerón Manzano**, 2016

© **Wolters Kluwer España, S.A.**

Wolters Kluwer

C/ Collado Mediano, 9

28231 Las Rozas (Madrid)

Tel: 902 250 500 – Fax: 902 250 502

e-mail: clientes@wke.es

<http://www.wolterskluwer.es>

Primera edición: diciembre 2016

Depósito legal: M-40945-2016

I.S.B.N.: 978-84-9020-575-4 (papel)

I.S.B.N.: 978-84-9020-576-1 (digital)

© **WOLTERS KLUWER ESPAÑA, S.A.** Todos los derechos reservados. A los efectos del art. 32 del Real Decreto Legislativo 1/1996, de 12 de abril, por el que se aprueba la Ley de Propiedad Intelectual, Wolters Kluwer España, S.A., se opone expresamente a cualquier utilización del contenido de esta publicación sin su expresa autorización, lo cual incluye especialmente cualquier reproducción, modificación, registro, copia, explotación, distribución, comunicación, transmisión, envío, reutilización, publicación, tratamiento o cualquier otra utilización total o parcial en cualquier modo, medio o formato de esta publicación.

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la Ley. Diríjase a **CEDRO** (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

El editor y los autores no aceptarán responsabilidades por las posibles consecuencias ocasionadas a las personas naturales o jurídicas que actúen o dejen de actuar como resultado de alguna información contenida en esta publicación.

Nota de la Editorial: El texto de las resoluciones judiciales contenido en las publicaciones y productos de **Wolters Kluwer España, S.A.**, es suministrado por el Centro de Documentación Judicial del Consejo General del Poder Judicial (Cendoj), excepto aquellas que puntualmente nos han sido proporcionadas por parte de los gabinetes de comunicación de los órganos judiciales colegiados. El Cendoj es el único organismo legalmente facultado para la recopilación de dichas resoluciones. El tratamiento de los datos de carácter personal contenidos en dichas resoluciones es realizado directamente por el citado organismo, desde julio de 2003, con sus propios criterios en cumplimiento de la normativa vigente sobre el particular, siendo por tanto de su exclusiva responsabilidad cualquier error o incidencia en esta materia.

Diseño, Preimpresión e Impresión: Wolters Kluwer España, S.A.

Printed in Spain

EFFECTOS JURÍDICOS DE LA IDENTIFICACIÓN GRÁFICA REGISTRAL

Esther M.^a Salmerón Manzano
Doctora en Derecho por la Universidad de Almería
Abogada

«Si una misma cosa se hubiese vendido a diferentes compradores, la propiedad se transferirá a la persona que primero haya tomado posesión de ella con buena fe, si fuere mueble.

Si fuere inmueble, la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro.

Cuando no haya inscripción, pertenecerá la propiedad a quien de buena fe sea primero en la posesión; y, faltando ésta, a quien presente título de fecha más antigua, siempre que haya buena fe.»

Es admitido que la doble inmatriculación es fácil que se produzca con la descripción literaria de fincas, y muy difícil, cuando no imposible, en un sistema de identificación gráfica. Ahora bien, respecto de la delimitación geográfica de una finca, la misma puede verse afectada por el principio de prioridad y legitimación, ya que los titulares registrales de inscripciones antiguas sin identificación pueden verse desposeídos en virtud de un acto posterior de asignación de un perímetro.

La Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario ha contemplado la necesidad de resolver estas situaciones, modificando el art. 209 de la Ley Hipotecaria, el cual regulará, a partir del 1 de noviembre de 2015, los expedientes de rectificación de la doble o múltiple inmatriculación de una misma finca o de parte de ella en folios registrales diferentes, a través del procedimiento recogido en dicho precepto, siendo competente para la tramitación y resolución de tales expedientes el Registrador del distrito hipotecario de ubicación del inmueble doblemente inmatriculado, o el adecuado en virtud del historial registral más antiguo si la finca ocupase el territorio correspondiente a dos o más Registros, o el conforme a la ubicación de la mayor parte de la finca si todos tuvieran la misma fecha.

El expediente se instruirá de oficio por el Registrador, o a petición del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los historiales registrales concurrentes, debiendo examinar el Registrador tanto las representaciones gráficas obtenidas como el resto de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario.

De esta forma, si el Registrador estimara la coincidencia de las fincas y, por tanto, la posible doble inmatriculación, lo notificará a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus herederos, extendiendo nota al margen de la última inscripción de dominio anotada en el folio de cada historial coincidente con tal indicación.

1.18.6. Deslindes

1.18.6.1. Integración de los deslindes patrimonio del Estado

Cuando el Estado ejerce su derecho al deslinde, lo suele hacer de forma masiva, afectando a un gran número de fincas por las que discurre este, sirviendo de ejemplo el deslinde del dominio público hidráulico⁽¹²⁶⁾, de la zona marítimo-terrestre o de los montes públicos.

El uso de sistemas de bases gráficas por el Registro de la Propiedad es indispensable para una perfecta identificación de las fincas y para realizar las operaciones de dominio pertinentes sobre las mismas.

1.18.6.2. Deslinde y Registro de la Propiedad

La medición exacta de una finca rustica sólo se obtendrá mediante un levantamiento topográfico realizado *in situ* por un técnico competente, y siempre que estén claros los límites perimetrales de la propiedad, valiendo de ejemplo el que se trate de un recinto vallado o amojonado o con elementos físicos claramente diferenciales.

Si no están claros los límites de la finca a medir, no hay más remedio que acudir al procedimiento llamado de deslinde con intervención de colindantes, siendo aplicables al mismo las normas contenidas en los arts. 384 al 387, ambas inclusive, del Código Civil, así como en el art. 200 de la Ley Hipotecaria a partir del 1 de noviembre de 2015, tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, para el supuesto de deslinde de fincas previamente inscritas en el Registro de la Propiedad.

Sin embargo, cuando la pretensión del interesado se centre en el deslinde de fincas no inscritas encontraremos la regulación del procedimiento creado a tal efecto en la recientemente aprobada Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, vigente a partir del 23 de julio, y concretamente en sus arts. 104 al 107, ambos inclusive, cuya regulación deroga, como se ha dicho, los preceptos 2.061 al 2.070, ambos inclusive, de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, que fueron mantenidos vigentes por la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil del 2000 y lo estuvieron hasta la entrada en vigor de la citada Ley de Jurisdicción

(126) Vid. VILLARROYA ALDEA, C., *La delimitación del dominio público hidráulico y el Proyecto LINDE*, op. cit.

Voluntaria⁽¹²⁷⁾, pero únicamente respecto al deslinde sobre fincas no inscritas en el Registro.

Debemos citar lo dispuesto en el Fundamento de Derecho Tercero de la Sentencia núm. 335/2013, de 29 de octubre, dictada por la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife⁽¹²⁸⁾, Sección 4.^a, resolviendo el recurso de apelación interpuesto frente a la Sentencia que desestimaba acción reivindicatoria sobre una concreta finca:

«...la verdadera acción de deslinde de los arts. 384 y ss. CC parte del presupuesto de una confusión de linderos, confusión que debe entenderse en el sentido de que, por las razones que sean, los límites de la propiedad no estén claramente determinados en su realidad. En coherencia con lo dicho, tiene declarado el Tribunal Supremo que «la acción de deslinde es inviable cuando los predios están perfectamente identificados y delimitados» (STS de 12-6-68, 14-10-91 y 25-5-2.000, entre otras muchas)...»

De esta forma, tal y como hemos comentado, la delimitación física de una zona respecto de la de los colindantes se realiza mediante el deslinde, procedimiento administrativo en el que se fijan con precisión los linderos de la misma finca objeto de deslinde⁽¹²⁹⁾.

El art. 384 del Código Civil, que declara el derecho al deslinde, determina que:

«... todo propietario tiene derecho a deslindar su propiedad, con citación de los dueños de los predios colindantes. La misma facultad corresponderá a los que tengan derechos reales.»

Sin embargo, tal y como reconoce la STS núm. 2289/2010, de 14 de mayo, al enjuiciar un recurso de casación relativo a acción de deslinde y posterior amojonamiento, el art. 384 del Código Civil establece el derecho de todo propietario a obtener el deslinde de su finca mediante el ejercicio de la acción que habilita para solicitar la delimitación exacta de su propiedad inmobiliaria, mediante la determinación de la línea perimetral de cada uno de los predios limítrofes, tratándose de una acción con caracteres propios, la cual puede ser ejercitada de forma independiente o unida a una

(127) Vid. GRAGERA IBÁÑEZ, G., *Las bases gráficas registrales: la historia de un proyecto por definir*, op. cit.

(128) Roj: SAP TF 2796/2013.

(129) MINISTERIO DE AGRICULTURA, disponible on-line en <http://www.magrama.gob.es/es/agua/temas/delimitacion-y-restauracion-del-dominio-publico-hidraulico/delimitacion-dph-proyecto-linde/proceso-administrativo-deslinde/>

reivindicatoria, presuponiendo confusión de límites o linderos de las fincas, no procediendo cuando los linderos están claramente identificados; y que, obviamente, interesa a los propietarios de fincas que están en linde incierta o discutida y no a los demás. Por tanto, lo que hace necesario el ejercicio de la acción de deslinde es la confusión real de linderos o, lo que es lo mismo, la inexistencia de datos físicos delimitadores de las fincas.

Dispone la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 2289/2010, de 14 de mayo citada, en sus Fundamentos de Derecho:

«SEGUNDO. Infracción del art. 384 del Código Civil.

... Como esta Sala declaró en su sentencia de 18 de abril de 1984, citando la de 20 enero 1983, la facultad de excluir, con los derechos que la integran del deslinde y cerramiento (arts. 384 y 388 del C.Civ.), a fin de lograr la individualización del predio mediante la gráfica fijación de la línea de su polígono, evitando intromisiones, ha sido precisada en lo concerniente a su finalidad y alcance por una jurisprudencia reiterada que va desde la sentencia de 14 enero 1936 a la de 27 abril 1981, pasando por las de 8 julio 1953, 9 febrero 1962, 2 abril 1965 y 27 mayo 1974, en el sentido de que la confusión de linderos constituye presupuesto indispensable para la práctica del deslinde, y por ello la acción no será viable cuando los inmuebles se encuentran perfectamente identificados y delimitados, con la consiguiente eliminación de la incertidumbre respecto a la aparente extensión superficial del fundo y a la manifestación del estado posesorio, circunstancias que no serán obstáculo —ciertamente— al ejercicio de la acción reivindicatoria, con los fines restitutorios característicos o a la declarativa, para cuyo éxito habrá de mediar la cumplida demostración de los requisitos que una doctrina legal constante señala; pero en todo caso es manifiesto que el primordial elemento de la confusión en la zona de tangencia de los predios no se producirá, obviamente, cuando 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 encaminada a precisar una línea perimetral inexistente en su exteriorización práctica....

Como también afirma la sentencia de 7 mayo 2008 « la confusión de linderos es el presupuesto necesario para el ejercicio de la acción de deslinde según reiterada jurisprudencia de esta Sala, pero no lo es menos que la existencia o no de esa confusión es una cuestión de hecho, de apreciación por el juzgador de instancia (sentencia de 18 de diciembre de 1990)...

TERCERO.- Infracción del art. 385 del Código Civil⁽¹³⁰⁾.

(130) El art. 385 del Código Civil dispone: «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».



La entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y del Texto Refundido de la Ley de Catastro, ha modificado las relaciones entre los registros jurídico y económico, al obligar a la identificación gráfica de las fincas, reformando también los procedimientos registrales regulados en la Ley Hipotecaria, constituyendo ahora la identificación geográfica de las fincas un imperativo legal en las operaciones registrales que afectan a su realidad física.

La obra comienza analizando el Registro de la Propiedad, los principios hipotecarios y su incidencia en el sistema registral; continúa analizando el Catastro, los efectos jurídicos de los datos catastrales y su relación con el Registro de la Propiedad; pasando a estudiar la coordinación entre ambos registros, desde los principios de su historia, y la normativa que los regula; ahondando por último, con detalle y rigor, en las bases gráficas registrales y los efectos jurídicos que despliega la identificación gráfica de fincas registrales.

Con esta obra, de lectura imprescindible, el lector toma conocimiento de lo que va a suponer una nueva era en la identificación gráfica de los inmuebles, expresando mediante coordenadas absolutas los vértices de las mismas, quedando así sus lindes ligadas al territorio, haciendo imposible su alteración, lo cual dota al tráfico inmobiliario de la seguridad jurídica de la que carecía en lo que a identificación de fincas rústicas se refiere. En definitiva, en el ámbito de la protección de los derechos reales, la identificación gráfica de las fincas sobre la Cartografía Catastral confiere al sistema un aumento de las garantías de protección frente a terceros, al plasmar sobre el territorio el bien al que se quiere dotar de dicha protección.

