

CIVIL. El deslinde de fincas no inscritas. I.- Ámbito de aplicación: El deslinde es la operación mediante la cual se fijan con exactitud los límites, hasta entonces confusos, de una finca o terreno.

El amojonamiento es una operación complementaria de la anterior, por la que se señalan o exteriorizan mediante hitos o mojones los límites ya establecidos.

El deslinde puede hacerse de modo convencional (acuerdo privado entre los interesados, reflejado documentalmente) o jurisdiccional, y en este caso puede ser en acto de jurisdicción voluntaria; cuando no se discuten los límites, hay conformidad en su fijación, o contencioso, cuando exista oposición, a través del juicio ordinario que corresponda a su cuantía, en cuyo procedimiento el Juez ha de atender al orden que los arts. 385 a 387 CCiv contienen sobre la valoración de las pruebas practicadas. Para el ejercicio de la acción de deslinde se exigen dos presupuestos: una situación de confrontación o contigüidad entre dos o más fincas y que la línea de división o separación entre las fincas colindantes sea confusa (entre otras, STS de 3 de mayo de 2004). En la mayoría de las ocasiones la acción de deslinde lleva embebida una acción reivindicatoria cuando de la certidumbre de los linderos a través del proceso ya se vislumbra la reclamación de una porción de terreno que está siendo poseído indebidamente por la parte demandada, de ahí que las acciones reivindicatoria y la de deslinde y amojonamiento -contenciosa, en juicio declarativo, no en acto de jurisdicción voluntaria- son compatibles y acumulables (por todas, STS de 23 de diciembre de 1999).

Pues bien, el expediente de jurisdicción voluntaria dirigido a obtener el deslinde de fincas que no estuvieran inscritas en el Registro de la Propiedad se regula en los arts. 104 a 107LJV.

Es importante destacar que este expediente sólo se aplica al deslinde de fincas no inscritas, porque si estamos ante fincas inscritas, el deslinde se tramita ante

Notario, conforme a lo dispuesto en el art. 200 LH; es también acto de jurisdicción voluntaria, pero extrajudicial.

Como la mayor parte de las fincas ya están inscritas, parece que el expediente judicial de deslinde de fincas no inscritas tendrá un uso residual. Pero, en todo caso, basta con que una finca no esté inscrita en el Registro (aunque otras colindantes sí lo estén) para que haya que acudir necesariamente a este expediente.

II.- Competencia

La competencia se atribuye al Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia correspondiente al lugar donde esté situada la finca o la mayor parte de ella (art. 105.1 LJV).

III.- Legitimación

La legitimación activa se atribuye al "titular del dominio de la finca o, de ser varios, de cualquiera de ellos, o del titular de cualquier derecho real de uso y disfrute sobre la misma" (art. 105.2 LJV).

IV.- Postulación

La intervención de Abogado (que no de Procurador) es requerida si el valor de la finca supera los 6.000 euros (art. 105.3 LJV), que será lo habitual.

V.- Tramitación

El expediente se inicia mediante solicitud debidamente documentada con la aportación de toda la información de que se disponga respecto de las fincas afectadas, tanto catastral como registral, conforme a lo dispuesto en el art. 106.1 LJV.

Admitida la solicitud por el Letrado de la Administración de Justicia, los interesados tienen quince días para hacer las alegaciones y presentar las pruebas que estimen procedentes. Transcurrido ese plazo, se les entrega toda la documentación aportada y se cita a todos los interesados al acto de deslinde, a celebrar en el plazo de treinta días (art. 106.2 párrafo 1.º LJV).

Señala el art. 106.2 párrafo 2.º LJV que "no se suspenderá la práctica del deslinde por la falta de asistencia de alguno de los dueños colindantes, quedando a salvo su derecho para demandar, en el juicio declarativo que corresponda, la posesión o propiedad de las que se creyese despojadas en virtud del deslinde", añadiendo -en contra de la regla general en materia de jurisdicción voluntaria consistente en que la oposición de un interesado no pone fin al expediente (art. 17.3 LJV)- que "si antes de la comparecencia, el dueño de alguna de las fincas colindantes se opusiera al deslinde, archivará el expediente en relación a la parte de la finca lindante con la del opositor, reservando a las partes su derecho para que lo ejerciten en el juicio declarativo que corresponda, y continuará con el resto". Es decir, que en este caso, basta con que uno de los colindantes se oponga al deslinde para que se archive el expediente al menos respecto de la finca del opositor.

VI.- Decisión

Si se consigue un acuerdo (total o parcial) entre todos los interesados o parte de ellos, se levanta acta que debe firmarse por los comparecientes. Si no se alcanzara acuerdo alguno, se hará constar que el acto terminó sin avenencia (art. 107.1 LJV).

Tanto en un caso como en otro, el Letrado de la Administración de Justicia ha de dictar un decreto que recoja lo sucedido, y al que se incorporará el acta y, en todo caso, la certificación catastral descriptiva y gráfica y, en el supuesto de

discordancia con esta, la representación gráfica alternativa aportada (art. 107.2 LJV).

Del acta y del decreto se remite testimonio al Catastro «a los efectos de que puedan realizarse por este, en su caso, las alteraciones catastrales que correspondan, según su normativa reguladora» (art. 107.3 LJV).

VII.- Recursos

Aunque la ley guarda silencio, el decreto dictado por el Secretario Judicial es recurrible conforme a las reglas generales -es decir, recurso de revisión ante el Juez (art. 20.2 LJV)-, aunque tal y como está configurado el expediente (archivo en caso de oposición y posibilidad de acuerdo sólo parcial) es difícil que llegue a darse el caso.



Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS









Alfredogarcialopez
ABOGADOS





ABOGADOS