



Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho

Grado en Derecho

El expediente de deslinde de fincas inscritas del artículo 200 de la Ley Hipotecaria

Presentado por:

Javier Revilla Rodríguez

Tutelado por:

Andrés Domínguez Luelmo

Valladolid, 27 de junio de 2019

RESUMEN

La reforma de la Ley Hipotecaria tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015 ha supuesto que el expediente de deslinde de fincas inscritas en el Registro de la Propiedad pase a estar regulado por el artículo 200 del mencionado texto legal. El principal objetivo que se persigue cuando se insta un procedimiento de este tipo es delimitar claramente los límites o linderos de los predios que constan en el Registro, y de paso coordinar la información que consta en este organismo con la recogida en el Catastro.

Una de las claves de la reforma ha sido la desjudicialización del proceso de deslinde, ya que va a ser el Notario correspondiente el encargado de supervisar la documentación pertinente, así como de coordinar los pasos necesarios para que se logren los objetivos que las partes implicadas pretenden. Así mismo, la colaboración con el Registro va a desempeñar un papel fundamental, ya que además de ser necesario que expida una certificación de titularidad y cargas de la finca que se pretende deslindar y de las colindantes, el Registrador, si tras examinar los documentos presentados alberga dudas acerca del verdadero fin que se persigue con la consecución del expediente, va a estar capacitado para suspender la inscripción solicitada por el promotor.

PALABRAS CLAVE: expediente, deslinde, amojonamiento, Ley Hipotecaria, Derecho registral, jurisdicción voluntaria

ABSTRACT

The reform of the Spanish Mortgage Law after the entry into force of Law 13/2015 has meant a change in the legal regulation of the demarcation file of inscribed properties, which is now regulated by article 200 of the Mortgage Law. The main objective that is pursued when a procedure of this type is encouraged is to clearly delimit the limits or boundaries of the properties that appear in the

Registry, and, in passing, to coordinate the information which is recorded in this agency with the information collected in the Cadastre.

One of the keys of the reform has been the dejudicialization of the demarcation process, since the appropriate Notary will be in charge of supervising the pertinente documentation, as well as coordinating the necessary steps to achieve the objectives that the parties involved intend. Likewise, the collaboration with the Registry will play a key role, since in addition to being necessary to issue a certification of ownership and charges of the property to be demarcated and adjoining, the Registrar, if he has doubts after examining the submitted documents about the true purpose of obtaining the file, he will be able to suspend the registration requested by the promoter.

KEY WORDS: file, demarcation, Mortgage Law, Registration Law, voluntary jurisdiction

LISTADO DE ABREVIATURAS UTILIZADAS

Art.: Artículo

LH: Ley Hipotecaria

RJ: Repertorio de Jurisprudencia

DGRN: Dirección General de los Registros y del Notariado

LPAP: Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas

LJV: Ley de Jurisdicción Voluntaria

RGA: Representación Gráfica Alternativa

RBEL: Reglamento de Bienes de las Entidades Locales

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN: EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y EL CATASTRO.....	6
1.1. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	6
1.2. EL CATASTRO.....	8
2. CONCEPTO: EL EXPEDIENTE DE DESLINDE.....	10
3. EVOLUCIÓN HISTÓRICA: REGULACIÓN PREVIA A LA LEY 13/2015	12
4. EL EXPEDIENTE DE DESLINDE A PARTIR DE LA LEY 13/2015: EL ARTÍCULO 200 LH.....	14
4.1. TRATAMIENTO REGISTRAL	15
4.2. CIRCUNSTANCIAS RESPECTIVAS A LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA	19
4.2.1. Los linderos.....	19
4.2.2. Situación física detallada	20
4.2.3. Naturaleza y superficie	20
4.3. MODALIDADES	20
4.3.1. Rectificación de linderos.....	20
4.3.2. Deslinde contractual o voluntario.....	21
4.3.3. Deslinde judicial	22
4.3.4. Deslinde parcial.....	23
4.4.1. Definición	24
4.5. COMPETENCIA.....	44
4.6. OBJETO: LAS FINCAS.....	45
4.6.1. Breve reseña sobre el expediente de deslinde de fincas no inscritas..	47
4.7. PROCEDIMIENTO	48
4.7.1. Legitimación	48

4.7.2. Documentación.....	49
4.8. LA POSICIÓN DE LOS TERCEROS.....	51
4.9. TERMINACIÓN	52
4.10. INSCRIPCIÓN Y CALIFICACIÓN: EL PAPEL DEL REGISTRADOR.....	54
5. CONCLUSIONES	56
6. BIBLIOGRAFÍA.....	58

1. INTRODUCCIÓN: EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y EL CATASTRO

A lo largo de la Historia, el concepto de propiedad privada ha sufrido innumerables cambios en función de las circunstancias que marcaran el devenir de cada época. Durante largos periodos de tiempo, este derecho se ha visto supeditado a intereses de mayor trascendencia, pues los propietarios de las fincas, pese a gozar de dicha condición, preferían ceder gran parte de los beneficios que irradiaban de la propiedad a cambio de protección. Un claro ejemplo de esta situación puede apreciarse a lo largo de la Edad Media, donde los vasallos entregaban a los señores feudales sustanciales cantidades de lo obtenido con su trabajo en el campo para beneficiarse de su favor en caso de invasiones militares. Esto constituía una clara relación de servidumbre, que hacía que el título de propietario no tuviera apenas relevancia real, por lo que se consideraba que los auténticos terratenientes no eran otros que los reyes y la Iglesia.

Con la llegada de la Revolución Industrial y el auge de la clase burguesa, el concepto de propiedad privada toma un nuevo cariz. Surge en este momento una vinculación más personalista entre el titular y sus propiedades, lo que implica que van a aparecer nuevos métodos legales de protección de las mismas frente a los que intenten adquirirlas de mala fe.

1.1. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Centrándonos en lo acontecido en nuestro país, el origen del Registro de la Propiedad se remonta al año 1768, con la Pragmática de 31 de enero emitida por el rey Carlos III para regularizar las Contadurías de Hipotecas. En ellas se reflejaban la creación o extinción de gravámenes, las transacciones de bienes inmuebles afectados de obligaciones, fianzas... La distribución de los distintos asientos se acometía en periodos de un año. Para subsanar las deficiencias que presentaba la Pragmática anteriormente mencionada, en 1861 nace la Ley Hipotecaria, cuyos pilares principales se mantienen aún en nuestros días, a pesar de las sucesivas reformas que se han acometido en dicha materia.

El régimen español de Registros se inspira en el modelo alemán, siguiendo el sistema de folio real (cada finca inmatriculada goza de su propio folio, donde se anotan progresivamente los distintos propietarios o titulares de derechos reales, así como las circunstancias que pudieran afectarla).

En la actualidad, el Registro de la Propiedad es una institución administrativa de carácter público adscrita al Ministerio de Justicia, más en concreto a la Dirección General de los Registros y del Notariado. Su objetivo principal no es otro que publicitar legalmente la situación jurídica de las fincas, para dotar de seguridad al tráfico jurídico inmobiliario¹. Para ello, se procede a registrar la constitución, transmisión, modificación y extinción de derechos reales que existen sobre los bienes inmuebles. Además, también tienen acceso al Registro de la Propiedad las resoluciones judiciales concernientes a la capacidad de las personas, así como lo dictaminado por los órganos judiciales respecto de la opción de compra y los arrendamientos.

Por tanto, se puede entender que la finalidad principal del Registro no es responder al interés público, sino que más bien ampara los intereses privados de quienes son titulares de inmuebles y de derechos reales sobre los mismos (lo cuál no deja de ser una función de interés público, aunque de manera indirecta)².

El Registro de la Propiedad detenta respecto del deslinde una función de aseguramiento de los derechos previamente inscritos, aunque no puede garantizar su exactitud. El artículo 38 de la Ley Hipotecaria instaura el principio de fe pública registral, protegiendo al adquirente que consulta los datos que constan en el Registro y posteriormente contrata de buena fe con quien consta como titular registral. La STS 14-5-2010³ consagra el denominado principio de “legitimación registral”, en base a lo fijado en el párrafo primero del mencionado artículo 38 LH, que expone que “A todos los efectos legales, se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo, se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos”. La jurisprudencia y la doctrina son unánimes al afirmar que los datos a los que se refiere el artículo son los reseñados respecto de la existencia del derecho real y la pertenencia a su titular, por lo que se excluyen de la presunción los datos físicos del predio

¹ SÁNCHEZ CALERO, F.J. Y SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B.; “Manual de Derecho Inmobiliario”, Valencia, 2017, Tirant Lo Blanch, pág. 31

² OLIVA IZQUIERDO, A.M.; “*La nueva coordinación Registro-Catastro*” (1ª edición) Madrid, 2016, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, pág. 19

³ RJ 2010, 3698

que pudieran aparecer, así como su extensión, por lo que cuando se albergan dudas acerca de la definición precisa de los linderos, debe producirse el deslinde.

Como afirman numerosas sentencias a lo largo de los últimos años⁴, el Registro de la Propiedad, al contrario que el Catastro, no cuenta con una base física fidedigna, pues se base exclusivamente en las declaraciones de los otorgantes, por lo que la presunción registral no se va a extender a las circunstancias de hecho relativas a las fincas inmatriculadas⁵.

1.2. EL CATASTRO

Por su parte, el Catastro tiene sus orígenes en una Ley de 23 de marzo de 1906⁶. Se trata de un registro de carácter administrativo, que depende del Ministerio de Hacienda (Secretaría de Estado de Hacienda, Dirección General del Catastro), cuya creación responde a la necesidad existente de inventariar las fincas rústicas y urbanas que se extienden a lo largo de todo el territorio nacional, mediante la descripción física de las mismas. La información albergada en la institución presenta una finalidad de carácter hacendístico o monetario, pues sirve de apoyo a la hora de cobrar los correspondientes impuestos que han de pagarse por el hecho de ser titular de los inmuebles catalogados, aunque no se puede negar la primordial importancia que adquieren los datos del Catastro una vez coordinados con los que se poseen en el Registro de la Propiedad, pues para la válida inmatriculación de fincas en este último, las referencias de ambas instituciones deben de ser coincidentes.

La normativa vigente del Catastro es el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario⁷. El origen etimológico de la palabra proviene del término griego *katastikon*, que significa “lista”, haciendo referencia al otro objetivo fundamental de la institución, que

⁴ Sentencia de 13 de noviembre de 1987 (RJ 1987, 8398) y Sentencia de 1 de octubre de 1991 (RJ 1991, 6884), posteriormente citadas a su vez en la Sentencia de 2 de noviembre de 2009 (RJ 2009, 7275)

DOMÍNGUEZ LUELMO, A. (Dir.) y MARTÍN RUÍZ, A.; “*Comentarios a la Ley Hipotecaria*” (2ª edición), Cizur Menor (Navarra), 2016, ed. Thomson Reuters- Aranzadi, págs. 1544 y 1545

⁶ Ley de 23 de marzo de 1906, que establece el Catastro Topográfico Parcelario

⁷ Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo

no es otro que inventariar los inmuebles que radican en el Estado español, así como reflejar quiénes son los propietarios de los mismos⁸.

⁸ OLIVA IZQUIERDO, A.M.; “*La nueva coordinación Registro-Catastro*” (1ª edición) Madrid, 2016, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, pág. 19

2. CONCEPTO: EL EXPEDIENTE DE DESLINDE

Para adentrarnos en la figura del expediente de deslinde, es necesario hacer referencia con anterioridad a la facultad y la acción de deslindar. En el Código Civil español, en su Libro II, Título II, Capítulo III (*Del deslinde y amojonamiento*), podemos hallar una importante referencia a esta materia. Del tenor literal del artículo 384 se deduce que tanto el propietario como quienes tengan acciones reales tienen el derecho a deslindar los terrenos que sean de su propiedad (o bien los afectados por derechos reales). Es importante señalar que es preceptiva la citación de los dueños de los predios colindantes con la finca que se pretende deslindar. A continuación, el artículo 385 nos señala que se tendrán en cuenta los títulos en poder de cada propietario, y a falta de ellos se tomará en consideración la posesión de los colindantes.

A la hora de fijar el objetivo perseguido al incoar el expediente de deslinde, es interesante citar lo reflejado por la SAP de Pontevedra con fecha de 30 de junio de 2010, cuando especifica que la acción de deslinde pretende concretar el campo de lo incierto, aclarar los límites que son dudosos, por lo que si lo que se pretende es retomar la posesión perdida, habrá que interponer una acción reivindicatoria. Son necesarios una serie de requerimientos para que la acción sea exitosa:

- Titularidad dominical o título constitutivo de un derecho real
- Que los predios a deslindar colinden
- Adecuada identificación de la finca, a pesar de la confusión existente en lo respectivo a los linderos

A diferencia de la acción reivindicatoria, que lo que pretende es recuperar algo que tiene el actual poseedor, lo que persigue el deslinde es aclarar a quién pertenece un terreno cuya titularidad es dudosa: es un requisito *sine qua non* la confusión de linderos, las partes van a tratar de fijar la línea perimetral de cada finca.

La finalidad del expediente no es tampoco aclarar aquellas situaciones en las que se discute acerca de los límites del derecho de propiedad de un predio, cuando se reclama para sí una fracción de terreno que el colindante acredita como propia: en estos casos no se está buscando una delimitación de los terrenos, ya que se encuentra involucrado el derecho de propiedad en sí mismo, por lo que adecuado en esta situación es resolver el conflicto en un

pleito. La STS de 16 de octubre de 1990⁹ establece una clara diferencia entre la acción de deslinde, que busca individualizar los predios mediante la fijación de los linderos y la concreción de los derechos dominicales que ya existen con anterioridad sobre una parcela de incierta superficie, y la reivindicatoria, que persigue la protección dilatada del derecho dominical en cuestión que se tiene sobre la cosa, con el fin último de recobrar la posesión frente a quien la usurpó indebidamente y que la detenta en el momento. La conclusión a la que se llega es que esta última acción prevalece sobre la de deslinde.

Lo más habitual es que el deslinde se lleve a cabo sobre fincas de naturaleza rústica, puesto que las heredades urbanas acostumbran a tener sus perímetros adecuadamente delimitados; si bien es cierto que es posible planificar el deslinde respecto de accesorios de los mismos, como pueden ser jardines o huertas, cuyo carácter y función se asemeja a la de los predios rústicos¹⁰.

El expediente de deslinde es de uso exclusivo para las fincas ya inmatriculadas en el Registro de la Propiedad, como se desprende de la redacción literal del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, que va a ser la base principal sobre la que se va a desarrollar el estudio de la figura jurídica que nos atañe, por lo que será analizado con detenimiento en un momento posterior.

⁹ RJ 1990, 7872

¹⁰ DOMÍNGUEZ LUELMO, A. (Dir.) y MARTÍN RUÍZ, A.; “*Comentarios a la Ley Hipotecaria*” (2ª edición), Cizur Menor (Navarra), 2016, ed. Thomson Reuters-Aranzadi, págs. 1542 a 1545

3. EVOLUCIÓN HISTÓRICA: REGULACIÓN PREVIA A LA LEY 13/2015

El origen del deslinde se remonta al Derecho romano arcaico, donde se encuentra la figura del *confinium*, que era el espacio intermedio que se debía respetar entre propiedades, salvo que existiese entre medias una vía pública. La extensión a tolerar era de cinco pies de ancho (dos y medio cada propietario). Si el espacio se encontraba entre edificios y no entre terrenos se denominaba *ambitus*. La finalidad de salvaguardar este terreno no se reducía únicamente al servicio común de paso, sino que también tenía otros objetivos como facilitar el giro del arado. En un primer momento, los litigios planteados respecto del *confinium* se resolvían por tres agrimensores, aunque con la *lex Mamilia* se reduce a uno solo. Con el paso del tiempo, el encargado de resolver acerca de la acción de deslinde acabó siendo el magistrado.

En sus orígenes, el *confinium* fue concebido como una servidumbre legal, aunque en la época justiniana (mediados del siglo VI d.C.) se estableció la obligación legal de conservar reconocibles los límites de los dominios, adquiriendo la acción de deslinde un cariz personal, como símbolo de buena vecindad.

Ya en la Alta Edad Media, con la introducción en la Península del Derecho bárbaro, pierden fuerza las acciones en defensa de la propiedad, limitándose las leyes de la época a sancionar a quienes eliminasen o dañasen los mojones. Las sanciones impuestas por este motivo se distribuían a partes iguales entre las arcas reales y el haber del perjudicado.

A partir de aquí, las referencias al deslinde prácticamente desaparecen hasta la etapa de la codificación, encontrándose apenas una referencia en el Código de Partidas de Alfonso X y otra en la Novísima Recopilación (1805)¹¹.

La aprobación de la Ley 13/2015, de 24 de junio, supuso una importante reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario de nuestro país. Si bien no se trató de una remodelación de envergadura en lo que a número de artículos modificados se refiere, lo cierto es que fue una labor necesaria para de una vez por todas conseguir la plena coordinación del Registro de la Propiedad y del Catastro, como se venía reclamando mucho tiempo atrás.

¹¹ DÍAZ FUENTES, A.; “*El deslinde: civil y administrativo*” (1ª edición) Barcelona, 2009, ed. Bosch, págs. 15 a 20

Hasta que la incorporación de las nuevas normas hipotecarias no fue una realidad, las acciones de deslinde solo podían acceder a los textos registrales mediante dos vías alternativas. La primera de ellas era la resolución judicial dictada tras practicarse la facultad de deslinde en juicio ordinario. Por otro lado, la segunda de las posibilidades disponibles era acudir al pertinente procedimiento de jurisdicción voluntaria y obtener un auto favorable para poderse inscribir.

La consecuencia principal de la reforma ha sido la desjudicialización del deslinde, pues la elaboración de los expedientes va a depender de los notarios y de los Letrados de la Administración de Justicia¹² dentro del marco de actuaciones de la jurisdicción voluntaria, por lo que no se hace necesaria la intervención de los jueces. Además, como podrá observarse en adelante, la modificación de la legislación ha traído consigo la aparición de tres vías que permiten ejecutar la acción de deslinde, siendo unas excluyentes de las otras.

¹² A partir de la reforma de la Ley Orgánica del Poder Judicial en el año 2015, el oficio de “*Secretario Judicial*” pasa a denominarse “*Letrado de la Administración de Justicia*”. Existen numerosas referencias no actualizadas en leyes actualmente en vigor, por no haberse acometido reformas de las mismas a partir de la ya citada reforma.

4. EL EXPEDIENTE DE DESLINDE A PARTIR DE LA LEY

13/2015: EL ARTÍCULO 200 LH

La reforma que se ha llevado a cabo en la Ley Hipotecaria y en el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario a partir de la Ley 13/2015 ha permitido, como se ha señalado con anterioridad, una coordinación efectiva entre el Registro de la Propiedad y el Catastro. La nueva redacción del artículo 200 de la Ley Hipotecaria¹³ se realiza a partir del artículo primero, apartado 6 de la Ley 13/2015. En la actualidad, la transcripción literal del mismo es la siguiente:

“El expediente de deslinde de fincas inscritas deberá tramitarse ante Notario hábil para actuar en el distrito notarial en donde radiquen las fincas o en cualquiera de los distritos notariales colindantes a dicho distrito. Si las fincas cuyo deslinde se pretende estuvieran ubicadas en territorio perteneciente a distintos distritos notariales, el expediente podrá tramitarse ante Notario hábil para actuar en el distrito notarial de cualquiera de ellas o en cualquiera de sus distritos colindantes.

Se iniciará el expediente a instancia del titular registral del dominio, o de ser varios de cualquiera de ellos, o de cualquier derecho real mediante escrito en el que se harán constar las circunstancias tanto de la finca que se pretende deslindar, como las colindantes afectadas, así como los datos identificativos de los titulares de una y otras, incluidos los catastrales y su domicilio cuando fuese conocido por el promotor. Si el deslinde solicitado no se refiere a la totalidad del perímetro de la finca, se determinará la parte a que haya de contraerse.

El promotor del deslinde deberá aportar, en todo caso, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca objeto del expediente y de las colindantes afectadas, así como los documentos o justificantes que sirvan de fundamento a su pretensión. Además, en caso de que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con el deslinde solicitado, deberá aportar representación gráfica georreferenciada del mismo.

El Notario comunicará el inicio del expediente a todos los interesados, quienes, en el plazo de quince días, podrán hacer las alegaciones y presentar las pruebas que estimen procedentes. El Notario dará traslado a dichos interesados de toda la documentación aportada y convocará a los mismos, en el plazo de otros treinta días, a una comparecencia, para buscar la avenencia entre ellos. También notificará el inicio del expediente al Registro de la Propiedad en el que se encuentren inscritas las fincas, al objeto de que se expida certificación de titularidad y cargas de las mismas y de sus colindantes afectadas, cuyos titulares habrán de ser notificados del expediente por el Notario, haciendo constar el Registrador por nota al margen de las fincas la expedición de dicha certificación, con indicación del Notario que tramite el expediente y su finalidad. La referida nota marginal se cancelará por caducidad trascurridos dos años desde su fecha.

De lograrse el acuerdo, se hará constar el mismo en escritura pública, procediendo el Notario en la forma establecida en el párrafo segundo de la letra c) del apartado 2 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Lo mismo se hará si el acuerdo fuese parcial, respecto de alguno o algunos de los linderos. No habiendo acuerdo entre los interesados, el Notario dará por concluso el expediente.

¹³ Artículo 200 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria

Si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el acuerdo de deslinde alcanzado encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas.

Lo dispuesto en este artículo no resultará de aplicación a los inmuebles cuya titularidad corresponda a las Administraciones Públicas. En este caso, el deslinde se practicará conforme a su legislación específica.”

4.1. TRATAMIENTO REGISTRAL

Una vez conocido el tenor literal del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, es necesario llevar a cabo un análisis preciso que nos permita conocer en profundidad los requisitos que se exigen en la legislación vigente para poder elaborar un expediente de deslinde, para posteriormente proceder a reflejar los cambios en los libros registrales.

En primer lugar, se señala que el encargado de gestionar la documentación relativa al expediente de deslinde va a ser el notario del distrito notarial donde radique la finca, o bien uno de uno de los distritos colindantes. Además, se determina que si la finca objeto del proceso radica en un territorio perteneciente a varios distritos notariales, se va a poder tramitar el expediente ante Notario hábil en cualquiera de ellos, y también de sus colindantes. Desde un primer momento ya apreciamos una diferencia sustancial respecto de la legislación previa a la reforma, pues ya no van a ser las autoridades judiciales las encargadas de ejecutar el procedimiento.

El segundo dato reseñable es que va a ser el titular registral de la propiedad o de algún derecho real sobre ella quien deba promover la elaboración del expediente. En el caso de que sean varios los titulares, bastará con que uno de ellos realice los trámites necesarios. Para ello, deberán recoger por escrito las particularidades tanto de la finca a deslindar como de las colindantes que se vean afectadas. Deberán asimismo recogerse los datos que permitan identificar a los titulares de todas ellas, incluyendo los catastrales, y a ser posible deberá aportarse también el domicilio, en caso de que el promotor conozca el dato. En el caso de que solo se vaya a ver afectada una parte del perímetro total de la parcela, debe informarse de la fracción de la que se va a tratar.

Respecto de la documentación a aportar, la persona que impulsa el deslinde debe presentar la certificación catastral descriptiva y gráfica del terreno que se va a constituir como objeto del expediente, así como de las fincas colindantes que se vean afectadas por el procedimiento. Igualmente deben presentar los documentos que crean que les pueden servir como soporte de sus propósitos, pudiendo ser muy interesante que el solicitante incluya un informe pericial donde se expongan las dificultades que han ocasionado la

indefinición, añadiendo una solución técnica que facilite al Instructor la toma de decisiones en el momento de determinar los hitos¹⁴ que diferencian los terrenos en liza. Es posible que los propietarios de las fincas colindantes presenten así mismo dictámenes contradictorios, siendo necesario en ese caso confrontarlos entre sí¹⁵.

Si se diera el supuesto de que la representación gráfica catastral no es coincidente con el deslinde que se ha solicitado, el promotor debe dejar constancia del hecho, a la vez que presenta una representación gráfica georreferenciada de lo que en realidad se pretende efectuar.

Una vez dé comienzo el expediente, será el Notario quien informe a los posibles interesados, para que en un periodo de quince días realicen las pertinentes alegaciones y aporten pruebas, en el caso de que consideren que es necesario hacerlo. Para ello podrán valerse de toda la documentación presentada por el promotor, que también les será facilitada por el Notario. La prueba de mayor relevancia en esta fase va a ser la pericial, sin discriminar la testifical, tomando las precauciones necesarias a la hora de valorar los testimonios de procedencia humana, puesto que son manifiestamente arbitrarios. En el caso de que las partes presenten informes contradictorios, será necesario nombrar un perito dirimente, que analice cuál de los pareceres expresados es el adecuado. Es posible a su vez solicitar la inspección ocular *in situ*, con el fin de que el Notario albergue una adecuada convicción en su ánimo (la inspección puede ser presenciada de igual forma por los peritos de las partes). Es importante remarcar que el propio Notario va a ser quien decida si procede o no acometer las valoraciones probatorias propuestas, por lo que estas no pueden ser impuestas por las partes¹⁶.

¹⁴ El Diccionario de la RAE, en su quinta acepción, entiende como hito el “*mojón o poste de piedra, por lo común labrada, que sirve para indicar la dirección o la distancia en los caminos o para delimitar terrenos*”.

¹⁵ DOMÍNGUEZ LUELMO, A. (Dir.) y MARTÍN RUÍZ, A.; “*Comentarios a la Ley Hipotecaria*” (2ª edición), Cizur Menor (Navarra), 2016, ed. Thomson Reuters- Aranzadi, pág. 1548

¹⁶ DOMÍNGUEZ LUELMO, A. (Dir.) y MARTÍN RUÍZ, A.; “*Comentarios a la Ley Hipotecaria*” (2ª edición), Cizur Menor (Navarra), 2016, ed. Thomson Reuters- Aranzadi, pág. 1548

Tras los mencionados trámites, convocará a las partes en un nuevo lapso temporal de treinta días para que comparezcan e intenten alcanzar un acuerdo (avenencia¹⁷).

En paralelo a estas diligencias, desde la Notaría se comunicará al Registro de la Propiedad donde radiquen las fincas y se hallen inscritas las mismas el inicio del expediente, con el fin de que se expida la certificación de titularidad y cargas de estas y de las colindantes. A su vez, quienes consten como titulares de estas últimas deben ser asimismo notificadas de la existencia expediente por el Notario. Mientras tanto, el Registrador reflejará mediante nota al margen de las fincas que se ha procedido a la expedición de la ya mencionada certificación, señalando quién es el Notario a cargo del expediente y la finalidad a alcanzar por el mismo. De transcurrir dos años desde su fecha, la nota marginal plasmada por el Registrador se cancelará por caducidad.

Una vez finalizada la comparecencia entre las partes, en el caso de que se llegue a un acuerdo entre las mismas, se dejará constancia en escritura pública. En el caso de que el mismo tuviese carácter parcial y no afecte a la totalidad de los linderos, el procedimiento a desarrollar será el mismo, variando el contenido según lo acordado.

Ante la coyuntura de que no se lograra un pacto entre los afectados, lo que hará el Notario será considerar finiquitado el expediente.

En la redacción del artículo se contempla una situación excepcional que puede afectar a la validez de lo acordado por las partes respecto del deslinde. Puede darse el caso de que el Registrador entienda que con el acuerdo se está tratando de encubrir un negocio traslativo, o bien operaciones de modificación de entidad hipotecaria, siempre basándose en las eventualidades que afecten al expediente y en el historial de las fincas inmatriculadas en el Registro. Ante este supuesto, la autoridad registral a cargo de la inscripción puede optar por suspenderla, siempre y cuando justifique su decisión conforme a derecho. Numerosas resoluciones de la DGRN (RDGRN 9-7-2013¹⁸) aclaran que será necesario que el Registrador que se opone agregue una motivación suficiente referente a los defectos que impiden que se tramite la inscripción, con el fin de que el afectado por la negativa

¹⁷ Se entiende por “avenencia” el consentimiento mutuo entre las partes al transigir sobre un hecho litigioso, con el fin de evitar el pleito. Fuente: Enciclopedia jurídica (2019) “Avenencia” (<http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/avenencia/avenencia.htm>) Consulta realizada en marzo de 2019

¹⁸ RJ 2013, 6669

comprenda por qué ha sido rechazada y de que conozca los fundamentos de Derecho en los que se ha basado para alcanzar tal conclusión (así se salvaguardan las garantías del interesado). La propia DGRN sostiene que no basta con citar el precepto legal o RDGRN en el que se ha basado, sino que es imprescindible justificar el motivo por el que se puede aplicar y la interpretación que se ha dado de éste. Pese a ello, también se aclara que pese a que la argumentación pueda ser en ocasiones escueta, es bastante para tramitar el expediente si manifiesta claramente el motivo de denegación, pudiendo el interesado alegar a posteriori todo lo que estime oportuno en pro de sus intereses.

Los recursos que va a poder interponer el promotor van a ser los previstos en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, aunque no se contemple expresamente en el propio artículo 200 de la misma ley:

- Recurso *directo* de la calificación ante los órganos de la jurisdicción civil, a través de juicio verbal, disponiendo para ello de un plazo de dos meses desde que se notifica la calificación al interesado (artículo 328 LH). Si la solicitud de la calificación se hizo a través de registrador sustituto, se computa el plazo desde la notificación de la segunda calificación, y no desde que se notifica la inicial.
- Recurso *potestativo* contra la calificación registral ante la DGRN frente a cuya resolución, sea expresa o presunta, puede posteriormente acudir a la vía jurisdiccional. En el caso de que la Dirección dictase resolución **expresa**, el plazo para plantear juicio verbal ante el Juzgado de 1ª Instancia del lugar donde radique la finca va a ser igualmente de dos meses a partir de la notificación de la resolución por parte del Centro Directivo. A sensu contrario, en el caso de los recursos desestimados por silencio administrativo de la DGRN (**presunta**), el plazo va a ser de cinco meses y un día a partir de la fecha de interposición del recurso ante dicho órgano (artículo 328 LH)¹⁹.

Como se verá posteriormente, las disposiciones del artículo 200 de la Ley Hipotecaria no afectan a los bienes inmuebles cuya titularidad concierna a las

¹⁹ DOMÍNGUEZ LUELMO, A. (Dir.) y MARTÍN RUÍZ, A.; “Comentarios a la Ley Hipotecaria” (2ª edición), Cizur Menor (Navarra), 2016, ed. Thomson Reuters- Aranzadi, pág. 1550

Administraciones Públicas, pues los mismos se ven sujetos a una legislación específica (artículos 50 a 54 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas).

4.2. CIRCUNSTANCIAS RESPECTIVAS A LA DESCRIPCIÓN DE LA FINCA

4.2.1. Los linderos

Tomando como referencia el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, se conciben los linderos como uno de los elementos descriptivos de las fincas inmatriculadas, los cuáles deben constar en el folio real que se abre a cada una de ellas desde el momento en el que acceden al Registro de la Propiedad. Este dato va a tener suma relevancia a la hora de coordinar los datos disponibles en esta institución con los recogidos en el Catastro, pues la calificación se va a realizar en base al perímetro de la finca.

Se entiende por lindero la línea que separa una finca o propiedad de otra, constituyendo el límite del dominio. Si acudimos al Reglamento Hipotecario, en el artículo 51 se advierte que en el caso de las fincas rústicas deben constar los linderos por los cuatro puntos cardinales (norte, sur, este y oeste), además de la naturaleza de las fincas adyacentes y el resto de circunstancias que se considere que pueden suponer un hecho diferencial entre las fincas. En cambio, si se trata de fincas urbanas, estas pueden delimitarse reflejando los linderos por la izquierda (entrando), por la derecha y por el fondo. En caso de no poderse expresar de esta manera, la optativa es recurrir de nuevo a los puntos cardinales²⁰.

Como se señala en primer lugar en una Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de septiembre de 2017²¹, son los linderos los que detallan la ubicación y delimitación del dominio, equivalentes a la georreferenciación de sus propios vértices en el sistema de referencia oficial, o en su defecto mediante plano oficial también georreferenciado.

En una Resolución posterior de la misma Dirección General, con fecha 10 de octubre de 2017²², se concluye que son los linderos, además de la ubicación y el perímetro,

²⁰ SÁNCHEZ JORDÁN, M.E.; ARRIETA SEVILLA, L.J.; “Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales”, Cizur Menor (Navarra), 2018, Aranzadi, págs. 182 y 183

²¹ RJ 2017, 4575

²² JUR 2017, 265485

los componentes esenciales que deben permitir identificar la verdadera identidad en la descripción del título.

4.2.2. Situación física detallada

En el mismo artículo 9 de la Ley Hipotecaria se requiere como circunstancia a expresar la situación física detallada de todas las fincas que acceden al Registro de la Propiedad, si bien es cierto que no se encuentran más referencias a dicho requisito en el resto del texto legal que nos atañe.

Se puede entender que alude a aspectos como la orografía de la zona en la que se ubica el terreno, con el fin de facilitar la identificación visual del mismo en el caso de que se estimase necesario hacer comprobaciones de cualquier índole *in situ*, además de para poder distinguir con claridad la finca en cuestión respecto de las adyacentes.

4.2.3. Naturaleza y superficie

Son las últimas circunstancias que deben constar expresadas en base a lo estipulado por el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Al igual que sucede en el epígrafe anterior, no constan más alusiones a dichos términos a lo largo de esta Ley.

Por tanto, en base a una definición lógico-jurídica, se entiende por naturaleza la serie de características físicas que determinan la composición de la finca. En lo relativo a la superficie, ha de constar la extensión exacta del terreno. Para determinarlo con precisión, se disponen de numerosas herramientas, siendo la de mayor trascendencia la representación gráfica catastral, o en su defecto una representación georreferenciada alternativa.

4.3. MODALIDADES

4.3.1. Rectificación de linderos

Antes de adentrarnos de lleno en el análisis de la figura del expediente de deslinde, es importante establecer las diferencias que presenta respecto de otro procedimiento a priori similar que viene recogido a continuación de esta en la Ley Hipotecaria, concretamente en el artículo 201, que no es otro que el proceso por el cual se lleva a cabo la rectificación de linderos.

En un principio, la materia contenida en el citado artículo se refiere a la rectificación de los datos descriptivos de las fincas. Antes de la reforma en materia hipotecaria operada por la Ley 13/2015, este procedimiento se refería exclusivamente a la incorporación al Registro de la Propiedad de los excesos de cabida (existencia de una

superficie de terreno o edificio mayor que la que figura inscrita en el Registro de la Propiedad), y también de los defectos de cabida desde la entrada en vigor de la Ley 53/1996. A partir de la modificación de la Ley Hipotecaria, a través del mismo proceso pueden rectificarse también los linderos, sin que aparentemente ello implique que se pueda acometer el deslinde de fincas por un método distinto del contemplado en el artículo 200 LH.

En opinión de gran parte de la doctrina, y como confirman diversas Resoluciones de la DGRN²³, los supuestos recogidos en el artículo 201 LH se refieren más bien a la corrección de datos erróneos reflejados en el asiento registral, lo que no supone una modificación de la realidad extrarregistral, sino un simple fallo burocrático.

Cualquiera que sea la situación contemplada, bien la rectificación conjunta de los linderos y de la cabida, o únicamente de los linderos, si esto es realmente posible, es preceptivo tramitar el correspondiente expediente (la rectificación de linderos no queda excluida en ninguno de los escenarios planteados). Al versar el contenido del articulado legal sobre fincas previamente inmatriculadas, y por tanto inscritas en el Registro de la Propiedad, toda rectificación que se pretenda practicar sobre el perímetro de los terrenos va a exigir que se presente la certificación catastral descriptiva y gráfica del dominio que vaya a ser objeto del expediente, y en el caso de que esta no coincida con la corrección solicitada, debe incorporarse una representación gráfica georreferenciada alternativa.

De corroborarse una coincidencia con otras fincas previamente inscritas, aunque la misma tenga carácter parcial, se procederá al archivo de las actuaciones. La única excepción a este hipotética tesitura sería la concurrencia del consentimiento de todos y cada uno de los titulares de los terrenos colindantes que se vean afectados por la rectificación de los linderos²⁴.

4.3.2. Deslinde contractual o voluntario

Se trata de una modalidad al margen de las recogidas por el legislador en la normativa registral. Tomando como referencia la Resolución de 28 de septiembre de 2017

²³ Como las emitidas el 4 de abril de 2017 (RJ 2017, 2338) o el 15 de junio de 2017 (RJ 2017, 3399)

²⁴ SÁNCHEZ JORDÁN, M.E.; ARRIETA SEVILLA, L.J.; “Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales”, Cizur Menor (Navarra), 2018, Aranzadi, págs. 184 y 185

(RJ 2017, 4629) de la DGRN, se contempla esta alternativa como apta para llevar a cabo la modificación de los linderos de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad.

Quienes optan por el deslinde voluntario van a ser aquellos propietarios de terrenos colindantes afectados por el procedimiento que se pretende llevar a cabo, teniendo en cuenta que no puede afectar a terceros, y siempre y cuando se respeten los requerimientos establecidos por la Ley Hipotecaria para corregir los límites de dominios inmatriculados. La justificación jurídica que permite a los interesados acudir a esta vía la vamos a encontrar en el artículo 1255 del Código Civil, donde se señala que las partes, en materia contractual, están habilitadas para estipular los pactos, cláusulas y condiciones que consideren, siempre y cuando no contradiga a las leyes, la moral ni el orden público.

A partir de la reforma de la Ley Hipotecaria y del Texto Refundido del Catastro Inmobiliario mediante la Ley 13/2015, se requiere a los interesados en el procedimiento que faciliten los datos catastrales y la georreferenciación de las fincas cuyos linderos se pretende modificar. Además, también es preceptivo desde su entrada en vigor acudir al novedoso expediente de deslinde en caso de que se pretenda rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca que conste inscrita en el Registro (antes de la nueva redacción de la Ley, era posible realizar esta acción mediante la aportación de los datos en documento público, pero esta vía ha quedado en desuso con la modernización del contenido de los artículos 200 y 201 de la Ley Hipotecaria)²⁵.

Por tanto, la DGRN señala que el deslinde contractual puede adaptarse al contenido del artículo 201 LH, por la necesidad de adaptarse a las exigencias que en el mismo se fijan, o en su defecto a las previstas en el artículo previo. Esto es, cabe adoptar los requisitos necesarios para el expediente de rectificación de la descripción de la finca, o por otro lado, existe la posibilidad de amoldarse a la hipótesis del deslinde de fincas inscritas.

4.3.3. Deslinde judicial

La ya mencionada Resolución de la DGRN del 28 de septiembre de 2017 (2017, 4629) da cabida, pese a la rigidez del contenido del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, a que sea eficaz el deslinde derivado de un proceso judicial contencioso. Lo cierto es que en el

²⁵ SÁNCHEZ JORDÁN, M.E.; ARRIETA SEVILLA, L.J.; “Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales”, Cizur Menor (Navarra), 2018, Aranzadi, pág. 186

artículo 204 LH únicamente se cataloga a la sentencia emitida por juez o tribunal como medio apto para la inmatriculación de fincas en el Registro, pero cuando estas se dicten como parte de un procedimiento declarativo de deslinde, se debe reconocer validez a la modificación de linderos que se haya fijado en el fallo²⁶.

Para que sea válido el procedimiento de deslinde o amojonamiento previsto en el artículo 384 del Código Civil, es preceptivo haber citado conforme a derecho a todos los dueños de los predios colindantes y demás interesados, teniendo igualmente en cuenta los demás requisitos y pasos a seguir, que se deben respetar por parte de quien inste el procedimiento judicial.

4.3.4. Deslinde parcial

Otra de las nuevas modalidades que goza de plena validez desde que tuvo lugar la reforma llevada a cabo tras la aprobación de la Ley 13/2015 es el deslinde parcial. Antes de la misma, existían profundas dudas acerca de su fuerza jurídica, pero en la actualidad, en el párrafo segundo del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, se contempla explícitamente este formato.

Mediante esta vía, es posible que el deslinde a realizar se practique únicamente sobre parte de la totalidad del perímetro de la finca inmatriculada. En ese caso, se obliga a quien inste el procedimiento a determinar cuál es el tramo que va a verse afectado por las actuaciones a ejecutar²⁷.

Pese a las dudas que se albergaban sobre la eficacia de los deslindes parciales que se llevaron a cabo con anterioridad a la reforma del año 2015, lo cierto es que los mismos siempre han sido considerados como lícitos y efectivos, pese a que no existiese un precepto legal que lo contemplase expresamente²⁸.

²⁶ SÁNCHEZ JORDÁN, M.E.; ARRIETA SEVILLA, L.J.; “Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales”, Cizur Menor (Navarra), 2018, Aranzadi, pág. 186

²⁷ SÁNCHEZ JORDÁN, M.E.; ARRIETA SEVILLA, L.J.; “Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales”, Cizur Menor (Navarra), 2018, Aranzadi, pág. 187

²⁸ Esta situación se corrobora en la Resolución de la DGRN de 6 de abril de 2016 (RJ 2016, 2983).

4.4. DESLINDE ADMINISTRATIVO

4.4.1. Definición

Es una modalidad que presenta notorias diferencias respecto del resto de vías para deslindar previstas en la Ley Hipotecaria. En este caso, nos encontramos con que es la propia Administración quien tiene la facultad de delimitar la extensión y los linderos de las fincas o terrenos de su propiedad. Aunque no se encuentra expresamente reconocida para los bienes demaniales²⁹, tanto la Ley de Patrimonio del Estado³⁰ como la LPAP³¹ contienen varias referencias donde se reconoce esta facultad a la Administración. Asimismo, no es poca la jurisprudencia que refrenda esta particularidad, apoyada por varias corriente doctrinales (la doctrina mayoritaria en nuestro país se apoya en el artículo 21 de la Ley 43/2003³²).

Nos encontramos ante un verdadero privilegio de la Administración, puesto que además de delimitar los linderos, por su carácter ejecutorio, está habilitada para recuperar las posesiones que le han sido arrebatadas. Los bienes del Estado de carácter patrimonial son inembargables, por lo que ningún tribunal puede embargar ni ejecutar los bienes y derechos que consten en el patrimonio estatal.

Respecto del procedimiento, hay que diferenciar dos vertientes, en función del tipo de bienes de la Administración pública que sean objeto de deslinde:

- Si se trata de bienes demaniales, va a depender del tipo de categoría del bien, aunque puede aplicarse el procedimiento previsto para los bienes de dominio público.
- En el caso de que concierna a bienes patrimoniales, el deslinde puede acordarse de oficio o por instancia de las partes interesadas. Una vez dé comienzo el procedimiento, no es posible solicitar que se inicie un

²⁹ Se considera como demanial a todo bien o activo de dominio público, bien por ser su titular la Administración pública, o por estar sometido al uso público y disfrute colectivo.

³⁰ Decreto 1022/1964, de 15 de abril

³¹ Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas

³² Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes

procedimiento judicial con igual objetivo, así como tampoco será viable la admisión de interdicto sobre el estado posesorio de las fincas, al menos mientras el deslinde no se haya efectuado.

La Orden Ministerial que resuelve el contenido del expediente de deslinde administrativo va a tener el carácter de ejecutiva. La misma solo puede ser impugnada acudiendo a la orden contencioso-administrativo, aunque quienes consideren que sus derechos se han visto lesionados por la resolución emitida, sí que pueden acudir a la jurisdicción ordinaria. El amojonamiento se realizará una vez sea firme el acuerdo de deslinde, contando con la intervención de las partes interesadas, procediéndose acto seguido a la inscripción de lo acordado en el Registro de la Propiedad³³.

4.4.2. Deslinde administrativo por las Entidades Locales

Las Entidades Locales gozan de la prerrogativa de poder deslindar sus propias bienes, gracias al principio de autotutela administrativa. Así viene establecido en el artículo 4 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, así como en el artículo 44.b) del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

En líneas generales, su potestad respecto del deslinde se limita a su promoción y ejecución, como señala el artículo 56 del Reglamento, respecto de todo tipo de bienes, salvo para los montes públicos catalogados por la entidad local (en este caso, se encargan de promover el deslinde, pero será la Administración Forestal quien lo practique de acuerdo con su propia normativa).

El mismo artículo solamente hace referencia al deslinde que se da entre bienes que se hallan en manos de las entidades locales y aquellos cuyos propietarios son particulares, por lo que se excluye así el deslinde respecto de bienes que estén bajo dominio de otras entidades de carácter público. En este caso, lo más aconsejable es acudir a la jurisdicción civil, donde se ejercitará la acción de deslinde prevista en los artículos 384 a 387 del Código Civil.

³³ Guías jurídicas Wolter Kluvers (2019) “*Deslinde administrativo*” (http://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMjEyMztlUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoACsOz3TUAAAA=WKE) Consulta realizada en marzo de 2019

Aquellas personas que sean dueñas de terrenos colindantes con predios que pertenecen a las Entidades Locales, o bien que se hallen enclavadas dentro de éstos, pueden reclamar el deslinde a la entidad local correspondiente.

La entidad local solo va a poder ejercer la práctica directa del deslinde respecto de los bienes que se encuentran bajo su competencia territorial, porque si no lo están, el artículo 72 del RBEL establece que deberá comunicarse mediante un exhorto con la Entidad en la que radican los bienes afectados, para que medie a la hora de ejecutar las actuaciones que sean convenientes.

En el artículo 56.1 se estipula que para que las corporaciones locales puedan promover y ejecutar el deslinde entre los bienes que les pertenecen y los que se están en poder de los particulares, es necesario en todo caso que los límites sean imprecisos, o bien que se aprecien indicios de usurpación. Si se diera el caso de que los límites están bien determinados, pero se considera aun así que los lindes existentes no son correctos, es necesario acudir a la jurisdicción civil para que sean corregidos. A pesar de ello, a continuación, el artículo 57.1, determina qué se entiende por deslinde, al señalar que son las operaciones consistentes en la comprobación, y si fuera necesario, de rectificación. Por lo tanto, no contraviene lo expuesto en primera instancia, pues la rectificación puede afectar a un estado posesorio que no se refiera a una fijación material de los linderos entre los dominios.

El objetivo del procedimiento es establecer los límites de la finca en cuestión, para así poder declarar de manera provisional la posesión de hecho sobre esta, como indica el artículo 57.2. Aquí se puede encontrar una de las principales diferencias con el deslinde que acontece en vía jurisdiccional, pues aquel no tiene carácter provisional, ya que desde su aprobación determina el área sobre el que cada colindante va a poder ejercer su derecho de dominio. Así pues, es posible que si alguna de las partes que se ha visto afectada por el deslinde administrativo opta por interponer alegaciones, acuda a la acción de deslinde que recoge el Código Civil en los artículos ya mencionados (384 a 387).

En los artículos 58 a 68 del Reglamento se detallan los pasos a seguir a lo largo del procedimiento administrativo que deben llevarse a cabo por parte de la entidad local que pretende acometer el deslinde de fincas que le pertenecen.

Una vez alcanzado un acuerdo resolutorio de deslinde, el mismo adquirirá el carácter de ejecutivo y solo podrá ser impugnado en la jurisdicción contencioso-administrativa, aunque aquellos que se consideren lesionados por el resultado del propio

procedimiento pueden acudir a la jurisdicción ordinaria para interponer las oportunas reclamaciones (así se señala en el artículo 65 del RBEL). Según la doctrina, el recurso contencioso-administrativo puede interponerse para dirimir la competencia o los defectos del proceso, y se reserva la jurisdicción civil para las desavenencias que surjan en relación con el dominio.

Un ejemplo de dicha distinción se puede encontrar en una sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra, de 10 de noviembre de 1995, en la que se llega a la conclusión de que ante un litigio no referido a aspectos formales del deslinde, el cauce apropiado para resolver acerca de las discrepancias surgidas es el orden civil, pues lo que se pretende realmente es definir el contorno material del dominio de una finca que se halla en manos de particulares.

Así mismo, ante la alegación de dos órganos de la Administración que fueron demandados (un municipio y el Ministerio de Educación), una sentencia del Tribunal Supremo con fecha 24 de marzo de 1983 dictaminó que, al tratar el asunto sobre un bien destinado al servicio público, no se había producido un exceso de jurisdicción en la sentencia impugnada, ya que aunque no se obviaban las capacidades de la Administración para delimitar y deslindar sus propios dominios, sí se consideró que se habían excedido en su funciones, pues el litigio atañía a bienes de propiedad privada, cuyos conflictos se resuelven en la rama civil. Se entendió también que aun en el caso de un deslinde administrativo, no puede la Administración mediante prerrogativa crear un título jurídico de propiedad que le favorezca, declarando unilateralmente que los predios colindantes a sus dominios puedan considerarse como demaniales. Esto no es posible puesto que los propietarios de dichas fincas pueden reclamar su derecho sobre las mismas, pues no se ven en ningún momento damnificados por la delimitación de carácter administrativo. El conflicto se resume de la siguiente manera: la Administración no puede verse privilegiada legitimando unilateralmente sus propias decisiones si con ello va a perjudicar a particulares, pues si surge una confrontación entre ellos, el asunto deberá solventarse conforme al derecho privado.

No obstante, existe una norma contenida en el artículo 73 del Reglamento por el que las Corporaciones Locales no pueden allanarse a las demandas judiciales que afecten a los dominios que integran su patrimonio, así como las que incumban al resto de derechos reales que también consten en su haber. A pesar de lo apuntado con anterioridad, este

precepto no choca con el principio de obligatoriedad de la defensa de los propios bienes al que se encuentra sometido la administración local³⁴.

4.4.3. Deslinde de bienes del Patrimonio del Estado

El deslinde de bienes de Patrimonio del Estado está regulado en la actualidad en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. Gracias a ella se instituye el régimen jurídico patrimonial de la Administración General del Estado y de los organismos públicos que a ella se encuentran vinculados, o que dependen directamente de la misma.

Lo dispuesto en la disposición final segunda de esta ley es aplicable a las Comunidades Autónomas, entidades que forman parte de la Administración Local y a las entidades de derecho público con vínculo o dependencia de estas. Por lo que respecta al deslinde, hay que tener en cuenta los siguientes artículos:

- El artículo 53 está dictado al amparo del artículo 149.1. 8ª de la Constitución española, y se considera que es de aplicación general, salvo en lo que atañe a derechos civiles forales o especiales en las regiones donde existen.
- El artículo 50 es considerado como legislación básica, según lo referido en el artículo 149.1. 18ª de la Constitución. En este artículo 50 se recoge la facultad de las Administraciones Públicas para deslindar los inmuebles habidos en su propio patrimonio respecto de la relación de éstos con dominios que se hallen en manos de terceros, siempre y cuando los límites entre los mismos carezcan de precisión o se aprecien indicios de usurpación. A continuación, se prohíbe la instancia en procedimiento judicial siempre que se haya incoado el procedimiento administrativo de deslinde, y además durante todo la tramitación del mismo.
- El artículo 136 señala que previamente a enajenar un inmueble o derecho real, es necesario depurar su situación física y jurídica, ejecutando el deslinde si fuese indispensable, inscribiéndolo finalmente en el Registro de la Propiedad si no se hubiese hecho con anterioridad. Pese a ello, pueden venderse prescindiendo de los trámites mencionados los bienes que se segreguen de otros de titularidad de quien los enajene, o bien en trámite de inscripción, deslinde o sujetos a cargas o

³⁴ DÍAZ FUENTES, A.; “*El deslinde: civil y administrativo*” (1ª edición) Barcelona, 2009, ed. Bosch, págs. 135 a 138

gravámenes, mientras que dichas particularidades sean conocidas y aceptadas por el adquirente.

Las normas que se refieren particularmente al deslinde vienen recogidas en los artículos 50 a 54 de la LPAP:

- El artículo 51 encarga al Director General del Patrimonio del Estado el acuerdo de incoar la tramitación, y el Ministro de Hacienda es el responsable de su resolución. Los Delegados de Economía y Hacienda, por último, son quienes llevan a cabo la instrucción del procedimiento.

El proceso varía en el caso de que sean bienes demaniales de la Administración del Estado los afectados, pues la incoación en este caso la acordaría el titular del Departamento. Si se trata de bienes propios de organismos públicos o que se hallen adscritos a los mismos, serán sus directores o presidentes quienes ejerzan la competencia.

- El artículo 52 señala que el procedimiento de deslinde debe atenerse a la siguiente normativa:
 - Es preceptivo que se inicie de oficio, ya sea por iniciativa propia o por petición expresa de los colindantes. Los gastos originados corren de cuenta de estos últimos en el segundo supuesto, para lo que es necesario que conste la conformidad expresa de los mismos en el expediente. Para cobrar, es posible utilizar la vía de apremio.
 - Una vez alcanzado un acuerdo de iniciación del procedimiento, se debe comunicar al Registro de la Propiedad que corresponda, para que mediante nota al margen de la inscripción de dominio conste que se ha procedido a su comienzo. A continuación, se procede a su publicación de manera gratuita en el Boletín Oficial del Estado y en el tablón de edictos del Ayuntamiento donde se localice el predio que se va a deslindar, pudiéndose utilizar a mayores otros medios para su publicidad. Así mismo, el acuerdo ha de ser notificado a quienes detenten derechos sobre los dominios colindantes afectados por el procedimiento.
 - Para resolver acerca del deslinde, es necesario un informe previo emitido por la Abogacía del Estado o del correspondiente órgano que asesore jurídicamente a las entidades públicas que se hallan vinculadas a la

Administración General del Estado, notificándose nuevamente a los afectados, y debiéndose publicar de la forma señalada con anterioridad.

- Cuando el acuerdo resolutorio de deslinde adquiera firmeza, es posible que sea necesario amojonar, pudiendo intervenir los interesados que así lo hayan solicitado. Tras ello, finalmente se procederá a inscribir las pertinentes modificaciones acontecidas en el conveniente Registro de la Propiedad.
- Una vez se alcance el acuerdo de iniciación, las partes disponen de un máximo de 18 meses para resolver acerca del procedimiento de deslinde. Si en dicho lapso de tiempo no ha sido posible dictar y notificar la resolución requerida, caducan las actuaciones y se procede a archivar el procedimiento.
- El artículo 53 establece que si la finca que se ha deslindado consta como inscrita en el Registro de la Propiedad, de igual manera debe inscribirse el deslinde administrativo que le afecta desde que adquiera firmeza. Además, otorga suficiencia a la resolución aprobatoria del deslinde como título para que la Administración pueda inmatricular los bienes (para ello, deben respetarse plenamente las disposiciones contenidas en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria).
- Por último, el artículo 54 versa acerca de “*sobrantes de deslindes de dominio público*”, señalando que pueden desafectarse siguiendo lo dispuesto en el capítulo I, Título III de la LPAP (“*Afectación, desafectación y mutación de destino de los bienes y derechos*”). En el caso de que se lleven a cabo este tipo de deslindes, debe asistir a los mismos un representante del Ministerio de Hacienda, siempre y cuando no se halle bajo el arbitrio de este departamento. A estos efectos, el órgano encargado del deslinde debe instruir la pertinente citación a la Delegación de Economía y Hacienda de la demarcación en la que radiquen los dominios afectados. Por añadidura, el Director General del Patrimonio del Estado tiene la potestad de instar de los departamentos ministeriales e instituciones públicas competentes el deslinde de los predios demaniales, con el fin de precisar la superficie de aquellos y la posible existencia de parcelas remanentes³⁵.

4.4.4. El deslinde por las Comunidades Autónomas

³⁵ DÍAZ FUENTES, A.; “*El deslinde: civil y administrativo*” (1ª edición) Barcelona, 2009, ed. Bosch, págs. 138 a 140

Todas las Comunidades Autónomas españolas recogen en sus respectivos Estatutos de Autonomía referencias al Patrimonio propio, pues cada una de ellas debe disponer de una Hacienda y un Patrimonio para ejercer sus competencias. Deben así mismo enumerar los bienes que lo componen y elaborar una Ley para regular su administración, conservación y defensa.

En el caso de Castilla y León, la Ley Orgánica 14/2007, de 30 de noviembre, de reforma del Estatuto de Autonomía de Castilla y León, en su artículo 88 manifiesta lo siguiente:

“1. El patrimonio de la Comunidad Autónoma de Castilla y León estará integrado por todos los bienes de los que ella sea titular, estén o no adscritos a algún servicio o uso público de la Comunidad y cualquiera que sea su naturaleza y el título de adquisición.

2. Una ley de las Cortes de Castilla y León regulará el régimen jurídico del patrimonio de la Comunidad Autónoma, así como su administración, conservación y defensa.”.

El texto legal al que se hace referencia en el artículo 88.2 es la Ley 11/2006, de 26 de octubre, del Patrimonio de la Comunidad de Castilla y León³⁶.

4.4.5. Deslinde de montes públicos

Hasta el año 2003 estuvo vigente la Ley de Montes aprobada el 8 de junio de 1957, que regulaba la materia en sus artículos 12 a 15, acompañada de su propio Reglamento, aprobado por Decreto de 22 de febrero de 1962. A comienzos de nuestro siglo se aprueba la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, que regula todo lo referente al deslinde de montes públicos en su artículo 21. Asimismo, la disposición final 3ª permite al Gobierno dictar las disposiciones que sean necesarias para permitir el desarrollo de la legislación que ya se encuentra en vigor. Aun así, el Reglamento antes mencionado es el que sigue en vigor, en aplicación de la disposición derogatoria, apartado 2 de la Ley del año 2003, que recoge expresamente su vigencia mientras nada se oponga a lo reflejado en esta.

Entrando en materia, el artículo 11 de la Ley de Montes señala en primer lugar qué montes van a ser públicos y cuáles privados. Se enmarcan dentro de la primera categoría aquellos que pertenecen al Estado, a las Comunidades Autónomas, a las entidades locales y a otras entidades de derecho público.

³⁶ DÍAZ FUENTES, A.; *“El deslinde: civil y administrativo”* (1ª edición) Barcelona, 2009, ed. Bosch, págs. 140 a 142

A continuación, se hace una segunda distinción, en función de si los montes están catalogados o no, pues el procedimiento a seguir y las competencias pueden variar en función de esta característica. Cuando se trata de montes no catalogados, el primer párrafo del artículo 21.3 de la Ley establece que el procedimiento a desarrollar será acorde a lo dictado por las respectivas Administraciones públicas que ostenten la titularidad. Aquí se puede encontrar una excepción respecto de las entidades locales, pues como ya es sabido, las mismas no gozan de potestad normativa, por lo que se regirán por lo reflejado en legislación que se dicte en los escalafones superiores del organigrama administrativo, bien por el Estado, bien por la respectiva Comunidad Autónoma. Respecto de los montes catalogados, son las Comunidades Autónomas quienes escogen el procedimiento a seguir, teniendo en cuenta que siempre que la titularidad de los montes sea de carácter estatal, deberán contar necesariamente con el informe favorable de la Abogacía del Estado, como se puntualiza en el segundo párrafo del artículo 21.3 de la Ley de Montes.

Haciendo referencia a la competencia, el apartado 1 del mismo artículo 21 concreta que quienes sean titulares de los montes públicos, en conjunto con la Administración gestora cuando se trate de montes catalogados, se benefician de la potestad de deslinde administrativo de sus propios montes. Esto es así dado que son las Comunidades Autónomas las encargadas de gestionar el Catálogo (arts. 16.2 y 16.3 de la Ley), mientras que el Estado es el encargado de la gestión de los montes de su titularidad, estén o no catalogados (art. 7.1, b). Las Comunidades pueden desempeñar las atribuciones que se les asigna en sus respectivos Estatutos de Autonomía, mientras que las entidades locales, enmarcadas en el respeto a la legislación básica del Estado y de la Comunidad pertinente, ejercen la gestión de los montes no catalogados de los que son titulares (así lo establece el artículo 9.a). Aquí nuevamente se encuentra una excepción, ya que el artículo 9.b señala que es posible que la normativa autonómica también le otorgue a las entidades locales la gestión de los montes catalogados de su titularidad. Por ello, en el Reglamento de Bienes de Entidades Locales, el artículo 69.2, para complementar esta disposición, atribuye a las corporaciones municipales la promoción y ejecución del deslinde de sus propios bienes, salvo de los ya mencionados montes catalogados, pues en este supuesto solo se harán cargo de promover el procedimiento, pero será la Administración Forestal quien en último término se encargue de la ejecución.

Para iniciar el deslinde se contemplan dos posibilidades: la primera de ellas es que sean los particulares interesados en el mismo quienes lo inicien por su propia instancia; por el contrario, pueden ser las entidades titulares o el órgano forestal de la Comunidad

Autónoma quienes incoen el expediente de oficio, aunque este supuesto se reserva para los montes que están catalogados.

En el artículo 21 de la Ley de Montes están recogidos distintos preceptos referidos a normativa sobre anuncios, edictos, notificaciones a las partes interesadas y a sus colindantes, publicación y notificación de la resolución que apruebe el deslinde... Los apartados más importantes del artículo son los siguientes:

- Apartados 4 y 5: para dar de paso el deslinde y que pueda ser aprobado, es necesario analizar los documentos que acreditan las situaciones posesorias de las partes y afectados, o bien la posesión cualificada que acredite que el monte que se va a deslindar es de titularidad pública, fijando sus límites con la cabida y plano, especificando por último los posibles gravámenes existentes.

A continuación, se advierte que solamente son eficaces y tienen valor en el acto de apeo³⁷ los títulos de dominio que se hallen inscritos en el Registro de la Propiedad, así como los que se estimen con valor posesorio suficiente por parte de la Administración titular de los bienes o, en su defecto, del órgano forestal de la Comunidad Autónoma en la que se localice el predio. La nueva legislación ha perdido el carácter objetivo del que gozaba el Reglamento del año 1962, pues en la actualidad son los órganos mencionados quienes valoran la capacidad acreditativa de la posesión, mientras que anteriormente lo que se tenía en cuenta eran las pruebas que indudablemente acreditasen la posesión *“quieta, pacífica e ininterrumpida, a título de dueño, durante más de treinta años de los terrenos pretendidos y los títulos de dominio inscritos en el Registro de la Propiedad relativos a fincas o derechos amparados (...) por el artículo 34 LH”*.

A continuación se señala que en cualquier otro escenario, se atribuye la posesión a la entidad a la que el Catálogo le concede la pertenencia. Con ello, si existe título inscrito y se cumplen las condiciones del artículo 34 LH, no va a ser la entidad quien se vea beneficiada con la posesión. Aún así, hoy en día es suficiente con presentar los título de dominio inscritos en el

³⁷ Es habitual encontrar la palabra “apeo” para hacer referencia al propio deslinde, sobre todo en los textos legislativos de más antigüedad.

Registro de la Propiedad, sin que exista la necesidad de que estos sean a favor de terceros hipotecarios con protección especial de ya mencionado artículo 34.

- El apartado 6 del art. 21 de la Ley de Montes estima que una vez se ha aprobado el deslinde y es firme, se presupone la delimitación del monte, declarándose definitivamente su estado posesorio, salvo de lo que pueda dirimirse en un hipotético juicio declarativo de propiedad. Esto implica que el único objetivo del deslinde administrativo es definir el estado posesorio, y no la propiedad.
- El apartado 7 avisa de que la resolución definitiva de deslinde es recurrible tanto por los interesados como por los colindantes por la vía contencioso-administrativa, si se trata de razones de competencia o procedimiento, y una vez agotados los recursos en esta jurisdicción, es posible acudir a la vía civil, siempre y cuando el litigio se plantee acerca del dominio, la posesión u otros derechos reales. Este artículo se reformó en el año 2006 para reflejar la tendencia jurisprudencial, asentada en firme con el paso de los años.

Para concluir, es significativo señalar que la resolución definitiva del expediente de deslinde es, según el caso, título suficiente para acometer la inmatriculación del monte, para la inscripción de rectificación de la descripción de las fincas que se ven afectadas y para cancelar las anotaciones que se hallan practicado con ocasión del deslinde en fincas excluidas del monte deslindado. Por el contrario, no es título suficiente si lo que se pretende hacer es rectificar los derechos ya inscritos con anterioridad a favor de terceros que gozan de la protección del artículo 34 de la Ley Hipotecaria³⁸.

4.4.6. Deslinde del dominio público hidráulico

La regulación del apeo y deslinde de los cauces de dominio público viene recogida en el artículo 95 del texto refundido de la Ley de Aguas, que se aprueba por el real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio. Así mismo, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto número 849/86, de 11 de abril de 1986 trata la misma materia en los artículos 240 y siguientes (el artículo 11 del Real Decreto 606/2003, de 23 de mayo modifica sustantivamente esta normativa).

³⁸ DÍAZ FUENTES, A.; “*El deslinde: civil y administrativo*” (1ª edición) Barcelona, 2009, ed. Bosch, págs. 147 a 149

En primer lugar, es importante aclarar lo que se entiende por “cauce natural” o “alveo” de una corriente continua o discontinua. Así, el artículo 4 de la Ley de Aguas explica que se trata de *“el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias”*. Posteriormente, el artículo 6 del mismo texto legal manifiesta que las “riberas” son *“las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas”*. Por lo tanto, es el espacio que se encuentra entre el nivel de aguas bajas y las cotas alcanzadas en las máximas crecidas ordinarias, por lo que son parte del propio cauce. Por último, se definen los márgenes como *“los terrenos que lindan con los cauces”* (se entiende que fuera de estos, limitando con las riberas). Las márgenes están subordinadas en toda su extensión longitudinal:

- A una zona de servidumbre de 5 metros de ancho, reservada para uso público, la cuál se regula por medio de Reglamento
- A una zona de policía de 100 metros de ancho, donde el uso del suelo y las actividades a realizar están condicionados

Serán los distintos Reglamentos los que finalmente determinen la anchura final de las zonas reservadas que se hallen próximas a la desembocadura en el mar, en territorios próximos a embalses, o cuando las condiciones hidrográficas o topográficas de los cauces y márgenes así lo aconsejen por motivos de seguridad, tanto de las personas como de los bienes.

A raíz de ello, el deslinde del dominio público hidráulico va a estar condicionado por dos factores que prevalecen sobre los demás.

En un primer orden de cosas, se deben considerar como elementos a tener en cuenta a la hora de ejecutar el procedimiento, además del ya presentado cauce natural, la observación del terreno concreto y de las condiciones topográficas de la zona, los posibles alegatos y declaraciones de los titulares de los predios que colindan con las márgenes de los ríos, los informes de los técnicos de las corporaciones locales y de las entidades autonómicas, y, a grandes rasgos, todas las referencias sobre la zona que pudieran mostrarse como útiles. En el caso concreto de los tramos próximos a la desembocadura en el mar, es importante tener en cuenta el deslinde del dominio público marítimo terrestre, si se hubiera ejecutado previamente, o la línea probable de deslinde que proporcione el Servicio Periférico de Costas. Con todos los datos recabados, se elabora un estudio técnico del tramo que va a sufrir el hipotético deslinde, reflejando las condiciones hidrológicas, aportando un plano del lugar cubierto por las aguas marcando las riberas, ... Con ello, se

concibe una sugerencia racional de deslinde, que servirá de fundamento para su posterior tramitación y aprobación definitiva.

Desde otra perspectiva, y a diferencia de los demás tipos de deslindes administrativos que ya se han tratado, el deslinde del dominio público hidráulico no solo implica una declaración de posesión, sino que también va a suponer la declaración de la titularidad dominical a favor del Estado, como señala el artículo 95.2 de la Ley de Aguas, ocasionando el consecuente amojonamiento. Acto seguido, el apartado 3 del artículo determina que la resolución de aprobación del deslinde se considera como título suficiente a la hora de rectificar las inscripciones contradictorias que acoja el Registro de la Propiedad, si se da el caso. Esto será así siempre que el titular registral haya intervenido en la aprobación del expediente, de acuerdo con la legislación hipotecaria vigente.

Con esta misma resolución, se habilita a la Administración para que inmatricule los bienes de dominio público en el momento que considere adecuado. Todo lo dicho no es óbice para que los titulares que tengan derechos inscritos en el Registro y se hayan visto afectados por el deslinde, puedan ejercitar las acciones que consideren oportunas para defender sus derechos, pudiéndose reflejar mediante anotación preventiva la interposición de la reclamación en los tribunales.

Antes de la entrada en vigor de la nueva Ley, la doctrina del Tribunal Supremo avalaba que las actas de deslinde administrativo de un cauce público solo afectaban a cuestiones de límites, sin poder dilucidar asuntos en materia de posesión ni propiedad. Con la Ley actual, es posible resolver sobre estas cuestiones en conjunto, aunque siempre reservando lo referente al dominio a la jurisdicción civil si se estima oportuno.

El artículo 95.1 del texto refundido de la Ley de Aguas establece que el apeo y deslinde de los cauces de dominio público va a ser una cuestión a cargo de la Administración del Estado, que a su vez se va a valer de los Organismos de Cuenca para ello, siguiendo el procedimiento que fije el Reglamento.

Los recientemente citados Organismos de cuenca van a ser quienes inicien por acuerdo el procedimiento, pudiendo hacerlo por iniciativa propia o bien a instancia de los interesados. Si es el solicitante quien insta el inicio de las actuaciones, va a ser éste quien se haga cargo de todos los gastos surgidos a raíz de la tramitación del procedimiento y de todas las operaciones sobre el terreno que sea necesario efectuar (así viene recogido en el artículo 241 del Reglamento).

En el acuerdo que incoa las correspondientes actuaciones, debe fijarse con exactitud el tramo de cauce que se pretende deslindar, marcando puntos fijos sobre el propio terreno. De igual manera, se ha de disponer la suspensión cautelar del otorgamiento de concesiones y autorizaciones que pudieran afectar al dominio público hidráulico, o que en su caso obstaculicen los trabajos de delimitación. A partir de entonces, el Organismo de cuenca queda autorizado para ejecutar o autorizar las labores necesarias que impliquen la toma de datos y la fijación de los puntos. Estas actividades van a poder desarrollarse incluso en parcelas privadas, siempre y cuando se comunique previamente a los titulares de estas. Si de estas tareas se derivasen daños y perjuicios, se puede compensar a los dueños de los predios afectados con indemnizaciones como consecuencia del deslinde definitivo, siempre evaluando adecuadamente los agravios ocasionados.

Los artículos 242, 242 bis y 242 ter del Reglamento recogen toda la información relativa a la tramitación y documentación requerida a lo largo del proceso, así como todo lo concerniente a información pública, propuesta de deslinde, celebración del acto de reconocimiento sobre el terreno, tratamiento de los títulos aportados por las partes, informes de carácter obligatorio, pronunciamiento de la aprobación definitiva y sus efectos...³⁹

4.4.7. Deslinde de vías pecuarias

Las vías de paso de ganado, conocidas con distintas denominaciones en la legislación española (azagadores, cabañeras, cañeradas, traviesas...) y algunos servicios asociados a las mismas, como los abrevaderos o descansaderos, en la mayoría de casos nacieron como servidumbres en su origen, como concesiones o privilegios reales. En la actualidad, se constituyen como bienes de dominio público de las distintas Comunidades Autónomas, como refleja el artículo 1º de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de vías pecuarias, situación que tiene su reflejo en cada una de las leyes autonómicas al respecto, como pueden ser la de Madrid (Ley 8/1998, de 15 de junio) o la de Castilla-La Mancha (Ley 9/2003, de 20 de marzo).

Lo cierto es que con la legislación previa (Ley 22/1974, de 27 de junio, de Vías Pecuarias; y el Reglamento aprobado por Real Decreto 2876/1978, de 3 de noviembre), las vías pecuarias ya pertenecían al dominio público. Fueron el Real Decreto de 3 de marzo de

³⁹ DÍAZ FUENTES, A.; “*El deslinde: civil y administrativo*” (1ª edición) Barcelona, 2009, ed. Bosch, págs. 155 a 157

1877 y el Reglamento de la misma fecha, reguladores de la Asociación General de Ganaderos del Reino, los que otorgaron la naturaleza civil a las especiales servidumbre de paso de los ganados, situación que con anterioridad también mantuvo el artículo 570 del Código Civil.

Una vez incorporadas al dominio público (una sentencia del año 1962 del Tribunal Supremo ya afirmaba que la nota distintiva de las vías pecuarias era ser una porción de terreno del dominio público), estas vías, como se confirma también en sus propias regulaciones, admiten actividades alternativas pero a la vez compatibles con el tránsito de ganado, como pueden ser los usos rurales, siempre dando preferencia a su destino primigenio. El objetivo de esta diversificación de utilidades era fomentar el desarrollo sostenible, prevaleciendo el respeto al ecosistema, el paisaje y al patrimonio natural y cultural.

El deslinde de vías pecuarias está previsto en los artículos 8 y 9 de la Ley estatal de vías pecuarias. En el primero de ellos, se menciona que el deslinde es el acto administrativo mediante el que se precisan los linderos de las vías pecuarias según lo acordado en el previo acto de clasificación. Se puntualiza que es necesario incluir una enumeración de ocupaciones, intrusiones y colindancias, ya que una vez aprobado el deslinde se procede a declarar la posesión y titularidad demanial a favor de la Comunidad Autónoma a la que le corresponda la vía. Por último, se procede al amojonamiento, y es a partir de este momento cuando las inscripciones previas existentes en el Registro de la Propiedad dejan de tener preferencia frente a la condición demanial de los bienes recientemente deslindados.

Como sucede en otras modalidades de deslinde administrativo, la resolución de aprobación del deslinde va a ser título suficiente para enmendar según la forma prevista en el Reglamento las situaciones jurídicas registrales que contravengan lo dispuesto a partir de la celebración del deslinde, pudiendo la Comunidad Autónoma proceder con suficiencia a la inmatriculación de los bienes. Nuevamente, quienes estimen que se han visto afectados por la resolución pueden ejercitar las acciones en defensa de sus derechos que consideren oportunas, pudiendo solicitar además la anotación preventiva de la reclamación interpuesta ante los tribunales. La acción civil prescribirá a los cinco años, que comienzan a contar desde la fecha en la que se aprobó el deslinde.

Por último, está previsto en el artículo 8.7 de la Ley de vías pecuarias que a lo largo del procedimiento se pueda dar audiencia al Ayuntamiento que corresponda, a los propietarios colindantes (previa notificación), así como a las organizaciones o colectivos

interesados, siempre y cuando la finalidad de la comparecencia sea defender el medio ambiente⁴⁰.

4.4.8. Deslinde del dominio público marítimo-terrestre

El artículo 132.2 de la Constitución considera que la zona marítimo-terrestre, las playas, el mar litoral y los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental forman parte del dominio público en general.

La ley que regula la materia es la Ley 22/1998, de 28 de julio, de Costas. En su artículo 3 enumera lo que se entiende por bienes de dominio público marítimo-terrestre de carácter estatal, que son los siguientes:

- La ribera del mar y de las rías, incluyendo:
 - La zona marítimo-terrestre o espacio comprendido entre la línea de bajamar escorada o máxima viva equinoccial, y el límite hasta donde alcanzan las olas en los mayores temporales conocidos o, cuando lo supere, el de la línea de pleamar máxima viva equinoccial. Así mismo, esta zona comprende también los márgenes de los ríos hasta el punto donde pueda notarse el efecto de las mareas.

En este grupo pueden incluirse las marismas. Albuferas, marjales, esteros, así como los terrenos de bajo nivel que a menudo se inundan a consecuencia del flujo y reflujo de las mareas, olas o por la propia filtración del agua del mar.
 - Las playas o zonas de depósito de materiales sueltos, como pueden ser arena, grava o guijarros, comprendiendo también los escarpes, bermas y dunas, posean o no vegetación, y que se hallan formado por la acción del mar o el viento marino, así como por cualquier otra causa natural o artificial.
- El mar territorial y las aguas interiores, con su lecho y subsuelo, siguiendo la definición aportada en su legislación propia.

⁴⁰ DÍAZ FUENTES, A.; “*El deslinde: civil y administrativo*” (1ª edición) Barcelona, 2009, ed. Bosch, págs. 163 y 164

- Los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental, también definidos en texto legislativo propio.

A continuación, el artículo 4 de la Ley de Costas también considera como parte del dominio público marítimo-terrestre:

- Las accesiones a la ribera del mar producidas por depósito de materiales o bien por retirada del mar, sean cuales sean las causas.
- Los terrenos ganados al mar por acción directa o indirecta de obras, y los desecados en la ribera marítima.
- Los terrenos invadidos por el mar que pasen a formar parte de su lecho, por la causa que sea.
- Los acantilados sensiblemente verticales, que se hallen en contacto con el mar o bien con espacios de dominio público marítimo-terrestre, hasta su coronación.
- Los terrenos deslindados como dominio público que por cualquier motivo hayan perdido sus características naturales de playa, acantilado o zona marítimo terrestre, salvo que fueran desafectados.
- Los islotes en aguas territoriales y mar territorial.
- Los terrenos incorporados por los concesionarios para completar la superficie de una concesión de dominio público marítimo-terrestre que les haya sido otorgada, cuando así se haya previsto en las cláusulas de la concesión.
- Los terrenos colindantes con la ribera marítima que se adquieran con el objetivo de incorporarse al dominio público marítimo-terrestre.
- Las obras e instalaciones construidas por el Estado en dicho dominio.
- Las obras e instalaciones de iluminación de costas y señalización marítima, construidas por el Estado en cualquier localización, además de los terrenos afectados al servicio de las mismas, salvo que se procediera a desafectarlos.
- Por último, los puertos e instalaciones portuarias de titularidad estatal, que gozan de regulación específica.

A mayores, en el artículo 5 se enuncia que también pertenecen al dominio público las islas formadas por causas naturales, ya sea en el mar territorial, en aguas interiores o en

los ríos hasta donde se hagan notar las mareas, exceptuando aquellas que estén en manos de particulares o entidades públicas o procedan de la desmembración de la misma. En este último caso, van a pertenecer al dominio público la zona marítimo-terrestre, las playas y el resto de bienes que gocen del mismo carácter, según lo dispuesto anteriormente en los artículos 3 y 4.

Acorde con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley de Costas, no es posible que existan terrenos distintos de la propiedad demanial del Estado en ninguna de las pertenencias del dominio público marítimo-terrestre, ni siquiera cuando se trate de dominios ganados al mar o desecados en su ribera, a excepción de los que hayan sido adscritos a las Comunidades Autónomas con el objetivo de construir puertos nuevos y vías de transporte de titularidad autonómica, o bien para la ampliación y modificación de puertos y vías ya existentes. Son nulos de pleno derecho los actos administrativos que sean contrarios a este mandato legal, y los actos particulares en fraude del mismo no van a impedir su correcta aplicación.

Teniendo en cuenta todo ello, y añadido a la facultad de recuperación posesoria, que es posible en cualquier momento y se ejecuta de oficio sobre los bienes mencionados por parte de la Administración del Estado (así se enuncia en el artículo 10), la propia Ley de Costas se va a ocupar de la regulación del deslinde, previendo también que no se admiten interdictos contra las resoluciones dictadas por la Administración.

Los artículos 11 a 16 de la Ley de Costas regularizan el procedimiento de deslinde. El primer artículo de los citados aclara que la Administración practicará los deslindes que considere pertinentes para definir el dominio público marítimo-terrestre, con arreglo a los atributos de los bienes que lo integran, según lo fijado en los artículos 3 a 5 del mismo texto legal.

El artículo 12 señala que el deslinde puede incoarse de oficio a por petición de uno de los interesados, y que debe ser aprobado por la Administración estatal. Si por algún motivo se modifica la configuración del dominio público marítimo-terrestre, se procederá a incoar expediente de deslinde o de modificación del anterior, pudiendo los particulares optar, si cuentan con la aprobación previa de la autorización del Estado, por realizar obras con carácter urgente con el objetivo de prevenir futuros daños o reparar los existentes (la Administración también puede inclinarse por esta vía si así lo desea).

Por el contrario, la providencia para incoar el expediente de deslinde supone la suspensión del otorgamiento de concesiones y autorizaciones en el dominio público

marítimo-terrestre y en su zona de servidumbre de protección, debiéndose publicar junto a un plano donde se delimite de manera provisional la superficie estimada del dominio y de la zona de servidumbre. Una vez resuelto el expediente, se procede a levantar la suspensión impuesta con anterioridad.

Durante el proceso, deben ser oídos la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento que corresponda, los propietarios de los predios colindantes (con notificación previa), y los demás sujetos que autentiquen su condición de interesados. Si estos proporcionan títulos inscritos en el Registro de la Propiedad concernientes a territorios que pueden resultar incluidos en el dominio público, el órgano encargado de la tramitación del expediente debe informar al Registrador, con el objetivo de que proceda a practicar anotación marginal preventiva al respecto.

Una vez incoado el expediente, la Administración queda habilitada para ejecutar o permitir trabajos relacionados con la toma de datos y apeos que sean necesarios (también en dominios que se encuentren en manos de particulares, sin perjuicio de las posteriores indemnizaciones que procedan por los daños y perjuicios ocasionados como consecuencia de la aprobación del deslinde definitivo). Se dispone de 24 meses de plazo para notificar la resolución de los procedimientos de deslinde que se han llevado a cabo.

La nota principal que diferencia a este deslinde de los demás se encuentra en el artículo 13 de la Ley de Costas, al decir que el deslinde que se ha aprobado, al corroborarse que verdaderamente existen las características físicas detalladas en los artículos 3, 4 y 5 de la misma Ley, declara la posesión y titularidad dominical a favor del Estado, procediéndose a efectuar el amojonamiento, sin que puedan las inscripciones en el Registro de la Propiedad subsistir ante la naturaleza demanial de los bienes que se han deslindado. Como sucede en el deslinde del dominio público hidráulico, se ha optado por dotar de una mayor protección de los bienes demaniales frente a los que se encuentran en manos de particulares, pues se incluye como efecto del deslinde la titularidad dominical, acompañada de la declaración de posesión. Sigue siendo posible poner en duda la propiedad frente a la jurisdicción civil, pero la Administración se beneficia de una prerrogativa muy significativa a la par que injustificada, y que es novedosa desde la reforma legislativa que implanta la nueva Ley de Costas.

Las sentencias del Tribunal Supremo de 14 y 22 de julio de 2003 refuerzan aún más la preponderancia de la Administración, al proclamar que un deslinde del dominio público marítimo-terrestre ya efectuado no implica que sea imposible practicar otros posteriores si

el primero hubiera sido incorrecto, incompleto o inexacto, aunque la configuración de los terrenos sea la misma. Por tanto, desde la propia Administración pueden rectificarse en perjuicio de los particulares.

Respecto a posibles concesiones, en estas mismas sentencias se opta por la aplicación de la Disposición Transitoria primera de la Ley de Costas, que afirma respecto de los espacios declarados de propiedad particular en sentencia judicial firme con anterioridad a la entrada en vigor de la vigente Ley que, si posteriormente fueran catalogados como parte de la zona marítimo-terrestre, playa y mar territorial, sus titulares gozarán exclusivamente de un derecho de ocupación temporal, teniendo que solicitar la concesión en el plazo de un año.

Los terrenos de la zona marítimo-terrestre que la Administración no haya sido capaz de ocupar mediante un deslinde anterior a la Ley de Costas, por encontrarse bajo el amparo de los títulos referidos en el artículo 6.3 de la Ley de Costas de 26 de abril de 1969, van a someterse al régimen de la Ley vigente en lo que respecta a utilización del dominio público, aunque los titulares inscritos pueden requerir la legalización de los usos existentes, en un periodo de tiempo de un año, mediante la respectiva concesión.

En los intervalos de costa donde el dominio público marítimo-terrestre no está deslindado o solo lo esté parcialmente en el momento en el que entró en vigor la nueva Ley de Costas, debe procederse a practicar el deslinde. La aprobación del mismo ocasionará los efectos recogidos en el artículo 13 para los terrenos que integran el dominio público, aunque se encuentren ocupados por obras.

En los sectores que hayan sido deslindados por completo previamente a la entrada en vigor de la nueva Ley, pero que requieran de la práctica de uno nuevo para acomodarse a las características de la vigente, los terrenos englobados entre la delimitación antigua y la nueva quedarán sometidos al régimen previsto en el primer apartado de la Disposición Transitoria primera.

La resolución aprobatoria del deslinde va a ser título suficiente para rectificar de acuerdo con el reglamento las situaciones jurídicas registrales que contradigan el deslinde, debido al efecto declarativo del deslinde respecto de la titularidad dominical a favor del Estado (así lo expone el artículo 13.2 de la Ley). También será título bastante en el momento en que la Administración opte por inmatricular los bienes incluidos en el dominio público. Por último, se señala en el mismo precepto que los titulares inscritos perjudicados pueden ejecutar las acciones que consideren oportunas a la hora de defender

sus derechos, pudiéndose anotar preventivamente en el Registro de la Propiedad la reclamación judicial conveniente. Por lo tanto, los titulares no inscritos pueden reclamar a la jurisdicción sin que la Ley pueda impedirselo.

En el artículo 14 se encuentra otro importante condicionamiento para los derechos de los particulares, pues sobre las acciones civiles referidas a derechos concernientes a terrenos incorporados en el dominio público deslindado, pesa un plazo de prescripción de 5 años, que empiezan a contar desde la fecha de aprobación de deslinde.

En el artículo 23 se hace alusión a las fincas ubicadas en la zona de servidumbre de protección, manifestando que la inmatriculación de las mismas exige que en su descripción se puntualice si lindan o no con el dominio público marítimo-terrestre. De ser así, no puede efectuarse la inscripción en el Registro si el título no viene acompañado de la certificación de la Administración del Estado donde se autentifique que el dominio público no se ve invadido (a ello se hace mención en el artículo 15 de la Ley de Costas). A continuación, el artículo 16 precisa que la misma imposición pesa sobre las inscripciones de excesos de cabida, salvo en el caso de las fincas con linderos fijos o cuya naturaleza descarte la posibilidad de una hipotética invasión del dominio público marítimo-terrestre.

Es importante percatarse de que el deslinde del dominio público marítimo-terrestre no tiene necesariamente que concordar con la zona de servicio portuaria, como se señala en el artículo 17.4 del Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

Si el título registral comprende la referencia de que la finca linda con el mar, se comprende que la colindancia va a referirse al límite interior de la ribera del mar, aun cuando acaezca un exceso de cabida⁴¹.

4.5. COMPETENCIA

A partir de la reforma introducida por la Ley 13/2015, la competencia para deslindar fincas le corresponde al Notario que puede actuar en el distrito notarial donde se ubica la finca, o bien en uno de los distritos colindantes al mismo, como señala el artículo 200 LH. Antes de la modificación de la Ley Hipotecaria, eran los órganos judiciales quienes se encargaban de este procedimiento, por disposición recogida en la LEC de 1881. Según la normativa anterior, los interesados debían acudir preceptivamente a la jurisdicción

⁴¹ DÍAZ FUENTES, A.; “*El deslinde: civil y administrativo*” (1ª edición) Barcelona, 2009, ed. Bosch, págs. 157 a 162

voluntaria, sin posibilidad de optar por vías alternativas, a diferencia de lo que sucede en la actualidad.

Del tenor literal del artículo 200 LH, aparentemente, se puede discernir que, en lo que concierne a fincas inscritas en el Registro de la Propiedad, es necesario seguir el procedimiento fijado en la legislación hipotecaria, siempre que el objetivo final sea acotar los límites de los terrenos que consten inmatriculados. Lo señalado en dicha disposición se ve secundado con lo dispuesto en el artículo 104 LJV⁴², que se remite a la normativa hipotecaria para todo lo referente a fincas inscritas.

Ahora bien, si se tiene en cuenta la práctica, se pueden considerar admisibles asimismo tanto el deslinde voluntario o contractual, como el judicial, siempre que a la hora de optar por estas alternativas se respeten los requisitos estipulados en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria⁴³⁴⁴.

4.6. OBJETO: LAS FINCAS

En primer lugar, antes de entrar a analizar el aspecto jurídico, he considerado que es interesante incluir una definición de lo que se entiende por finca. Así, el Diccionario de la Real Academia Española señala que se trata de una propiedad inmueble, rústica o urbana⁴⁵.

Una vez conocido el origen académico del término, se debe tratar de averiguar qué fincas van a constituir el objeto material del deslinde. El artículo 200.II de la Ley Hipotecaria requiere la inclusión de los datos que atañen a la finca que se pretende

⁴² Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria

⁴³ Así viene contemplado en la Resolución de la DGRN de 28 de septiembre de 2017 (RJ 2017, 4629)

⁴⁴ SÁNCHEZ JORDÁN, M.E.; ARRIETA SEVILLA, L.J.; “Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales”, Cizur Menor (Navarra), 2018, Aranzadi, págs. 187 y 188

⁴⁵ Diccionario de la Real Academia Española (RAE) (2019) “Finca” (<https://dle.rae.es/?id=Hxobjb39>) Consulta realizada en marzo de 2019

deslindar y de las colindantes que se vean afectadas por el procedimiento desde el momento en el que se lleva a cabo la primera solicitud⁴⁶.

En el artículo que se acaba de citar, se trata acerca del deslinde fincas inscritas, por lo que se deduce que debe constar como inmatriculada en el Registro de la Propiedad no solo la finca de la que es titular el promotor del expediente, sino también las colindantes cuya situación se vea turbada, porque el proceso, de salir adelante, también va a modificar los linderos de estas últimas. En caso de que alguno de los terrenos colindantes no conste como inscrito en el Registro, es preceptivo seguir las actuaciones reflejadas en los artículos 104 y siguientes de la LJV⁴⁷.

En el caso de que las fincas que se pretende deslindar se encuentren en una demarcación correspondiente a dos o más distritos notariales diferentes, será competente para realizar el deslinde cualquier Notario hábil que pueda proceder en cualquiera de los distritos en los que se encuentre el terreno objeto de expediente, o incluso un Notario habilitado para actuar en los distritos notariales colindantes. Con todo ello, la disposición contemplada en el artículo 8 de la Ley del Notariado⁴⁸ se ve alterada, pues en él se dictamina que los Notarios pueden ejercer indistintamente dentro del partido judicial en el que se ubique su Notaría.

Como se ha reflejado con anterioridad en el apartado 4.3.4 “*Deslinde parcial*”, si únicamente se pretende deslindar una o varias partes de una finca, y no la totalidad de la misma, debe delimitarse a cuáles de ellas va a afectar el procedimiento que se va a efectuar.

El deseo último y primordial que perseguía el legislador cuando se procedió a reformar la legislación hipotecaria de nuestro país era la adecuada coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro, un objetivo que se ha perseguido durante muchos años, pero que no ha sido posible alcanzar hasta la entrada en vigor de la Ley 13/2015. Este anhelo ha quedado incluso reflejado en la Exposición de Motivos de la mencionada

⁴⁶ SÁNCHEZ JORDÁN, M.E.; ARRIETA SEVILLA, L.J.; “Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales”, Cizur Menor (Navarra), 2018, Aranzadi, pág. 188 y 189

⁴⁷ Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria. Título VI, Capítulo II “*Del expediente de deslinde de fincas no inscritas*”, artículos 104 a 107

⁴⁸ Ley Orgánica del Notariado de 28 de mayo de 1862

ley, donde se menciona cuál es la finalidad principal de la reforma, y cómo pueden contribuir los avances tecnológicos actuales a contribuir a alcanzar tal meta⁴⁹.

Debido a ello, en todo caso va a resultar obligatorio aportar la certificación catastral y descriptiva de la finca que va a constituir el objeto del expediente de deslinde, además de la de las colindantes. Si la persona que promueve el procedimiento advierte que los datos del Catastro no se corresponden con lo requerido en base a sus intereses, es él quien debe proporcionar una representación gráfica georreferenciada alternativa, que permita solventar las diferencias apreciadas. Esta representación independiente debe reunir una serie de requisitos técnicos, los cuales están a disposición del interesado en la sede física del Catastro y en su página web⁵⁰.

4.6.1. Breve reseña sobre el expediente de deslinde de fincas no inscritas

Para el deslinde de fincas no inscritas, como se señala en los artículos 104 a 107 LJV, será competente el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia del lugar al que pertenezca la finca, o la mayor parte de la misma. Debe ser el titular de la misma quien inicie el proceso (o si se trata de varios cotitulares, basta con que lo haga uno de ellos). En el caso de que el valor del terreno sea superior a seis mil euros, es preceptiva la intervención de Abogado. El resto del procedimiento es similar al que se analizará después para el supuesto de que las fincas se hallen inscritas en el Registro de la Propiedad, con la salvedad de que las funciones que en esta última modalidad son realizadas por el Notario, en el supuesto de fincas no inscritas son llevadas a cabo por el LAJ.

A pesar de que es constatable la presencia de diferencias entre ambos procedimientos, quien promueve el expediente de deslinde va a tener en todo caso que proporcionar al encargado de la gestión del mismo la certificación registral de la finca cuyos

⁴⁹ Apartado II de la Exposición de Motivos de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

⁵⁰ Portal de la Dirección General del Catastro (2019) “*Representación Gráfica Alternativa (RGA)*” (<http://www.catastro.minhap.es/documentos/porta1%20RGA.pdf>) Consulta realizada en marzo de 2019

linderos se pretende modificar, así como de las colindantes que aparezcan inscritas en el Registro.

4.7. PROCEDIMIENTO

4.7.1. Legitimación

El sujeto que va a estar legitimado para iniciar el expediente de deslinde va a poder ser el titular registral del dominio, o en su defecto cualquier persona que posea un derecho real a su favor sobre la finca que se pretende registrar. Así viene dispuesto en el artículo 200, apartado II de la LH, donde se añade que en el caso de que sean varios los titulares del derecho, bastará con que uno de ellos inicie el procedimiento. La misma disposición también aparece recogida en el Código civil, concretamente en su artículo 384⁵¹.

A diferencia del artículo 105 de la Ley de Jurisdicción Voluntaria, en la normativa hipotecaria no se exhorta que sean titulares de derechos de uso y disfrute sobre la finca a registrar quienes inicien las actuaciones pertinentes para proceder al deslinde. A pesar de ello, sí que va a ser necesario que quienes no disfruten de un derecho de estas características, así como los que tampoco impliquen el disfrute de la posesión del terreno, justifiquen con argumentos sólidos su interés en el deslinde, con el objeto de que su solicitud quede firmemente acreditada y argumentada.

No es preceptivo que quienes sean titulares de derechos reales sobre la finca que va a ser objeto del expediente de deslinde sean a su vez de titulares inscritos en el Registro de la Propiedad. Esto se debe a que la exigencia prevista hace alusión a los terrenos y a sus respectivos titulares, no así a los terceros interesados que se han mencionado recientemente. Aun así, debido al tipo de procedimiento que se presenta, sería aconsejable atestiguar ante el correspondiente Notario que el derecho que le permite iniciar el expediente es suficiente para ello, así como la motivación que justifica su iniciativa. Acorde con lo reflejado en el párrafo anterior, estos aspectos burocráticos únicamente atañen a quienes no constan como titulares de la finca en el Registro y a aquellos que tampoco sean terceros con derechos dimanados de asientos registrales provenientes del dominio que se constituye como objeto del procedimiento.

⁵¹ SÁNCHEZ JORDÁN, M.E.; ARRIETA SEVILLA, L.J.; “Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales”, Cizur Menor (Navarra), 2018, Aranzadi, págs. 189 y 190

4.7.2. Documentación

En cualquiera de las distintas modalidades de deslinde que se contemplan en la legislación hipotecaria, siempre va a ser preceptivo que quien promueva la iniciación del expediente aporte la certificación catastral descriptiva y gráfica del dominio que va a constituirse como objeto del procedimiento, así como de las fincas colindantes que se vean afectadas por el mismo. Si esto no fuera posible, se pueden incorporar representaciones gráficas alternativas. La justificación para poder proveer estas últimas se encuentra tanto en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria como en el 201. Como contraposición a estos dos tipos de actuaciones aparecen las de los artículos 203 y 205 del mismo texto legal, que no admiten las representaciones gráficas alternativas, por lo que la única opción que le queda al impulsor es aportar la representación catastral⁵².

Es muy importante también tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 9. b). IV de la Ley Hipotecaria, donde se determina que la representación gráfica alternativa debe *“respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral”*. Esto viene a significar que la imagen que se presenta como remplazo de la representación que consta en el Catastro debe atenerse al acotamiento del dominio principal, o en su defecto al del contorno del total de los terrenos aportados que deriven de los documentos catastrales. Si estos límites se vieran alterados por la nueva representación aportada, se deben señalar tanto los límites de las partes afectadas como de las que no lo están, y además el total que constituyen todas ellas debe respetar la delimitación catastral. Para poder acceder al Registro de la Propiedad, la representación alternativa debe seguir las pautas técnicas señaladas, las cuales están previstas en la página web del Catastro, y que se refieren principalmente a la metodología de elaboración, al sistema de georreferenciación, a la topología, a la precisión métrica...

Las representaciones gráficas alternativas deben ser elaboradas preferentemente por un técnico especializada en la materia, y a ser posible debe tratarse de la persona que elaboró los planos de la operación que se pretende realizar, que en este caso es el deslinde

⁵² En la Resolución de 3 de octubre de 2016 (RJ 2016, 4998) se recuerda que en los casos previstos por los artículos 203 y 205 de la Ley Hipotecaria no se contempla la posibilidad de aportar representaciones gráficas que no sean la que consta en el Catastro, a diferencia de las situaciones previstas en artículos como el 199.2, 200, 201, 202, 204 o 206, donde sí se pueden incorporar representaciones gráficas alternativas.

de los terrenos. El técnico va a ser responsable de haber seguido la técnica adecuada en la elaboración de la RGA. Una de las alternativas a este sistema es que sea la Administración competente para realizar expedientes de concentración parcelaria, transformación o equidistribución urbanística la que apruebe el documento; en este caso no va a ser preceptivo que un técnico la suscriba, pero sí deben respetarse igualmente los requisitos técnicos anteriormente mencionados. El último método posible es aquel por el que cualquier interesado en que se lleva a cabo el deslinde proceda a proyectar su propia RGA. Para ello, debe digitalizar las modificaciones que pretende proponer sobre la base de la cartografía catastral, señalando la documentación de apoyo de la que se ha servido durante el proceso. En todo caso, va a ser preciso que el individuo goce de ciertas capacidades técnicas relacionadas con la materia, aunque asimismo va a poder valerse de la ayuda prestada por la Notaría o Registro de la Propiedad competente para tramitar a posteriori el expediente que se está elaborando⁵³.

En el ya mencionado artículo 9 de la Ley Hipotecaria también se impone al promotor del expediente la obligación de aportar los documentos o justificantes que van a fundamentar su pretensión respecto de la finca objeto del procedimiento. De igual manera, se señala en el mismo precepto que el objetivo de ello es remitir dicha documentación a los demás interesados, con la intención de que la misma sea revisada y se puedan interponer las alegaciones que se estimen convenientes.

Los artículos 385, 386 y 387 del Código civil dictaminan las pautas que deben de seguirse por los interesados a la hora de deslindar los dominios. Se señala que el deslinde debe hacerse de acuerdo con los títulos de cada propietario, y si no fuesen suficientes, se resolvería según la posesión de los colindantes. Si a su vez esto siguiese sin bastar, el deslinde se haría distribuyendo el terreno por el que las partes contienden en partes iguales. Si por contra los títulos de los colindantes reflejasen un área mayor o menor del abarcado por el terreno total, el aumento o falta debería distribuirse en proporción. Todo lo señalado en este párrafo tiene eficacia únicamente en el caso de que los interesados en el procedimiento no sean capaces de llegar a un acuerdo, porque si el mismo existe, se tendrá por válido lo dispuesto en éste. Para el caso que nos atañe, que es el dispuesto en el artículo

⁵³ Portal de la Dirección General del Catastro (2019) “*Representación Gráfica Alternativa: ¿Qué requisitos debe cumplir una RGA? / ¿Quién puede elaborar una RGA? (RGA)*” (<http://www.catastro.minhap.es/documentos/porta1%20RGA.pdf>) Consulta realizada en marzo de 2019

200 de la Ley Hipotecaria, no parece necesario aplicar todo lo expuesto, pues en todo caso se va a tratar de fincas ya inscritas en el Registro de la Propiedad, por lo que el deslinde siempre va a ser fruto de un acuerdo previo entre las partes interesadas en su realización, y no de un veredicto firme emitido por Notario hábil⁵⁴.

4.8. LA POSICIÓN DE LOS TERCEROS

En el artículo 200 de la Ley Hipotecaria se señala que el promotor del expediente de deslinde debe aportar los datos personales de los titulares de las fincas colindantes que se aspira a rectificar o alterar, tanto de las que consten como tal en el Registro de la Propiedad, como de las del Catastro. Si el impulsor del procedimiento conociera el domicilio de estos sujetos, también debería ser reflejado junto con los demás datos de interés.

A pesar de que todos estos trámites deben ser realizados adecuadamente, el Notario, de oficio, tiene el deber de comunicar al Registro de la Propiedad donde se hallen inscritas los terrenos cuyos límites se pretenden alterar, que el expediente ha comenzado. Lo que se pretende lograr mediante esta interlocución es que se expida la certificación de titularidad y cargas del dominio constituido como objeto del expediente, así como de las fincas colindantes que se van a ver afectadas. El Notario, a su vez, va a ser quien notifique a los titulares de estas fincas que colindan con la finca principal.

Por su parte, el Registrador en cuestión, señalará mediante nota marginal la expedición de la certificación en cada una de las fincas afectadas, indicando de igual modo el Notario que se está encargando de la tramitación del expediente y la finalidad que se persigue con el mismo. Esta nota al margen caduca en el plazo de dos años desde que la misma es practicada.

Una vez consten en su poder los datos necesarios para proceder al trámite, el Notario debe comunicar el comienzo del expediente de deslinde a todos aquellos que consten como interesados en el procedimiento, incluyendo tanto a aquellos que haya identificado el encargado de promover el expediente, como a los que deriven de la certificación de titularidad y cargas que se procedió a expedir con anterioridad por parte del Registrador al que se le asignó el asunto. Todos ellos disponen de un plazo de quince días

⁵⁴ SÁNCHEZ JORDÁN, M.E.; ARRIETA SEVILLA, L.J.; “Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales”, Cizur Menor (Navarra), 2018, Aranzadi, págs. 190 y 191

para realizar las alegaciones que consideren oportunas, así como para aportar las pruebas necesarias para justificar su postura al respecto.

Transcurrido este periodo de tiempo, el Notario trasladará a los interesados todos los documentos que se hayan proporcionado para la causa, y les convocará a una comparecencia, en un nuevo plazo de treinta días, con el objetivo de lograr un acuerdo o avenencia entre las partes.

4.9. TERMINACIÓN

Una vez alcanzado un acuerdo entre las partes interesadas en el procedimiento, aunque el mismo simplemente tenga carácter parcial, debe ser plasmado en escritura pública, como señala el artículo 200 de la Ley Hipotecaria en su párrafo V. Este trámite parece acorde a lo que dispone el artículo 49 de la Ley Orgánica del Notariado, donde se estipula que los Notarios pueden autorizar actas o escrituras públicas cuando el expediente persiga la finalidad de reflejar la declaración de voluntad de quien lo promueve, o bien la realización de un acto jurídico que implique prestar consentimiento.

Como dicta el artículo 18 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario⁵⁵, en el párrafo segundo de la letra c) de su apartado 2, *“el Notario debe informar a la Dirección General del Catastro sobre la rectificación realizada, por medios telemáticos, en el plazo máximo de cinco días desde la formalización del documento público”*. Una vez que se valide la modificación por dicha Dirección General, se debe incorporar la misma al Catastro. Si se aportan los planos representados sobre la cartografía catastral, la variación debe anotarse también en un plazo de cinco días, a contar desde que el Catastro conozca de esta. Así, el Notario puede añadir al documento público la certificación catastral descriptiva y gráfica de los inmuebles afectados que manifieste la más reciente representación.

Una vez se haya despachado satisfactoriamente el expediente, se iniciará de oficio el expediente de subsanación de discrepancias catastrales, con el objetivo de que la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad sea lo más fidedigna posible, que es lo que se persigue con la última reforma de la Ley Hipotecaria. En el caso de que con anterioridad al inicio del citado expediente la coordinación entre ambas instituciones no fuese la más adecuada en lo referente al dominio que se constituye como objeto del

⁵⁵ Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

mismo, la tramitación del procedimiento debe ocasionar que se armonice la información con la que cuentan el Registro y el Catastro.

En el caso de que no se logre alcanzar un acuerdo entre las partes afectadas por la tramitación del expediente, el Notario dará al mismo por finiquitado, y como se determina en el apartado 2 del artículo 49 de la Ley Orgánica del Notariado, al tener el expediente la finalidad de constatar o verificar un hecho, deberá proceder a extender y autorizar un acta, en lugar de escritura pública.

No existe ninguna disposición en la legislación hipotecaria que se refiera al caso en el que alguno de los terceros interesados, o todos ellos, decidan no comparecer en el acto de deslinde en el que se busca la avenencia. Asimismo, tampoco se prevé cómo deben manifestar que no van a asistir al acto. La única referencia respecto a estos sujetos la encontramos en el artículo 200-V, cuando señala que si no se produce la conformidad entre las partes, el Notario debe dar el expediente por consumado.

Haciendo un análisis pormenorizado de otros preceptos similares en los que pudiese sancionarse la incomparecencia o la ausencia injustificada de los terceros interesados, se llega a la conclusión de que cuando el legislador ha querido penalizar esta clase de comportamientos, lo ha hecho especificándolo en la propia norma, como sucede, a modo de ejemplo, en los artículos 199 y 203 de la propia Ley Hipotecaria). Así, por tanto, la doctrina mayoritaria opina que el efecto que provoca la no asistencia de los terceros es la imposibilidad de seguir adelante con la elaboración exitosa del expediente de deslinde.

El artículo 106.2 *in fine* de la Ley de Jurisdicción Voluntaria si que prevé una solución para este tipo de situaciones, cuando establece que la práctica de deslinde no se suspenderá aunque se dé la inasistencia del dueño de alguno de los predios colindantes. A pesar de ello, van a conservar su derecho para demandar en juicio declarativo la posesión o propiedad de las que entienden que se han visto despojados a causa del deslinde que se ha llevado a cabo.

También se prevé otra opción para los titulares de los terrenos colindantes con el principal, pues en el mismo precepto de la LJV se señala que pueden oponerse al deslinde antes de que se produzca la comparecencia a la que han sido citados. En consecuencia, se procedería a archivar el expediente en lo que respecta a la parte de la finca que linda con la del tercero que ha manifestado su oposición. A posteriori, las partes mantienen su derecho sobre las fincas, que a su vez podrá ejercitarse también en el correspondiente juicio declarativo, si así lo estiman conveniente. Respecto de las partes de la finca principal que no

se ven afectadas por oposición del titular de la finca colindante con las mismas, el expediente sigue adelante con total normalidad⁵⁶.

4.10. INSCRIPCIÓN Y CALIFICACIÓN: EL PAPEL DEL REGISTRADOR

Como señala el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, al igual que lo hace el 201 al regular el expediente de rectificación de errores descriptivos, el hecho de no proporcionar la representación gráfica catastral que se solicita para modificar los linderos de las fincas no es un impedimento que vaya a provocar que no se pueda inscribir el cambio que se pretende realizar, dado que junto con esta posibilidad, también se contempla la opción de incorporar una representación gráfica que no sea la que consta en el Catastro.

A pesar de ello, aunque se resuelva satisfactoriamente el expediente de deslinde del artículo 200 LH, esto no significa que acto seguido se vaya a poder inscribir la completa delimitación georreferenciada del dominio por cada uno de sus puntos cardinales. Para que esto se haga de dicha manera, es necesario acatar las estipulaciones del procedimiento que se regula en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que regula el expediente por el que se protege a los terceros colindantes que no han sido partícipes del procedimiento judicial de deslinde⁵⁷. Estas actuaciones podrán ponerse en funcionamiento a pesar de que haya existido avenencia para acometer un deslinde parcial, situación que es posible según lo previsto en el propio artículo 200 LH.

Una vez alcanzado el acuerdo entre las partes afectadas por la tramitación del expediente de deslinde, como se recoge en el precepto recién mencionado, si el propio Registrador encargado del asunto, en función de las circunstancias que rodean a las diligencias ejecutadas durante la elaboración del expediente y del contenido del historial de los dominios afectados que se hallan inscritos en el Registro de la Propiedad, alberga dudas motivadas acerca de que el acuerdo al que se ha llegado puede estar encubriendo un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, puede optar por suspender la inscripción que se ha instado. De inclinarse por esta postura, quien paraliza el procedimiento debe hacer alusión a los motivos que le han llevado a actuar en este sentido.

⁵⁶ SÁNCHEZ JORDÁN, M.E.; ARRIETA SEVILLA, L.J.; “Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales”, Cizur Menor (Navarra), 2018, Aranzadi, págs. 192 y 193

⁵⁷ Como referencia, se puede tomar la Resolución DGRN 28 de septiembre de 2017 (RJ 2017, 4629)

Esta misma previsión aparece recogida en el artículo 199 LH al regular los expedientes para la inscripción de la representación gráfica, así como en el artículo 201 del mismo texto legal, que regula la rectificación descriptiva de fincas registrales⁵⁸.

Del análisis detenido y pormenorizado de los mencionados preceptos de la Ley Hipotecaria, se desprende que el legislador es reticente a la hora de dar de paso los expedientes que son elaborados simplemente mediante un acuerdo entre las partes afectadas por la aprobación del mismo, a pesar de que para que pueda inscribirse lo concertado en ellos, sea necesaria la aprobación del Notario hábil y el cumplimiento de una serie de requisitos legales, los cuales ya han sido examinados con anterioridad.

El principal temor del legislador es que las partes se valgan de un deslinde en el que no es necesaria la intervención de la autoridad judicial para eludir la supervisión y los impedimentos que se han establecido al momento de modificar entidades hipotecarias, como pueden ser las segregaciones y divisiones de los predios, o las actuaciones que puedan llegar a enmascarar parcelaciones que contravienen las especificaciones previstas en la normativa de ordenación del territorio y en la de urbanismo, que son las que provocan el mayor número de intentos, exitosos o no, de esquivar la restrictiva legislación. Es importante traer a la memoria que son procedimientos en los que en principio es obligatorio aportar una representación gráfica proveniente del Catastro, sin que exista la opción de recurrir a representaciones distintas a esta.

⁵⁸ Se toman como referencia las Resoluciones de 22 de abril (JUR 2016, 124967), de 8 de junio (RJ 2016, 3036), de 10 de octubre (RJ 2016, 5273) y de 28 de noviembre de 2016 (RJ 2016, 6565).

5. CONCLUSIONES

La primera conclusión a la que se puede llegar tras realizar un exhaustivo estudio de la actual figura jurídica del expediente de deslinde es que la misma ha sufrido una evolución continuada a lo largo de la Historia, atravesando distintos acontecimientos sociales y legales que la han transformado en lo que es hoy. En la actualidad, la finalidad principal que persigue el promotor de la misma es delimitar de manera definitiva los linderos del predio que posee, para diferenciar su finca con exactitud de las colindantes. Por lo tanto, lo que se pretende no es reclamar una porción de terreno, ya que esta hecho queda reservado a la acción reivindicatoria.

En segundo lugar, se deduce que el objetivo primordial de las reformas introducidas en la Ley Hipotecaria tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015 es reforzar la información contenida en el Registro de la Propiedad, mediante la necesaria inclusión de la certificación catastral descriptiva. De este modo, el titular de la finca va a estar doblemente protegido, puesto que todos los datos relativos a su finca van a estar albergados tanto en el Registro de la Propiedad como en el Catastro, con la seguridad que ello conlleva, puesto que se garantiza la exactitud de las referencias incluidas al respecto.

Además de lo mencionado, se ha podido comprobar que los procedimientos a seguir para acometer el expediente de deslinde van a variar en función de las circunstancias del titular de las fincas, teniendo así mismo que tener en cuenta las características del terreno en cuestión, e incluso si el deslinde va a afectar a parte de la finca o a su totalidad.

Uno de los hechos más destacables de la reforma de esta figura jurídica ha sido su evidente desjudicialización. El legislador está siguiendo una clara tendencia, que no es otra que la de tratar de descongestionar los órganos jurisdiccionales, ya que es evidente que presentan una excesiva carga de trabajo, que ralentiza sobremanera la satisfacción de los intereses de quienes acuden al pleito para resolver sus controversias. Por ello, ahora va a ser el Notario, con la ayuda de los Registradores, quien se encargue de tramitar todo lo referente al deslinde fincas que se encuentran previamente inscritas en el Registro de la Propiedad, con el fin de descargar de esta tarea a las autoridades judiciales.

Por último, es importante reseñar que en todas las fases del expediente se exige el respeto a los derechos de los posibles afectados e interesados, pues pese a que es el solicitante en exclusiva quien promueve el deslinde, siempre va a haber un periodo estipulado para que las partes mencionadas puedan alegar los argumentos que estimen oportunos para contradecir la información presentada por el promotor. Así, se va a

conseguir que la información que finalmente va a llegar al Registro y al Catastro sea fidedigna, y que refleje lo que verdaderamente ocurre sobre el terreno. La reforma de la Ley Hipotecaria se ha adaptado necesariamente a nuestros tiempos, y se sirve de la tecnología del momento para asegurar con exactitud las dimensiones de las fincas rústicas mediante el uso de satélites, drones y distintos programas informáticos. Esto supone una gran ventaja, no solo para las partes, sino también para Ministerios como el de Hacienda, que gracias a estas herramientas puede tramitar con eficacia la liquidación de impuestos que se devengan por la posesión o transmisión de los terrenos.

6. BIBLIOGRAFÍA

SÁNCHEZ CALERO, F.J. y SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B.; “*Manual de Derecho Inmobiliario Registral*” (5ª edición) Valencia, 2017, ed. Tirant lo Blanch

DOMÍNGUEZ LUELMO, A. (Dir.) y MARTÍN RUÍZ, A.; “*Comentarios a la Ley Hipotecaria*” (2ª edición), Cizur Menor (Navarra), 2016, ed. Thomson Reuters-Aranzadi

SÁNCHEZ JORDÁN, M.E. y ARRIETA SEVILLA, L.J.; “*Estudios sobre la Representación Gráfica de las Fincas Registrales*” (1ª edición) Cizur Menor (Navarra), 2018, ed. Thomson Reuters- Aranzadi

OLIVA IZQUIERDO, A.M.; “*La nueva coordinación Registro-Catastro*” (1ª edición) Madrid, 2016, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España

DÍAZ FUENTES, A.; “*El deslinde: civil y administrativo*” (1ª edición) Barcelona, 2009, ed. Bosch

RODRÍGUEZ LÓPEZ, P.; “*Comentario a la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas*” (1ª edición) Barcelona, 2005, ed. Bosch

RECURSOS DE INTERNET

Guías jurídicas Wolters Kluwer (2019) “Deslinde administrativo” (http://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAA AAEAMtMSbF1jTAAAUMjEyMztlLUouLM_DxbIwMDCwNzAwuQQGZapUt-ckhlQaptWmJOcSoACsOz3TUAAAA=WKE) Consulta realizada en marzo de 2019

Enciclopedia jurídica (2019) “Avenencia” (<http://www.enciclopedia-juridica.biz14.com/d/avenencia/avenencia.htm>) Consulta realizada en marzo de 2019

Portal de la Dirección General del Catastro (2019) “Documentos y publicaciones” (<http://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct50/1NORMA.pdf>) Consulta realizada en marzo de 2019

Diccionario de la Real Academia Española (RAE) (2019) “Finca” (<https://dle.rae.es/?id=Hxobjb39>) Consulta realizada en marzo de 2019

Portal de la Dirección General del Catastro (2019) “Representación Gráfica Alternativa (RGA)” (<http://www.catastro.minhap.es/documentos/portal%20RGA.pdf>) Consulta realizada en marzo de 2019

RECURSOS JURISPRUDENCIALES

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de septiembre de 2017 (RJ 2017, 4575)

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de octubre de 2017 (JUR 2017, 265485)

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de abril de 2017 (RJ 2017, 2338)

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de junio de 2017 (RJ 2017, 3399)

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de abril de 2016 (RJ 2016, 2983)

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de septiembre de 2017 (RJ 2017, 4629)

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de octubre de 2016 (RJ 2016, 4998)

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril de 2016 (JUR 2016, 124967)

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de junio de 2016 (RJ 2016, 3036)

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de octubre de 2016 (RJ 2016, 5273)

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de noviembre de 2016 (RJ 2016, 6565)