

EL DESLINDE Y LOS LÍMITES INMOBILIARIOS DE LA COORDINACIÓN REGISTRO-CATASTRO

INTRODUCCIÓN

En España, los límites del objeto del derecho de la propiedad inmobiliaria solo se pueden establecer mediante un acuerdo entre colindantes, o a falta de este, por sentencia judicial. Este acuerdo expreso entre colindantes sobre la geometría de los linderos, recibe el nombre de deslinde, y aunque es razonable y muy conveniente su realización en cualquier negocio jurídico, desgraciadamente no siempre se lleva a cabo. La ausencia del deslinde en una operación inmobiliaria genera más veces de lo que la ciudadanía percibe, inseguridad jurídica, incertidumbre y en no pocas ocasiones, futuros conflictos de lindes con los titulares de los predios colindantes.

La última reforma de la Ley Hipotecaria¹ y del Catastro, del año 2015 abrió definitivamente una vía para generar unas presunciones de exactitud o veracidad sobre los datos de hecho registrales, como las lindes y las superficies. Estas presunciones se alcanzan mediante la coordinación Registro-Catastro, o de forma más precisa, a través de la inscripción de la base gráfica georreferenciada de la geometría del inmueble, en el folio real de la finca. En este artículo discutiremos las limitaciones técnicas y jurídicas de estas presunciones, limitaciones que determinarán las garantías jurídicas alcanzadas y que, en algunos casos, nos pueden llevar a cuestionar si la coordinación Registro-Catastro está siendo efectiva, o si está generando más problemas de los que trata de resolver.

LA INSCRIPCIÓN DE LA BASE GRÁFICA GEORREFERENCIADA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y SU COORDINACIÓN CON EL CATASTRO.

En primer lugar, es necesario que nos preguntemos si los datos de hecho de la finca inscrita en el Registro de la propiedad (ubicación, linderos, cabida...) están o no protegidos por el principio de exactitud registral.

Es realmente sorprendente, que hasta hace no demasiado, únicamente las declaraciones literarias unilaterales de los otorgantes del negocio jurídico habían sido las que se concretaban en una descripción de la finca registral. Estas descripciones literarias, en la mayor parte de los casos, carecen de las mínimas garantías técnicas y jurídicas para delimitar el objeto del derecho. Puede que, por esta situación, la jurisprudencia nunca haya llegado a aclarar si los linderos y superficies contaban con la presunción de exactitud registral, pues podemos encontrar pronunciamientos claramente contradictorios. Es posible que esta indefinición sea debida al convencimiento, por una parte del colectivo jurista, de que el Registro de la Propiedad publicita únicamente derechos y no hechos. Sin embargo, esta visión es al menos discutible, pues el derecho de propiedad viene definido no solo por su contenido jurídico, sino también por su acción sobre su objeto; es decir, la propiedad no actúa

¹ En su artículo 38

sobre algo inmaterial, sino sobre un pedazo del territorio, con una geometría precisa y susceptible de ser definida topográficamente mediante coordenadas tridimensionales.

Es cierto que las sucesivas reformas legales han ido introduciendo mecanismos para la mejora en la definición del objeto del derecho de la finca; pero estos mecanismos siguieron siendo insuficientes y carentes del rigor técnico deseable para extender una adecuada seguridad jurídica a los límites de las fincas. Esta situación mejoró con la entrada en vigor de la Ley 13/2015 de Reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro, pues actualmente es posible incluir una geometría georreferenciada al folio real de la finca, extendiendo de esta manera, el principio de exactitud o legitimación a la posición de los lindes y como consecuencia, a la superficie de la finca.

Gracias a esta reforma legislativa, la finca registral, una vez alcanzada su coordinación gráfica con el Catastro o cuando se haya incorporado una base gráfica alternativa validada por una autoridad pública y hayan transcurrido seis meses desde la comunicación al Catastro, se presumirá que tiene la ubicación y delimitación geográfica incorporada en el folio real.

LIMITACIONES JURÍDICAS EN LA PRESUNCIÓN DE EXACTITUD REGISTRAL

La ley no ha establecido garantías plenas para que la geometría que accede al Registro, sea catastral o alternativa, tenga correspondencia con la finca real, es decir, con la que se deriva de la voluntad de dominio de todos los colindantes o terceros afectados. Esto es así, fundamentalmente, porque las notificaciones que se desarrollan en el curso de las inscripciones de las citadas geometrías, no ofrecen la suficiente seguridad jurídica para entender que el silencio, o incluso la no oposición son garantía para generar una presunción inatacable.

Es por ello que, con los mecanismos establecidos en la Ley 13/2015, la protección o presunción jurídica de exactitud registral, en lo que respecta a los datos de hecho: ubicación, linderos y cabida, es la propia de una presunción *iuris tantum*, es decir, que admite prueba en contra. Esto quiere decir que se puede probar la inexactitud de estos datos y que, además, esa prueba es admisible y puede ser eficaz.

Llegados a este punto, cabe preguntarse si para la ciudadanía vale la pena ampliar la presunción *iuris tantum* derivada del artículo 3.3 la Ley del Catastro, a la presunción *iuris tantum* que proporciona el artículo 38 de la Ley Hipotecaria. La respuesta es sí, puesto que el Catastro no ofrece garantías de invariabilidad en los linderos, cosa que sí garantiza el Registro de la Propiedad al inscribir la base gráfica georreferenciada en el folio real registral, cuyos pronunciamientos jurídicos, además, prevalecerán sobre los catastrales. Sin embargo, sería altamente recomendable que se desarrollara técnica y jurídicamente un procedimiento de deslinde que describiera sin ambigüedades la finca real derivada de las voluntades de dominio y que tuviera plenos efectos no solo entre las partes sino también frente a la Administración y terceros, logrando ahora sí, una plena coordinación entre la realidad registral, catastral y físico topográfica derivada de la voluntad de dominio. Este mecanismo proporcionaría una presunción *iuris et de iure*, o de situación jurídica incontestable que no admitiría prueba en contra.

Esto no quiere decir que se deba asumir el coste de deslindar los 50 millones de parcelas existentes en España, coste que siempre se toma como excusa para no acometer esta necesaria regulación. En este sentido, el avance tecnológico de la Geodesia y la Topografía ha abaratado la realización de las labores técnicas de georreferenciación de fincas, por lo que el coste de los deslindes no es desorbitado. Sería beneficioso para la ciudadanía que se regulara un mecanismo técnico y jurídico de deslinde que genere presunciones *iuris et de iure*, cuando el valor del inmueble, económico o sentimental (que en numerosas ocasiones no es despreciable), así lo aconsejara.

LIMITACIONES TÉCNICAS DE LA PRESUNCIÓN DE EXACTITUD

La información geométrica que accede al Registro de la Propiedad está casi totalmente huérfana de protocolos y normas dirigidas a comprobar la calidad de esa información. La información georreferenciada proviene, en el mejor de los casos, de técnicos competentes, cuya regulación sigue siendo un asunto inaplazable y aún pendiente de resolver en España.

Esta falta de regulación de los datos geométricos para definir el objeto del derecho o, dicho de otro modo, de la ubicación precisa de las lindes, contrasta con lo que ocurre con los mecanismos que garantizan la exactitud del contenido estrictamente jurídico, destacadamente el doble control de legalidad proporcionado por el Notario y el Registrador.

Además, la correcta definición del objeto del derecho en el Registro de la Propiedad, se encuentra actualmente limitada por la utilización de la cartografía catastral. El legislador consideró que esta cartografía era la que debía acceder preferentemente al folio real de la finca, y aunque es cierto que se permite inscribir geometrías alternativas, buena parte de la ciudadanía utiliza el Catastro sin conocer los riesgos a los que se expone, pues:

- La cartografía catastral tiene carácter fiscal y no jurídico, por tanto, refleja recintos indiciarios de posesión sobre los que gravar el impuesto de bienes inmuebles, y estos elementos físicos indiciarios (vallados, edificaciones, muros, ribazos, taludes...), pueden o no coincidir con los límites de la propiedad.
- La cartografía catastral se genera de forma unilateral por la Administración. Es decir, los propietarios, colindantes o terceros afectados no intervienen en su elaboración.
- La última limitación de la cartografía catastral es su falta de rigor técnico topográfico, con graves deficiencias como desplazamientos, giros, falta de coordinación con el Instituto Geográfico Nacional para reflejar correctamente los límites jurisdiccionales, metodologías de obtención del dato geométrico muy cuestionables, como la ortofotogrametría o la escasa precisión para definir con garantías el objeto del derecho de propiedad.

LA PRUEBA EN CONTRA DE LA INSCRIPCIÓN DE LA BASE GRÁFICA REGISTRAL

La presunción de exactitud registral de los linderos es importante, pues asigna la carga de la prueba a quien se oponga a la geometría georreferenciada inscrita. Así, la certificación registral es, en principio, prueba suficiente del derecho inscrito, pues precisa ser contrarrestada mediante prueba en contra lo suficientemente sólida, y no meramente indiciaria.

Cuando se produce un litigio por las lindes, aunque no sea estrictamente necesario, es muy conveniente que el titular registral aporte todos los títulos que apoyan su derecho, así como una prueba pericial que refrende la delimitación inscrita y la coincidencia entre los datos registrales y la realidad extrarregistral.

En los procedimientos judiciales de defensa de los derechos reales relacionados con las lindes, como acciones declarativas de dominio, reivindicatorias, o de deslinde, la legislación exige probar sin ninguna duda los límites discutidos a quien soporta la carga de la prueba. Es decir, se exige la identidad concreta y determinada del inmueble, lo que supone que, por una parte, debe fijarse con claridad y precisión la situación, cabida y linderos de las fincas de modo que no pueda dudarse de ellos. Esta labor es difícil, pues en España no tenemos un mecanismo jurídico preventivo que genere presunciones *iuris et de iure*. Así, el Código Civil² contempla la incapacidad de los títulos de propiedad para determinar de forma precisa el objeto del derecho, estableciendo estos límites por la posesión o mediante otro medio de prueba, sin entrar en más detalles. Incluso llega a contemplar la imposibilidad de determinar las lindes, estableciendo el reparto de la superficie litigiosa en partes iguales, o de forma proporcional a lo descrito en los títulos.

Los informes periciales para atacar una presunción de exactitud registral, son complejos y en ocasiones inviables, pues deben convencer plenamente al Tribunal de la inexactitud de los datos del Registro. Estos dictámenes suelen relacionar las descripciones literarias de los títulos de propiedad con mediciones topográficas de la realidad física e información indirecta menos precisa como cartografía histórica, catastral, urbanística, fotografía aérea histórica, análisis toponímicos, etc...

CONCLUSION

El acuerdo entre colindantes sobre sus linderos, realizado sobre el terreno, con mediciones topográficas y materializado en un acta, recibe el nombre de deslinde, y aunque su realización es muy recomendable, se lleva a cabo menos veces de las que sería conveniente. Este procedimiento de deslinde tampoco se suele aplicar cuando las geometrías georreferenciadas de las fincas acceden al Registro de la Propiedad, pues una gran parte de estas geometrías son catastrales. Esta forma de proceder, unido a la

² Artículo 386. Si los títulos no determinasen el límite o área perteneciente a cada propietario, y la cuestión no pudiera resolverse por la posesión o por otro medio de prueba, el deslinde se hará distribuyendo el terreno objeto de la contienda en partes iguales.

Artículo 387. Si los títulos de los colindantes indicasen un espacio mayor o menor del que comprende la totalidad del terreno, el aumento o la falta se distribuirá proporcionalmente.

falta de mecanismos técnicos y jurídicos de protección de la propiedad más garantistas, produce inseguridad jurídica, pues los límites registrales inscritos no siempre derivan de la voluntad de dominio de los colindantes o terceros afectados, lo que, más pronto que tarde, generará no pocos conflictos que acabarán en los Tribunales.



Alberto Antón Merino
Perito Judicial de la Asociación de Peritos colaboradores con la Administración de Justicia de la
Comunidad Valenciana
Geómetra Experto - GEX
Doctor Ingeniero en Geodesia y Cartografía
Ingeniero Técnico en Topografía