

# La identificación de la finca rústica a efectos de acción reivindicatoria: un estudio jurisprudencial

por

ANTONIO JOSÉ QUESADA SÁNCHEZ

*Doctor en Derecho  
Universidad de Málaga*

## *SUMARIO*

- I. BREVES PINCELADAS SOBRE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA:
  1. EL ARTÍCULO 348 DEL CÓDIGO CIVIL.
  2. PRESUPUESTOS DE EJERCICIO DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA.
- II. LA IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA RÚSTICA: EL PRESUPUESTO POLÉMICO:
  1. INTRODUCCIÓN.
  2. LA IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA RÚSTICA: SENTENCIAS DE INTERÉS:
    - a) *Sentencias del TS relevantes.*
    - b) *Ideas de interés.*
      1. Determinación de la finca rústica.
      2. Utilidad del Registro de la Propiedad.
      3. El Catastro Inmobiliario.
      4. Incorporación de planos catastrales al Registro de la Propiedad.

La identificación de la cosa en la acción reivindicatoria, en general, no ha sido objeto de investigaciones rigurosas con dicho objeto unitario de estudio. En el presente trabajo no pretendemos solucionar dicho vacío, pero sí presentar un estudio sobre cómo la jurisprudencia viene tratando esta cuestión en lo que toca, exclusivamente, al caso más estudiado: la finca rústica.

No es el único caso existente, pero sí el más tratado por nuestro TS (es apabullante la relación con el resto de casos posibles).

## I. BREVES PINCELADAS SOBRE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA

### 1. EL ARTÍCULO 348 DEL CÓDIGO CIVIL

Según el artículo 348 del Código Civil, la propiedad es «el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes». Se suele presentar como un derecho subjetivo real que se caracteriza por las notas de unidad, perpetuidad, exclusividad e ilimitación (sin más límites que los fijados en la Constitución y las leyes) (1), y como todo derecho está necesitado de que se articulen los mecanismos oportunos de protección del mismo. Se articulan, por ello, diversas acciones protectoras, de las cuales la acción reivindicatoria es la acción paradigmática y la más completa e integral de todas las que existen.

La regulación legal de la acción reivindicatoria se encuentra en el párrafo segundo del artículo 348 del Código Civil, que señala expresamente que «el propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla». Esta redacción ha sido calificada como insuficiente e inexacta: insuficiente porque no se refiere en ella a todas las acciones que nacen del dominio, e inexacta porque esa referencia expresa a esta acción parece omitir o excluir otras acciones (2) (pese a todo, en otros ordenamientos ni siquiera existe una referencia general a la acción reivindicatoria, como ocurre en Francia) (3).

Con la acción reivindicatoria estamos, por tanto, ante una acción real que ejerce un propietario no poseedor de la cosa frente a quien está poseyendo indebidamente dicha cosa. La pretensión del actuante es que el órgano juris-

---

(1) Vid. el análisis al respecto de MONTÉS PENADÉS, V. L., *La propiedad privada en el sistema del Derecho Civil Contemporáneo (Un estudio evolutivo desde el Código Civil hasta la constitución de 1978)*, Ed. Civitas, Madrid, 1980, págs. 67-78. Sobre la revisión actual de tal concepto, vid. págs. 231-262.

(2) En este sentido, MONTÉS PENADÉS, V. L., «Comentario a los artículos 348 y 349 del Código Civil», en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, EDERSA, tomo V, vol. 1, 1980, pág. 142, así como «Comentario al artículo 348 del Código Civil», dentro de *Comentario del Código Civil*, Tomo I, Ministerio de Justicia, Madrid, 1993, pág. 962 y «La propiedad privada en el sistema del Derecho Civil Contemporáneo...», cit., pág. 263.

(3) TABET indicaba que ni el Código francés ni el belga se ocupaban de esta acción, que sí se regulaba en el texto español, en el austriaco y en el alemán, además de en el propio italiano [TABET, A., voz «Rivendicazione (Azione di)», en *Novissimo Digesto Italiano*, UTET, XVI, 1969, pág. 224, nota 1].

dicional reconozca la situación y restituya la cosa a su legítimo propietario (la finalidad recuperatoria es evidente) (4).

El artículo 348 del Código Civil, a la hora de ofrecer una regulación para esta acción, no deja de ser escueto, como hemos podido comprobar, pero abundante jurisprudencia del TS ha incidido en la importante cuestión de los requisitos que se plantean como necesarios para que se pueda ejercitar esta acción. Doctrinalmente se ha hecho especial hincapié en la falta de simetría que implica «el laconismo de la norma y la exuberancia de su interpretación» (5). Estos requisitos son esencialmente tres: en primer lugar, la propiedad de la cosa por parte del actor; en segundo lugar, la posesión de la cosa por el demandado y, en tercer lugar, la identificación de la cosa. Vamos a repasarlos en el próximo apartado, comprobando que la jurisprudencia los admite plenamente.

## 2. PRESUPUESTOS DE EJERCICIO DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA

Frente a la escueta regulación legal de la acción reivindicatoria, el TS se ha encargado de incidir en los requisitos necesarios para ejercitar la acción. Dichos requisitos son los siguientes: en primer lugar, la propiedad de la cosa por parte del actor; en segundo lugar, la posesión de la cosa por el demandado y, en tercer lugar, la identificación de la cosa (6). De entrada, la propiedad de la cosa debe pertenecer al actor. El actor reivindica una cosa que es de su propiedad en el momento en que ejercita la acción (7), y la carga de la prueba de ese dominio le corresponde a él (8).

---

(4) DE LOS MOZOS indica que estamos ante una acción *mixta* declarativa del derecho de propiedad y de condena «porque, mediante ella, el poseedor tiene que devolver o entregar la cosa a su verdadero dueño» (DE LOS MOZOS, J. L., *El derecho de propiedad: crisis y retorno a la tradición jurídica*, EDERSA, 1993, pág. 301).

(5) En concreto, palabras de FERNÁNDEZ OTERO, J. R., «La acción reivindicatoria», en *Cuadernos de Poder Judicial. Protección del Derecho de Propiedad*, CGPJ, Madrid, 1994, pág. 30.

(6) Estos términos quedaron fijados de modo estable a partir de la STS de 28-10-1927 (Colección Legislativa, tomo 95, núm. 147). LETE DEL RÍO ha hecho un recuento de las sentencias más clásicas, hasta 1972 (LETE DEL RÍO, J. M., *Protección del derecho de propiedad*, Universidad de Santiago de Compostela, 1979, pág. 35, nota 83). Dedica atención a estas sentencias MARTÍN PÉREZ, J. A., «Comentario al artículo 348 del Código Civil», en *Jurisprudencia Civil comentada. Código Civil*, tomo I, Ed. Comares, Granada, 2000, pág. 928.

(7) «La acción reivindicatoria no puede ser ejercitada sino en protección de un derecho de propiedad. Extinguido, pues, este derecho, no cabe el ejercicio de esa acción» (TRAVIESAS, M. M., «Extinción y reivindicación del derecho de propiedad», en *RDP*, 1920, pág. 193).

(8) Sobre esta cuestión, vid. la detallada investigación de VALPUESTA FERNÁNDEZ, que pone en cuestión con rigor algunos aspectos que estaban aceptados por cierta inercia (VALPUESTA FERNÁNDEZ, M. R., *Acción reivindicatoria, titularidad dominical y prueba*,

El segundo presupuesto es que el propietario no posee la cosa, sino que ésta es poseída por un tercero, de modo actual e indebido (*contraria possessio*).

El tercer presupuesto necesario es el de la identificación de la cosa, donde nos moveremos: el propietario debe reivindicar la cosa exacta que le pertenece, no otra distinta, por parecida que pueda ser a su cosa (9). Posiblemente, el rigor con el que el TS exige estos preceptos se debe al abuso que se ha producido en el uso de la misma, debido a que es la que ofrece una protección más integral al propietario (10).

Por último, debemos indicar que la pretensión es recuperar una cosa, no aclarar cuáles son sus límites, como ocurre con la acción de deslinde (aunque a veces sea necesario ejercitar la acción de deslinde en primer lugar para, posteriormente, poder reivindicar la cosa de que se trate).

## II. LA IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA RÚSTICA: EL PRESUPUESTO POLÉMICO

### 1. INTRODUCCIÓN

Anteriormente hemos aludido a los requisitos necesarios para que la acción reivindicatoria pueda tener éxito como tal acción, y entre dichos requisitos hemos destacado uno que será nuestro objeto de estudio: la identificación de la cosa reivindicada. Vamos, en este apartado, a ocuparnos de cómo el TS (y los tribunales inferiores) se han referido al mismo, centrándonos en el caso más estudiado, que es el de las fincas rústicas. Pero antes no está de más realizar un pequeño recorrido por cómo la doctrina se ha ocupado de esta cuestión. A este respecto debemos indicar que no es excesivamente extensa dicha atención doctrinal, por lo que parece útil aludir a la misma inicialmente para, a continuación, centrarnos ya en las sentencias con mayor profundidad (11).

---

Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 1993). Ya defendió esta idea, con énfasis, en su día, TRAVIESAS, M. M., *Extinción y reivindicación del derecho de propiedad*, cit., págs. 197-198). La jurisprudencia lo admite (vid., por ejemplo, una sentencia relativamente reciente como la STS de 14-11-2001, M. A. 9451).

(9) Por usar palabras de NÚÑEZ LAGOS: «Donde no hay identificación no hay derecho de persecución. La pretensión versa sobre un *idem*, y no sobre un *tantumdem*» (NÚÑEZ LAGOS, R., *Acción y excepción en la reivindicación de inmuebles*, Ed. Reus, Madrid, 1953, pág. 13).

(10) PRATS ALBENTOSA, L., *Deslinde y reivindicación. Criterios distintivos en la Doctrina y en la Jurisprudencia*, Ed. Tirant lo Blanch, Valencia, 1990, págs. 207-208.

(11) Pese a la escasa atención doctrinal que destacamos, debemos incidir en un dato sorprendente: en Italia, donde el artículo 948 del vigente *Codice Civile* reconoce la *azione*

Obviando los manuales generales, que se ocupan de la cuestión a la hora de estudiar la acción reivindicatoria (dentro del tema dedicado a la protección del derecho de propiedad), no existen muchos trabajos dignos de especial mención. Así, por ejemplo, BORREL Y SOLER se centró en las cosas que pueden reivindicarse y las que no (deben ser cosas concretas, no genéricas) (12), y LETE DEL RÍO dedicó cierta atención genérica a la cuestión (13). GARCÍA DE MARINA también reservó algunas páginas para este tema (14) y MONTÉS PENADÉS lo trató con más profundidad, como comentarista del artículo 348 del Código Civil (15) y como autor de una importante monografía al respecto (16). También FERNÁNDEZ OTERO ha dedicado a la cuestión alguna atención (17), y no podemos terminar este repaso sin recordar la ya citada idea expuesta por PRATS ALBENTOSA: la excesiva utilización de la acción reivindicatoria por parte de los particulares provoca que los tribunales sean rigurosos a la hora de exigir los citados presupuestos ya indicados, y la consecuencia es que «la prosperidad de la demanda de reivindicación sea harto dificultosa, así como fatigosa de sostener pues, ¿cuándo se entiende identificada una finca al objeto de la acción reivindicatoria?» (18).

---

*di rivendicazione*, la atención al tema de la identificación de la cosa en la acción no pasa de destacar que el objeto debe ser determinado y, a lo sumo, se incluye una nota al pie con diversas sentencias de la Corte de Casación (vid. los trabajos más profundos sobre el tema; TABEL, A., voz «Rivendicazione (Azione di)», en *Novissimo Digesto Italiano*, UTET, XVI, 1969, págs. 224-230; DE MARTINO, F., «Commentario al artículo 948», en *Commentario del Codice Civile*, Libro III, Della Proprietà, 1976, págs. 537-538, o FERRERI, S., voz «Rivendicazione (Diritto vigente)», en *Enciclopedia del Diritto*, Tomo XLI, Giuffrè, Milán, 1989, pág. 51). Se aprecia, por tanto, que esa escasa atención por la cuestión que nos ocupa no es exclusiva de España.

(12) BORRELL Y SOLER, A. M., *El dominio según el Código Civil español*, Ed. Bosch, Barcelona, 1948, págs. 508-511. Después dedica otra parte de su trabajo a la identificación de la cosa reivindicada, basándose en sentencias del TS que van desde 1867 a 1932, sin que aporte novedades dignas de mención (BORRELL Y SOLER, A. M., *El dominio según el Código Civil español*, cit., págs. 528-531).

(13) LETE DEL RÍO, J. M., *Protección del derecho de propiedad*, cit., págs. 51-52.

(14) GARCÍA DE MARINA ALLOZA, M., *Acción reivindicatoria*, Colección Nereo, Barcelona, 1983, págs. 258-264. Este trabajo es útil a la hora de recopilar sentencias de la época, sin perjuicio de las bondades de un trabajo genérico acerca de la acción reivindicatoria, tan necesitada de tratamiento de conjunto.

(15) MONTÉS PENADÉS, V. L., «Comentario a los artículos 348 y 349 del Código Civil», en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, EDERSA, tomo V, vol. 1, 1980, págs. 170-171, así como «Comentario al artículo 348 del Código Civil», dentro de *Comentario del Código Civil*, Tomo I, Ministerio de Justicia, Madrid, 1993, pág. 970.

(16) MONTÉS PENADÉS, V. L., *La propiedad privada en el sistema del Derecho Civil Contemporáneo...*, cit. Sobre la acción reivindicatoria, págs. 263-305 (y sobre identificación de la cosa, págs. 300-301).

(17) FERNÁNDEZ OTERO, J. R., *La acción reivindicatoria*, cit., págs. 41-43.

(18) PRATS ALBENTOSA, L., *Deslinde y reivindicación...*, cit., pág. 208.

Por tanto, del breve repaso podemos deducir que los autores han aportado relativamente poco a la cuestión que nos ocupa, y en sus trabajos se limitan a comentar, con mayor o menor extensión, la doctrina del TS sobre el tema. Por ello, parece que será el análisis de estas sentencias el que nos aporte las ideas más importantes con las que trabajar. Sin embargo, cabe destacar, ya, alguna idea de interés: de entrada, la identificación de la cosa es una cuestión de hecho, pero la jurisprudencia lo exige con gran rigurosidad. Lógicamente, no se puede ejercitar esta acción para exigir la restitución de cosas genéricas (19), no identificadas individualmente o incorporales, y fracasa si no se logra determinar adecuadamente la cosa objeto de litigio.

Comprobemos, a continuación, de qué modo nuestros tribunales se han ocupado de la concreta cuestión. De un estudio genérico podemos deducir que existen dos grandes grupos de casos tratados: por una parte, aquellos en los que el objeto es una finca rústica o un terreno, supuesto más frecuente con diferencia y, en segundo lugar, todos aquellos otros casos en los que la cosa en cuestión no es una finca rústica o terreno (puede ser una vivienda, una cosa mueble, etc.). Este segundo bloque es secundario y heterogéneo, mientras el caso de las fincas rústicas es abrumadoramente mayoritario. Sólo el primer bloque será objeto de nuestras reflexiones.

## 2. LA IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA RÚSTICA: SENTENCIAS DE INTERÉS

El simple repaso por las sentencias de nuestros tribunales acerca de los supuestos en que se reivindica una cosa producirá en el investigador la certeza de que el caso de la reivindicación de fincas rústicas o de terrenos agrícolas es el supuesto más importante y polémico de los que se ha ocupado el TS. Es el supuesto en el que pueden surgir dudas acerca de las lindes, de los límites de la finca y el abrumadoramente mayoritario de los casos resueltos. Esta idea debe quedar clara antes de empezar a estudiar los mismos.

### a) *Sentencias del TS relevantes*

Ya lo hemos indicado: son innumerables las sentencias del TS que se han ocupado de la reivindicación de una finca rústica, y desde hace bastante tiempo. Por ello, vamos a comenzar acotando nuestro campo de estudio y, de

---

(19) Sirva para ejemplificar esta cuestión la STS de 14-11-1950 (M. A. 1767), que expresamente descarta que la acción ejercitada se trate de una acción reivindicatoria debido a que se está reclamando una «prestación dineraria sin especificación», y por tanto estamos ante una cosa genérica. En idéntico sentido, vid. SSTS de 3-3-1943 (M. A. 304) y 1-3-1954 (M. A. 983).

entrada, nos impondremos un límite temporal: no nos ocuparemos de las sentencias anteriores a 1980 (20). Por otra parte, tampoco nos van a interesar las sentencias posteriores a 1980, pero con argumentos de escaso interés (21), así como sentencias de tribunales inferiores (22).

Por último, al ser tan elevado el número de sentencias con el que trabajaremos, y de las que incluiremos algunos párrafos textuales, consideramos preferible no exponer los datos del supuesto de hecho de cada una de ellas, salvo en algún caso especialmente relevante. Como podemos imaginar, en todas ellas alguien reivindica una concreta finca rústica que se considera como propia y que es poseída por otra persona. Esa base, por tanto, existirá en toda sentencia aunque no lo recordemos.

La primera de las sentencias es la STS de 10-3-1980 (23), que se ocupa de un caso en el que hay que jugar con las acciones de deslinde y reivindicación. Además, se ocupa de un supuesto en el que los límites se fijan mediante un contrato de transacción, algo bastante peculiar. En el Conside-

---

(20) Nos limitaremos, respecto de éstas, a citar las más importantes, a los meros efectos de su conocimiento por los lectores. En este sentido, SSTS de 20-10-1949 (M. A. 1139), 21-3-1953 (M. A. 912), 1-3-1954 (M. A. 983), 26-2-1955 (M. A. 736), 25-1-1958 (M. A. 550), 18-11-1958 (M. A. 4031), 10-12-1960 (M. A. 4095), 4-11-1961 (M. A. 3636), 15-11-1961 (M. A. 4090), 31-1-1963 (M. A. 882), 2-5-1963 (M. A. 2426), 10-11-1964 (M. A. 5072), 19-4-1966 (M. A. 2036), 24-6-1966 (M. A. 3443), 25-6-1966 (M. A. 3549), 3-2-1967 (M. A. 472), 31-1-1970 (M. A. 527), 29-3-1972 (M. A. 1573), 26-3-1973 (M. A. 1034), 8-4-1976 (M. A. 1708), 13-10-1976 (M. A. 3957) y 28-1-1978 (M. A. 227).

(21) Nos limitaremos a citarlas ahora, con idéntica intención que antes: SSTS de 7-4-1981 (M. A. 1524), 21-1-1985 (M. A. 189), 26-1-1985 (M. A. 201), 7-2-1985 (M. A. 538), 26-2-1985 (M. A. 201), 21-3-1985 (M. A. 1195), 18-5-1985 (M. A. 2399), 17-6-1986 (M. A. 716), 18-2-1987 (M. A. 716), 3-7-1987 (M. A. 5049), 10-7-1987 (M. A. 5454), 21-12-1987 (M. A. 9592), 13-3-1989 (M. A. 2037), 2-11-1989 (M. A. 7841), 3-11-1989 (M. A. 7844), 27-6-1991 (M. A. 9821), 18-7-1991 (M. A. 5573), 25-11-1991 (M. A. 8479), 26-11-1992 (M. A. 9590), 11-6-1993 (M. A. 5409), 20-10-1994 (M. A. 7493), 27-1-1995 (M. A. 175), 30-1-1995 (M. A. 389), 26-5-1995 (M. A. 4131), 28-3-1996 (M. A. 2201), 14-5-1998 (M. A. 3689), 25-6-1998 (M. A. 4752), 28-9-1999 (M. A. 7085), STS 15-2-2000 (M. A. 805) y 1-6-2000 (M. A. 5091). La STS 17-3-2005 (M. A. 2809) resume la doctrina sobre la necesidad de determinar la situación, cabida y linderos, que comprobaremos que es de gran relevancia, sin aportar novedad alguna pero realizando un completo listado de las sentencias del TS que la defienden (Fundamento de Derecho Segundo), y éste es dato que merece la pena ser destacado en este momento.

(22) Estas sentencias siguen las ideas del TS con gran fidelidad. A efecto de mera cita, indicaremos las sentencias de Tribunales Superiores de Justicia que nos resultaron de mayor relevancia: STSJ de Galicia de 23-10-1998 (M. A. 1246, repertorio de 1999), STSJ de Galicia de 29-4-1999 (M. A. 4625), STSJ de Cataluña de 23-12-1999 (M. A. 9610), STSJ de Galicia de 23-4-2000 (M. A. 4316), STSJ de Galicia de 16-6-2000 (M. A. 4319), STSJ de Cataluña de 28-10-2002 (M. A. 699) y STSJ de Navarra de 31-3-2004 (M. A. 2850). Por otra parte, también resultan de cierto interés algunas sentencias de Audiencias Provinciales, como las de Badajoz (Sección 3.<sup>a</sup>) 30-11-2004 (Marginal 317667) y Asturias (Sección 5.<sup>a</sup>) 23-2-2005 (Marginal 91190).

(23) M. A. 1112.

rando Quinto incide en la labor identificadora de la acción de deslinde (identificación que se puede rectificar por prueba en contrario) (24).

Segundo caso de interés es el de la STS de 12-4-1980 (25), con interesantes razonamientos. Ya en el segundo Considerando apunta la necesidad de determinación total de la finca objeto de pleito, e indica que es necesario tener en cuenta, entre otros argumentos, el siguiente:

«B) Que la identificación de una finca, a efectos reivindicatorios, cuando se trate, como en el presente caso ocurre, de discusión de emplazamiento o ubicación con relación a otra colindante y cuando su dominio viene amparado por titulación documentada con subsiguiente inscripción registral, es una actividad probatoria tendente a la determinación por los medios de prueba adecuados en derecho y singularmente la pericial, de tener que acudir a esta manifestación constatada, no solamente de su realidad física, sino que también, y fundamentalmente, su indubitable emplazamiento o ubicación relativa con referencia a las colindantes en vista de sus linderos escriturados, es decir, su exacta configuración topográfica...».

El Considerando tercero se va a centrar en esta cuestión (26), y en dicha necesidad de determinación, relativiza la importancia del Registro de la Pro-

---

(24) «...En verdad, la sentencia impugnada no dice lo que en el motivo se indica, puesto que al citar la repetida sentencia de deslinde lo hace a modo de argumentación, de un *dictum* no predeterminante, como hipótesis o presupuesto para luego afirmar —como antes se ha dicho, en relación con la de primer grado que acepta— que con el deslinde se consigue la identificación de la finca reivindicada; y además porque el error que entonces se alegó y ahora se acusa como base de la ineficacia del acuerdo de deslinde, en cuanto se cometió equivocación al describir la finca y atribución consecuente a la contraparte, es circunstancia que no se probó en el pleito ni ahora se articula por la vía pertinente...».

(25) M. A. 1414.

(26) «CDO.: (...) hace que si puede ciertamente identificarse la parcela controvertida como realmente existente en el aspecto físico, cual reconoce la sentencia recurrida, no pueda ser adecuadamente determinada en su exacto emplazamiento o ubicación relativa, o sea precisada topográficamente en la expresada zona de colindancia con el mencionado terreno cedido al Instituto Social de la Marina, en tanto no se lleve a cabo deslinde, no efectuado hasta ahora, que concrete, dentro de la finca matriz de procedencia y con base en las segregaciones en ella practicadas y lo que en su caso quede de su aspecto originario, hasta donde alcanza la exacta zona delimitadora entre tal parcela del demandante don Fernando A. M. y la del Instituto Social de la Marina, esto es, se precise topográficamente la situación relativa sobre el terreno de cada una, pues solamente así es como podrá determinarse tanto si dicho Instituto, con la actividad constructiva que realizó en la finca que le fue cedida por el Ayuntamiento de Ribadeo a los fines expresados, ha ocupado la del citado demandante, como, en caso afirmativo, la extensión que efectivamente haya sido ocupada, y cuyo preciso deslinde si bien en tanto no se lleve a cabo no impide el reconocimiento del dominio en favor del aludido demandante de la parcela cuestionada, pues ciertamente figura en su patrimonio, se imposibilita, de hecho y jurídicamente, toda

piedad en el Considerando Cuarto y busca siempre la verdad material. Ésta es una idea que se había visto reflejada en sentencias anteriores a 1980, que quedaron fuera de nuestra investigación (27).

«...el Registro, por sí solo, no lleva consigo ni produce una verdadera y auténtica identificación real sobre el terreno, teniendo en cuenta que el Registro de la Propiedad tiene un simple contenido jurídico, no garantizando, en consecuencia, la realidad física y concreta situación sobre el terreno de la finca inmatriculada, puesto que tal situación puede o no concordar con la realidad existente...» (28).

---

pretensión reivindicatoria de todo o parte de ella, y concretamente con relación al Instituto Social de la Marina en orden a lo por ella construido en la expresada parcela colindante que le fue cedido por el Ayuntamiento de Ribadeo, toda vez que la expresión genérica delimitadora de la finca que el repetido demandante reclama por tres de sus vientos, tal como se describe en demanda inicial, “con la finca de que formaba parte hoy perteneciente al Ayuntamiento de Ribadeo”, puesto en conexión con la ambigüedad de su exacto emplazamiento o ubicación, o sea, determinación real topográfica, en relación con el camino de las Barreiras con que delimita en uno de sus vientos, dada la extensión de aquél, implica apreciación de real existencia, pero no de exacto emplazamiento o ubicación, en el aspecto relativo, con relación a las heredades colindantes, necesariamente requerido para entender identificación a fines de reivindicación, puesto que, de una parte, como tiene ya declarado esta Sala en sentencia de 4 de mayo de 1928, el pleito de reivindicación no es simplemente de cabida de fincas, sino de identificación en todos sus aspectos, de tal manera que si no pueden determinarse los linderos exactos de dos fincas y concretamente la zona de situación de ellos, es evidente que para que pueda prosperar la acción reivindicatoria lo primero que debe hacerse es pedir un deslinde, donde teniendo presentes los correspondientes títulos quede perfectamente delimitada, y por consiguiente identificada real y jurídicamente cada finca y con más precisión su adecuado emplazamiento o ubicación sobre el terreno, y, de otra parte, por la sencilla razón de que, conforme tiene declarado esta Sala en sentencias de 18 de noviembre de 1958, 24 de febrero y 24 de junio de 1966, si efectivamente el problema de identificación es de los atribuidos, por su carácter fáctico, a la competencia exclusiva del Juzgador, sin embargo es revisable por la vía del número 7.º del artículo 1.692 de la LECiv cuando existan documentos auténticos, tenidos en cuenta como presupuesto para la emisión del dictamen pericial para su logro, que acrediten, por sí solos, sin acudir a mayores razonamientos, y por simple comparación, un resultado distinto del admitido por el Tribunal de Instancia, cual sucede en el presente caso, en que, según viene dicho, la propia titulación aportada por el demandante, en apoyo de su pretensión reivindicatoria, pone claramente de manifiesto, sin duda alguna, que falta la precisión delimitadora documental para poder determinar pericialmente con su base el correcto emplazamiento o ubicación relativa de la parcela del demandante, o sea, su precisión topográfica, al requerirse previo deslinde al respecto, y por tanto hacer irrelevante al particular las manifestaciones periciales producidas con fundamento en tales documentos...».

(27) En este sentido, SSTS de 6-2-1947 (M. A. 436), 5-12-1949 (M. A. 474), 10-12-1951 (M. A. 2623), 21-3-1953 (M. A. 301), 13-5-1959 (M. A. 1998), 30-6-1964 (M. A. 3737), 29-4-1967 (M. A. 656), 11-2-1971 (M. A. 681), 3-6-1974 (M. A. 2613), 7-5-1975 (M. A. 1993) y 30-6-1978 (M. A. 2625).

(28) El Considerando Quinto continúa con la cuestión: «...y doctrina legal constituida por la jurisprudencia constante de este Tribunal relativa a los requisitos para el ejercicio de la acción reivindicatoria, porque si, como se establece “...en la sentencia de 2 de abril

La STS de 1-7-1980 (29) incide en que se puede corregir la valoración del juzgador de instancia acerca de la determinación de la cosa, siempre que se pruebe adecuadamente. Sobre esta cuestión se volverá posteriormente, pues es problemática (30).

«...los (requisitos) relativos a la identidad de la cosa que se reivindica y a la posesión o detentación por el demandado son fundamentalmente de hecho y las afirmaciones que al respecto haga el juzgador en la instancia sólo podrán ser combatidas a través del medio limitado que ofrece el número 7.º del artículo 1.692 de la Ley Procesal, es decir, demostrando la concurrencia de error de hecho o de derecho en la valoración o apreciación de las pruebas hecha por la Sala de instancia».

Básica resulta la STS de 20-3-1982 (31), muy citada posteriormente por el TS en sus razonamientos posteriores, que alude a la necesidad de identificar perfectamente la cosa determinando la cabida, situación y linderos de la finca en cuestión (32). Recogemos literalmente sus dos primeros Considerandos, debido a la importancia de su argumentación, que tan seguida será posteriormente:

«CONSIDERANDO: Que la sentencia recurrida, en trance de pronunciarse sobre la procedencia de la acción reivindicatoria postulada por la parte demandante, asienta el rechazo de tal pretensión, en la circunstancia de no haberse identificado de forma inequívoca la finca a la que la reivindicación se contrae, al no aparecer, con la debida claridad fijados, ni la cabida de la misma dentro de la cual aparece la edificación de los interpellados, ni tampoco el lindero

---

de 1929, para la identificación de una cosa no es bastante que se describa en el título presentado con la demanda de reivindicación, sino que se requiere que la finca se determine por los cuatro puntos cardinales, claro es que éstos deben venir determinados exactamente y con toda precisión, y al no estarlo, por requerir un previo deslinde al efecto, falta el cumplimiento del requisito de la identificación, esencial para la viabilidad de toda reivindicación derivada de la aplicación del precitado artículo 348, y por tanto de la detentación por el demandado, también exigible al particular, en este caso el Instituto Social de la Marina, ya que si puede estimarse identificada la parcela de que se trata en su realidad física, no sucede lo mismo en cuanto a su exacto emplazamiento o ubicación, o sea, en cuanto a su determinación topográfica y consiguiente situación sobre el terreno, que en tanto no se efectúe, mediante el preciso previo deslinde, determina no pueda conocerse si la pretendida detentación se ha producido”».

(29) M. A. 2923.

(30) Por ejemplo, poco tiempo después, la STS de 19-6-1981 (M. A. 2529).

(31) M. A. 1388.

(32) El artículo 9.1 LH establece la necesidad de detallar en la inscripción registral de una finca su naturaleza, situación y linderos, así como su medida superficial.

norte, que, según los propios títulos por el demandante aportados, viene a colindar con el demandado don Francisco C. M., y no con el Camino del Molino, que es la colindancia de la parcela catastral número 509, cuya íntegra titularidad el accionante se atribuye, a más de que en la sentencia impugnada se declara, declaración obtenida de la conjunta apreciación probatoria, que el tal interpelado además de ser dueño del trozo de terreno en que se ha edificado, y que está incluido dentro de la parcela referida, también lo es de otro sitio en su parte posterior y que al ser por dicho demandado adquirido, fue cercado con cañas y posteriormente tal cerramiento fue sustituido por ladrillo en el año 1970, para ser destinado a corral, “y es ese corral el que el actor reivindica como de su propiedad”, como textualmente se dice en el Considerando segundo de la primera sentencia, sustancialmente aceptado en la segunda.

CDO.: Que frente a las tales declaraciones obtenidas por la Sala *a quo*, a las que llega tras el examen y valoración de las probanzas practicadas, se alzan seis motivos de casación, de los cuales cobra especial relieve el articulado con el número 3, en el que, al amparo del ordinal séptimo del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se denuncia el error de hecho padecido en la instancia, que resulta de documentos auténticos que vienen a demostrar la evidente equivocación del Juzgador; motivo que ha de perecer, dado que, como esta Sala tiene reiteradamente establecido, no tienen el carácter o condición de auténticos, aquellos documentos en los que el ejercicio de la acción se asienta y que han sido examinados por el Juzgador en su momento, y en tal supuesto están, tanto la escritura de donación, como el documento originario de adquisición de la finca cuestionada, el también privado aportado de contrario, y el presuntamente acreditativo del pago de renta, ya que todos ellos fueron examinados en ambas instancias, para llegar a la conclusión de que ni se había identificado la finca, ni tampoco acreditado la titularidad dominical del accionante sobre la que pretendía reivindicar, sentencias de 21 de junio de 1972, 13 de octubre de 1981 y de 18 de febrero de 1982; falta de identificación que, contrariamente a lo sostenido por el recurrente, además resulta de los propios documentos por él aportados con su demanda e invocados como auténticos, ya que de ellos, ni resulta acreditada la cabida de la finca, ni que comprenda la totalidad del polígono catastral número 509, ni que dentro de la misma esté aquello a lo que la reivindicación se contrae y no en el terreno de la exclusiva propiedad del demandado comparecido; a lo que cabe añadir que el documento auténtico debe probar por sí solo la certeza de lo afirmado por el recurrente, sin

necesidad de acudir a conjeturas o interpretaciones más o menos lógicas, a las que necesariamente habría de acudirse en el caso enjuiciado, cuando del contenido de tales documentos no resulta acreditada, ni la identificación de la finca a la que la reivindicación se contrae, ni la titularidad que sobre su totalidad el demandante ostente; razonamientos a los que, por último, ha de añadirse que, la identificación de la finca ha de hacerse de forma que no ofrezca duda cual sea la que se reclama, fijando con la debida precisión su CABIDA, SITUACIÓN y LINDEROS, y demostrado, con cumplida probanza, que el predio reclamado es aquél al que se refieren los títulos y los demás medios probatorios en los que el actor funde su derecho, identificación que exige un juicio comparativo entre la finca real contemplada y la que consta en los títulos, lo que, como cuestión de hecho, es de la soberana apreciación del Tribunal de instancia, sentencias de 10 de junio y 15 de noviembre de 1961, 2 de mayo de 1963 y 3 de julio de 1981».

La STS de 20-12-1982 (33) incide también en ideas ya repasadas, por lo que no nos detendremos excesivamente en ella. En su Considerando Primero indica que es necesaria la prueba indubitable de que la cosa reivindicada es a la que se refiere realmente, con prueba de títulos, documentos y demás tipos de pruebas (a solucionar la cuestión dedicará los Considerandos Segundo y Tercero).

La STS de 31-10-1983 (34) hace referencia a la acción declarativa de dominio, pero realiza argumentaciones acerca de la identificación de la cosa que resultan perfectamente aplicables al caso que nos ocupa. En su Considerando Segundo indica expresamente que no se acreditó la cosa en los títulos aportados, y en el Considerando Cuarto concluye desestimando el motivo oportuno ante dicha falta de acreditación. También otra sentencia de la misma fecha, STS de 31-10-1983 (35) reflexiona acerca del éxito en el ejercicio de la acción reivindicatoria, aunque no es de gran relevancia (36).

---

(33) M. A. 2456.

(34) M. A. 5848.

(35) M. A. 5852.

(36) En su Considerando Cuarto se expresa en estos términos: «Que el motivo no puede prevalecer, porque: 1.º: el éxito de la acción reivindicatoria requiere, según constante a la vez que pacífica doctrina jurisprudencial, la perfecta identificación de la cosa objeto de la misma, de tal modo que no se susciten dudas racionales sobre cual sea —sentencias de 18 de mayo de 1917; 10 de noviembre de 1964; 19 de febrero de 1971; 29 de marzo de 1972 y 20 de diciembre de 1982—; 2.º: La resolución impugnada establece a tales efectos en su 7.º considerando, que “lo que no se ha acreditado es que tales fincas fueran propiedad de doña Vicenta en el momento de su fallecimiento y es a este respecto un dato revelador de que habían sido efectivamente vendidas con anterioridad a su óbito,

La STS de 5-12-1983 (37) recoge la doctrina seguida acerca de la inscripción catastral a efectos de demostrar la propiedad (38), y la STS 22-12-1983 (39) retoma la idea del doble aspecto que presenta la identificación de la finca en su Considerando Segundo, algo en lo que se detendrán también sentencias posteriores:

«...es doctrina reiterada de esta Sala, la de que son requisitos esenciales para el éxito de la acción reivindicatoria, los de justo título de dominio a favor del actor, identificación de la finca objeto de éste y que ella sea detentada o poseída por el demandado, y cabe afirmar que el segundo de los requisitos señalados tiene un doble aspecto; por una parte, el de fijarse con claridad y precisión la situación, cabida y linderos de la finca, de modo que no pueda

---

el que los albaceas no las incluyeron en su partición y como en tales fechas estaban cadastradas a nombre de la difunta, hicieron constar tal venta, en la misma escritura de partición”; 3.º: pero es que además, son los propios actores y hoy recurrentes quienes en el hecho 3.º de la demanda describen una finca que señalan con la letra “B”, como “otra a ‘Las Datas y Piquetón’, en términos municipales de Pasarón y Tejadas de Tiétar, destinadas a pastos y cereal, de cabida 50 hectáreas aproximadamente, que linda por Saliente con fincas de Demetrio A., Víctor M., Julián G., Vicente M. e Isidoro M.; Poniente, con camino de La Barca de Bazagona y Norte, con fincas de doña Vicenta M.”; y a su vez, la finca que indica en el mismo hecho con el número “E” la describen así: “otra a ‘Las Datas y Cerro de la Paja’, de cabida de 12 hectáreas, destinadas a pastos y cereales, que linda por Salientes, con olivar de los herederos de don Indalecio I.; Mediiodía, con Demetrio R.; Poniente, con camino de La Barca de Bazagona y Norte, con fincas de don José de la C. y Carolina T.”; 4.º: y son los propios actores en el suplico de su demanda los que interesan se declare su propiedad “sobre la finca al sitio de ‘Las Datas’ y ‘Piquetón’, situada en término municipal de Pasarón de la Vera, que linda por el Norte, con la finca de don José de la C. G., de Julián G. T. y de doña Carolina T. de la C.; Saliente, con las de Indalecio S. I. y otras de Julián G. T.; Sur, término de Tejada de Tiétar y Poniente, con camino de ‘Las Datas’, ‘Prado Manzano’ o ‘Matón’; 5.º: la falta de identidad de unas y otras fincas es evidente y provocan el perecimiento del motivo”».

(37) M. A. 6825.

(38) «CDO. (octavo): Por último, que tampoco puede lograr éxito el motivo decimotercero del recurso que, volviendo al error de hecho y por el cauce del número 7.º del artículo 1.692 de la Ley Procesal, arguye tal vicio citando como documento auténtico la certificación expedida “por el Servicio de Catastro de Rústica de la Delegación Provincial de Albacete referida al término municipal de Chinchilla”; porque además del laconismo de sus datos, cuya posible relación con las cuestiones planteadas no se advierte, carece de literosuficiencia para evidenciar por su sola lectura la denunciada equivocación evidente del juzgador, hasta el punto de que la recurrente se ve precisada a acudir a otros elementos de convicción para avalar su razonamiento de que “la parcela que los actores recurridos dicen pertenecerles es la número 19 del Polígono 121”, y sobre todo no puede ser ignorada la doctrina legal de que la constancia en los libros catastrales no tiene eficacia en el orden civil para acreditar el dominio sobre las parcelas de que se trate —sentencias de 19 de octubre de 1954, 23 de febrero de 1956, 4 de noviembre de 1961, 21 de noviembre de 1962, 29 de septiembre de 1966 y otras—, pues no pasa de constituir un simple indicio».

(39) M. A. 6992.

dudarse cuál es la que se reclama, identificación documental expresa en la demanda, consecuente a los títulos en los que la acción se basa; y por otra, que de modo práctico se acredite en el juicio que el terreno reclamado es aquél al que el primer aspecto de la identificación se refiere, debiendo señalarse que la decisión del Tribunal Sentenciador sobre este extremo tiene el carácter de hecho...»

La STS de 17-1-1984 (40), como la STS de 31-10-1983 ya citada, también se refiere a una acción declarativa de dominio, no reivindicatoria, pero con reflexiones útiles en lo que toca a la identificación de la cosa (en su Considerando Tercero) (41), y la STS de 25-2-1984 (42) considera que no cabe la impugnación que se plantea, pues no existe demostración indubitable de la identidad de la cosa (43).

---

(40) M. A. 350.

(41) «CDO.: (...) b) como ha declarado esta Sala —sentencia de 9 de diciembre de 1961 y otras—, para la acción declarativa de propiedad se exigen los mismos requisitos esenciales que para la reivindicatoria, entre los que figuran la posesión de la cosa por el demandado, o al menos una posición frente al dominio que lo haga dudoso o lo desconozca, y también la misma acción exige la prueba de la identidad de las fincas de que se trate, sin que interese la circunstancia de que el demandado esté poseyendo de hecho la cosa reclamada, si no se solicita su entrega ejercitando la acción reivindicatoria; pero en cuanto a la identificación, dice la sentencia de 3 de febrero de 1967, que no hay que llegar al extremo de negarla por discrepancias no esenciales, pues, según la doctrina legal, se ha de deducir de las pruebas discrecionalmente apreciadas por el Tribunal *a quo*, teniendo en cuenta que la esencialidad o accidentalidad de las discrepancias que pueden existir en cada caso en cuanto a los linderos, extensión y demás elementos que se hayan de tomar en cuenta, ni la mayor o menor cabida, empece para dar por acreditado este requisito, siendo de la competencia del Juzgador de Instancia apreciar la identificación, teniendo para ello presente todos los elementos aportados al pleito; c) esta doctrina es la aplicada en la sentencia recurrida, en cuanto que sin lugar a dudas declara la legitimidad del título de la demandante y recurrida y su aportación al pleito; la identidad de la finca sin más reserva que acordar un deslinde, preciso dada la confusión de alguno de sus linderos, y la posesión que del inmueble ostentan algunos de los demandados que lo invadieron con motivo de la explotación de una cantera y ser poseedores de inmuebles colindantes; pero declarando que los actos posesorios de los demandados, que no alcanzaron el plazo de la usucapión o prescripción adquisitiva entre presentes, son de inferior naturaleza que los actos posesorios de la demandante tendentes a la reclamación de sus derechos; si bien, como ya se dice, es indiferente la circunstancia de que los demandados estén poseyendo de hecho la cosa reclamada».

(42) M. A. 811.

(43) En el Considerando Tercero se justifica así: «CDO.: (...) ha de ser recordada la insistente jurisprudencia sobre el doble aspecto de su significado y de su naturaleza en el ámbito de la casación, esto es, que la identificación a efectos reivindicatorios no consiste sólo en describir la cosa reclamada, fijando con precisión y exactitud la cabida y los linderos, sino que además ha de ser DEMOSTRADO “SIN LUGAR A DUDAS” que el predio topográficamente señalado es el mismo a que se refieren los documentos y demás medios de prueba utilizados, lo que implica un juicio comparativo entregado a la soberana valoración del Tribunal de instancia con carácter fáctico, sólo combatible por la vía del

En la STS de 3-7-1987 (44), por su parte, se alude al valor de las inscripciones en el Registro de la Propiedad que presentan las partes.

«F. DE D. 3.—Los motivos tercero y quinto se amparan en el número cinco del artículo mil seiscientos noventa y dos de la Ley de Enjuiciamiento Civil y denuncian: el primero la infracción del artículo mil cuatrocientos setenta y tres del Código Civil, y el segundo el artículo trescientos cuarenta y ocho del mismo cuerpo legal y la doctrina jurisprudencial que se cita, estando destinados al fracaso, en su doble vertiente, pues en el citado artículo mil cuatrocientos setenta y tres del Código Civil se regulan las consecuencias de la doble venta de bienes muebles e inmuebles, y en el caso que nos ocupa no se ha dado ese supuesto fáctico, se trata de dos propietarios de fincas colindantes, que, mediante sendos expedientes de exceso de cabida, han pretendido ampliar recíprocamente la extensión de sus propiedades, produciéndose una indeterminación en los linderos sureste y oeste de las fincas del actor y demandado respectivamente, sólo clarificable mediante el oportuno deslinde, pues en nuestro sistema registral las inscripciones que obtuvieron actor y demandado, no gozan de la naturaleza de títulos constitutivos de dominio...»

La STS de 31-7-1987 (45) considera identificada la finca del modo que sigue (Fundamento de Derecho Cuarto):

«d) La finca está identificada. Su descripción es la siguiente: “Resto de la descrita finca de origen, que tiene, de cabida, 72 áreas, 15 centiáreas, 12 y media miliáreas y linda al Norte con el Arroyo Salado, al Este con olivar de don Carlos B., al sur con la carretera de Arjona, que le separa de finca que aquí se segregá y se vende a don Miguel G. M. (causante de los demandados) y al Oeste, tierras del mismo don Miguel G. M.”. Esta descripción da idea de tres linderos fijos; un camino y un arroyo (linderos naturales) y un olivar de persona tercera, por lo que, a partir de estos tres linderos, se puede obtener, mediante la aplicación de la cabida, el cuarto lindero, que es común con los demandados. Da idea pues de una situación, incluso de una forma cuadrangular y de una cabida, suficientes para la identificación, con la exactitud exigible. Por otra parte, ale-

---

número 7.º del artículo 1.692 de la Ley Procesal, por haber incurrido la sentencia en error de hecho o de derecho en la ponderación probatoria probatoria...»

(44) M. A. 5049.

(45) M. A. 5454.

gada la usucapión por los demandados, tal alegación implica el conocimiento del lugar geográfico al que se refiere y que trata de amparar en un título inexistente».

De cierto interés resulta la STS de 7-6-1988 (46), cuyo Fundamento de Derecho Primero alude a los hechos sobre los que se asienta el recurso de casación, y reflexiona sobre cómo se utiliza la existencia de distintos documentos a la de identificar una finca:

«...sentencia contra la que se interpuso el presente recurso de casación por infracción de ley y en la que se sientan, entre otros, los siguientes hechos: A) Que respecto de la parcela litigiosa, a tenor de la prueba pericial practicada, resulta evidente que coincide en cuanto a los linderos, al haber tres invariables, Norte, Sur y Este, con la número 51 del Polígono 11 del Catastro, parcela que, el mismo Catastro indica que, juntamente con las números 52, 56, 60 y 63, forman la finca del causante de los actores don Mariano M. S., no delimitándose el lindero Oeste por su dificultad, ya que del informe del perito resulta que limita esta parcela con tierras de los herederos de don Mariano M. S., lo que éstos justifican por escritura pública, por lo que no sólo queda identificada la finca sino que, además, coincide con la que es parte de la de los actores a que se refiere el Catastro. B) Que, en cuanto a la identificación de la finca, basta observar el título de propiedad de los actores en relación con el certificado del Catastro y el informe pericial para darnos cuenta de que los tres coinciden en cuanto a la situación por lo que, en definitiva, la finca litigiosa se halla plenamente identificada y corresponde a la que reclaman los actores (Considerandos 4.º y 5.º de la resolución del Juzgado, expresamente aceptados por la sentencia recurrida)».

La STS de 30-11-1988 (47) es escueta pero clara en su Fundamento de Derecho Segundo: la identificación de la finca es necesaria para ejercitar con éxito la acción reivindicatoria. La STS de 16-12-1988 (48), a su vez, incide en el valor que se debe otorgar al Catastro a los efectos de probar la propiedad de una finca, y realiza un recorrido histórico, citando las sentencias anteriores que se expresaron en dicho sentido:

---

(46) M. A. 4821.

(47) M. A. 8724.

(48) M. A. 9470.

La STS de 20-12-1989 (49) es bastante clarificadora en su Fundamento de Derecho Tercero: las indeterminaciones documentales provocan que la finca no esté identificada (50).

En la STS de 16-7-1990 (51) encontramos, entre otras cuestiones, una declaración de principios de gran utilidad en múltiples sentencias, y que tiene su inspiración en la ya citada STS de 20-3-1982: «a tenor del artículo 348 del Código Civil es preciso, entre otros, que el reivindicante pruebe la identidad del objeto reivindicado, que referido a fincas rústicas exige la precisión de su cabida y linderos». Esa especificación, que sin detallar tanto se repetirá con frecuencia, es expresada en el Fundamento de Derecho Primero de esta sen-

---

(49) M. A. 8854.

(50) «TERCERO.—El Ayuntamiento de Zalla, por su parte, pretende justificar la posesión y ocupación de la finca, sobre la que al parecer se concreta la demanda, en una posesión inmemorial de la misma, que dio lugar a su inscripción registral de acuerdo con los trámites que señala el artículo 206 de la Ley Hipotecaria, practicándose el asiento registral con fecha 27 de julio de 1929, y en cuya inmatriculación aparece la finca descrita como: "Monte denominado Sierra del Picón, término de Zalla, que linda por el Norte y Oeste con jurisdicción de Sopuerta, y por el Este y Sur con camino de Castro a Balmaseda mide 5.975 suelos, equivalentes a 19 Ha. 99 a. Finca número 1568". De los informes periciales, y del reconocimiento judicial practicado en período probatorio, parece deducirse, que en la realidad física, la ubicación de ambas fincas pudieran confundirse, o coincidir parcialmente, correspondiendo en exclusiva a la parte demandante la identificación exacta del terreno que reivindica, además de presentar titulación idónea que justifique su preferente derecho dominical; y a este respecto conviene aclarar: A) El título en el que los demandantes fundan su derecho fue creado a virtud de las manifestaciones que se hicieron en la escritura de adición de herencia de 11 de marzo de 1981, pues aunque en la misma se hacía referencia a la adquisición de la finca como consecuencia de la recompra efectuada por la causante a su hijo con fecha 4 de noviembre de 1925, se modificó sensiblemente este antecedente, variando la descripción de los linderos, y señalándose una cabida que en ningún momento había figurado en la titulación, razones que obligaron al Registrador a declararla como no inscrita; B) En el primitivo título del año 1864 la descripción allí efectuada, y perpetuada después en los antecedentes que se aportan, es distinta de la figurada en el título reivindicativo, pues además de no contener referencia alguna a los linderos Este y Oeste, la extensión superficial en principio tenía referida a un número de pies de áboles, que a simple vista parece estar un tanto desproporcionada en relación con la superficie actualmente inscrita de 63.660 m<sup>2</sup> al corresponder teóricamente casi 120 m<sup>2</sup> por árbol; y C) El monte inscrito a favor del Ayuntamiento está situado íntegramente dentro del término municipal de Zalla, pero lindando por dos puntos cardinales con la jurisdicción de Sopuerta; la finca que se reivindica aparece situada en toda la titulación, citada por la parte actora como antecedente, en el término municipal de Sopuerta; y curiosamente, en el reconocimiento judicial se hace constar que, según el plano del año 1983, aportado con la demanda, en el lindero norte de la parcela reclamada está situado el basurero del Ayuntamiento, sin que en los autos se haya efectuado, ni aparezcan deslindados, los límites de los municipios colindantes. Con estas indeterminaciones puramente objetivas, deducidas de los documentos aportados, no se cumple el requisito de la identificación y localización exacta, y con toda precisión, que exige la jurisprudencia de esta Sala —sentencias de 14-5-1974, 12-4-1980, 6-10-1982, 31-10-1983, 25-2-1984, etc.—, por lo que deben de admitirse los dos motivos estudiados conjuntamente».

(51) M. A. 5885.

tencia. Es un caso en el que es complicada dicha identificación, y en el Fundamento de Derecho Segundo se le dedica la atención oportuna (52). En

(52) «SEGUNDO.—Contra dicha sentencia, como se anticipó, se interponen dos recursos, por el primer demandado y los tres restantes que, a su vez, adquieren las fincas del mismo que constan y que forman la parcela controvertida número 49 del Catastro Municipal y en ambos recursos, en sus respectivos segundos motivos se denuncia la infracción que la sentencia ha cometido al violar lo dispuesto en el artículo 348 del Código Civil, según la jurisprudencia que lo interpreta sobre los requisitos de la acción reivindicatoria en el que cobra especial interés —aparte de los relativos al título del accionante y a la posesión de la finca reivindicada del destinatario de la acción, indebida hasta entonces— el relativo a la identificación de la finca reclamada, pues la propia Sala reconoce la inexactitud o falta de precisión en cuanto a los linderos de la misma: Y al respecto ha de afirmarse que sin perjuicio de que la realidad o identidad material de la finca o fincas es una cuestión de hecho reservada a la sentenciadora —STS de 20-12-1982... “El éxito de la acción reivindicadora exige prueba cumplida de la identidad de la cosa, acreditando que el predio reclamado es, precisamente, el mismo a que se refieren los documentos, títulos y demás pruebas en que el actor funde su pretensión; problema que, por su carácter fáctico, está atribuido a la competencia del Juzgador de instancia y es sólo revisable por la vía del número 7 del artículo 1.692 LEC”... 7-10-1985... “La identificación de la finca implica un juicio comparativo confiado al Tribunal de instancia con carácter fáctico”... 31-10 y 22-12-1983... “La acción reivindicatoria requiere la perfecta identificación de la cosa objeto de la misma; lo que constituye un juicio valorativo reservado al Juzgador de instancia, que sólo puede aplicarse en casación si se acredita que el mismo fue arbitrario, utilizando la vía del número 7, artículo 1.692 LEC”, y 23-5-1984... “La expresión de un límite equivocado no impide el éxito de la acción si no enerva la plena identificación del inmueble”— ha de subrayarse que en esa identidad que es tanto como fijación física de la finca en el terreno o porción telúrica sobre la que se asienta, la delimitación de su contorno o situación perimetral es consustancial para dicha identificación y distinción con otra u otras cuando ello se discute —y al margen de que la cuestión material de extensión o linderos puede encontrar otra vía específica de discusión o tutela: acciones de deslinde o amojonamiento de los arts. 384 y sigs. del Código Civil—, siendo, pues, indispensable al efecto, señalar nítidamente los límites que la individualizan respecto a las contiguas o colindantes, por eso mismo para así no sólo prefijar la existencia del dominio que se declara sino la misma individualización precisa para aquella identidad, por lo que en aplicación al litigio, mal puede opinarse que aquella identidad acaece cuando la propia Sala plantea sus dudas al respecto, al decirse literalmente: “Que teniendo en cuenta las dificultades de la fijación de los linderos en algunas ocasiones, u otras similares, hace que, sin duda la prueba de esta identificación sea difícil, pudiendo no obstante concretarse al respecto: que del resultado de la prueba de reconocimiento judicial efectivamente existen con las características físicas aproximadas que se dicen por los actores —la exactitud de los linderos, si se debate, será en todo caso objeto de un pleito ulterior con quien los desconozca— que el plano levantado en el año 1854 por el Ayuntamiento de Rubí y declaraciones de testigos, reconocen la sustancial coincidencia de aquel plano levantado el siglo pasado con la actual finca número 49, Folio 1 del Catastro —ya que las pequeñas divergencias perimetrales entre unas y otras fincas se explican por la incomparecencia de los actores con sus oportunos títulos al momento de la confección del registro fiscal—; y que el hecho de que la certificación del Ayuntamiento de que el camino de Tarrasa a Papiol que ha desaparecido por el transcurso del tiempo... por lo que se concluye todo ello constituyen matices diferentes frente al primordial hecho de la existencia real de las fincas, que podrán ser debatidos y desentrañados en otro procedimiento distinto al presente”, de lo que claro es, se deriva que el litigio no responde a un problema de concreción de linderos de las fincas reclamadas ni a si éstos coinciden o son los mismos que poseen los demandados».

el Fundamento de Derecho Cuarto se resuelve el caso, acudiendo a la doctrina jurisprudencial (53).

Importante resulta también la extensa STS de 5-3-1991 (54), donde se tratan bastantes asuntos sugerentes. En lo que nos interesa, será el Fundamento de Derecho Tercero el que se ocupe de la cuestión de la identificación de las fincas, en estos términos:

«TERCERO.—Acogidos al ordinal 5.º del artículo 1.692 de la Ley Procesal Civil, se formulan los motivos tercero y quinto; en el tercero se alega infracción de la doctrina legal contenida en las sentencias que cita, al concluir la sentencia recurrida de forma ilógica, inverosímil y absurda, se dice, en su afirmación de la identificación de las fincas de autos, y en el quinto se alega infracción de la doctrina legal acerca de la necesidad de acreditar, junto con la identificación documental, la identificación de las fincas de autos sobre el terreno, recogida en las sentencias que cita. Dice la sentencia de 20 de marzo de 1982, citada en el motivo tercero, que “la identificación de la finca ha de hacerse de forma que no ofrezca duda cuál sea la que se reclama, fijando con la debida precisión su cabida, situación y linderos, y demostrando, con cumplida probanza, que el predio reclamado es aquel al que se refieren los títulos y los demás probatorios en los que el actor funda su derecho, identificación que exige un juicio comparativo entre la finca real contemplada y la que conste en los títulos, lo que, como cuestión de hecho es de la soberana

---

(53) «CUARTO.—En consecuencia y siguiendo la línea jurisprudencial de las STS de 30-11-1988... “Si faltan datos que contribuyan a la descripción física de la finca en su situación y forma, no concurre el requisito de la identificación indispensable para que prospere la acción reivindicatoria”... y la de 20-12-89, que dice así... “De los informes periciales y de reconocimiento judicial practicados en período probatorio parece deducirse que en la realidad física la ubicación de ambas fincas pudiera confundirse, o coincidir parcialmente, correspondiendo, en exclusiva, a la parte demandante la identificación exacta del terreno que reivindica, además de presentar titulación idónea que justifique su preferente derecho dominical; más habida cuenta las indeterminaciones puramente objetivas, deducidas de los documentos aportados, no se cumple el requisito de la identificación y localización, y con toda precisión que exige la jurisprudencia de esta Sala —sentencias de 14-5-1974, 12-4-1980, 6-10-1982, 31-10-83 y 25-2-1984— y, por ende, avalando al respecto el juicio minucioso que emitió la sentencia de primer grado en uso de su auténtico principio de inmediación valorativo de la realidad fáctica controvertida F.J. o Considerando 2.º de la misma que dice: “Que las pruebas practicadas para la identificación de las fincas reivindicadas se pueden clasificar en: documentales (inscripción en el Registro de la Propiedad, Catastro, títulos de transmisión, e informes administrativos); personales (testificiales de colindantes o vecinos); de observación directa (reconocimiento judicial)...” procede con la estimación de ambos motivos, acceder a lo suplicado en los dos recursos y con los efectos correspondientes, sin necesidad de examinar el resto, y sin hacer expresa imposición de costas en las instancias».

(54) M. A. 1718.

apreciación del Tribunal de Instancia; sentencias de 10 de junio y 15 de noviembre de 1961, 2 de mayo de 1963 y 3 julio de 1981...”».

La STS de 4-11-1993 (55), en sus Fundamentos de Derecho Primero y Segundo, también se ocupa con profusión de la identificación de la cosa objeto de litigio, y exige que la prueba sea «contundente y decisiva» (56).

La STS de 1-12-1993 (57) resulta de especial importancia por su alusión a la necesidad de determinar la finca por sus cuatro puntos cardinales, cuestión esta que será muy utilizada por los Tribunales Superiores de Justicia en

---

(55) M. A. 8965.

(56) «...Conviene decir que la simple apariencia gráfica de las fincas y con mayor razón de las rústicas, aunque se pretende que sean lo más expresivas e impresionantes a la vista, no es dato abonable jurídicamente si no se respalda y apoya con la correspondiente prueba, que, en cuestiones como la presente, ha de ser contundente y decisiva, tanto del dominio de los predios que se reivindican, como de sus correspondientes y necesarias identificaciones (sentencias de 10-10-1980, 31-10-1983 y 27-6-1991).

Esto no ha sucedido en el actual litigio, toda vez que las escrituras públicas mencionadas como títulos que el actor invoca, no hacen referencia alguna a los huertos o enclaves de los recurrentes. La extensión que se fija para la finca matriz se presenta como discordante y perturbadora —aparte de la ya expuesta referente al Toril de Infante—, puesto que se hace constar que, según el Registro de la Propiedad, su cabida es de 127 hectáreas, 50 áreas y 33 centíreas, para alcanzar en el Catastro, 136 hectáreas, 30 áreas y según medición reciente ya el incremento es notorio, al atribuirse 300 hectáreas y 36 áreas.

(...)

El motivo procede ser estimado, pues si bien conforma doctrina jurisprudencial reiterada que todo lo referente a la identificación del bien o cosa reivindicada, como cuestión fáctica, corresponde su declaración a los Tribunales de Instancia, su ataque en casación por el cauce adecuado, como sucede en el presente asunto, ha de tener acogida cuando se patentiza que tanto la apreciación de los hechos, en la documentación que los reflejan, como el juicio valorativo de los juzgadores en grado de apelación, fue arbitrario (sentencia de 18-7-1991, que cita las de 20-12-1982, 31 de octubre y 22-12-1983).

SEGUNDO.—Lo expuesto precedentemente conduce también a la aceptación de los motivos segundo y tercero, que aducen, por la vía del número 5.º del precepto procesal 1692, infracción del artículo 609 del Código Civil y la doctrina jurisprudencial exigente de la necesidad de identificar las fincas que se relacionan, debiendo de cumplirse la necesaria exigencia de fijar con la mayor precisión, no sólo la cabida, sino también la situación exacta y linderos, con las corroboraciones probatorias de que los predios son aquellos a los que se refieren los títulos. El reivindicante no ha cumplido esta exigencia legal, tanto en sus demandas como en la fase probatoria, en la que debió llevar a cabo tal acreditación convincente, que, como queda explicitado, no alcanzó en la forma directa que es preciso, sin que baste la aproximada o intuitiva en la que incurrió la instancia.

El requisito de la identificación no deviene de la inscripción registral de las fincas adquiridas por don Miguel M. S. y que aparecen tituladas a su favor, pues el Registro cede ante sus discrepancias con las realidades extraregistrales (sentencias de 7-5-1975, 23-4-1976 y 29-10-1992) y de tal manera que, no concurriendo prueba identificadora suficiente y capaz respecto a la cosa reivindicada como parte integrante que afecte al título del que se pretende deducir la atribución del dominio, la acción resulta improsperable (sentencias de 31-10-1983 y 25-11-1991)».

(57) M. A. 9481.

sus sentencias. Es breve pero rotunda en su tratamiento de la cuestión (Fundamento de Derecho Primero):

«...La identificación no se logra con la exposición que figura en el título presentado con la demanda, ni con la descripción registral, sino que requiere que la finca se determine sobre el terreno por sus cuatro puntos cardinales, debiendo éstos concretarse con toda precisión, y siendo este requisito identificativo esencial para que pueda prosperar cualquiera de las acciones que se derivan del artículo 348 del Código Civil [sentencias de 12-4-1980; 6-2-1982; 31-10-1983; 17-1-1984, etc.].

La pretensión que figura en el recurso deviene prácticamente imposible, pues si la finca no aparece identificada (y esto no se pone en duda), difícilmente puede declararse que una heredad, que sólo figura formalmente en una escritura, y correlativamente en una inscripción, pertenece a una determinada persona; lo primero y esencial será determinar la realidad física de la finca, para después discutir y determinar a quién pertenece; lo contrario no deja de ser una entelequia de derecho sin contenido real. Lo que se pidió en la demanda era una declaración respecto a la propiedad de una determinada extensión de terreno, y no de una inscripción registral, sujeta, como dice la Ley, a una presunción *iuris tantum*, que ha resultado negativa».

La STS de 5-4-1994 (58) basa su argumentación en la ya citada STS de 20-3-1982 (Fundamento de Derecho Tercero), y la STS de 6-5-1994 (59) incide en la necesidad de que la identificación de la finca no ofrezca duda alguna.

La STS de 8-10-1994 (60), por su parte, además de incidir en la necesidad de describir la finca fijando sus cuatro puntos cardinales, alude a la presunción *iuris tantum* del artículo 38 LH:

«SEGUNDO.—El motivo segundo, por el cauce del ordinal 5.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, alega infracción del artículo 348 del Código Civil entendiendo el recurrente que resultan acreditados los requisitos que configuran la acción reivindicatoria por él ejercitada. Fundada la acción ejercitada en la titularidad dominical del demandante adquirida por medio de la escritura pública otorgada a su favor por el anterior titular registral y habiendo inscrito el comprador su título en el Registro de la Propie-

---

(58) M. A. 2932.

(59) M. A. 3886.

(60) M. A. 7469.

dad, es de tener en cuenta que la presunción establecida por el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, a favor del titular inscrito, con la consiguiente facultad de reivindicar que otorga al propietario el artículo 348 del Código Civil, tiene la naturaleza de una presunción *iuris tantum* que, por tanto, cede ante la prueba de la inexactitud de la titularidad que el Registro proclama. En el caso de autos, la inexactitud de la titularidad registral en cuanto la misma proclama el dominio del actor y de su causante sobre la terraza litigiosa, ha quedado patentizado en autos al haber quedado probada la posesión de la misma por el demandado-recurrido en virtud de justo título de dominio desde el año 1972, sin que tal declaración de hecho haya sido desvirtuada en este recurso».

De nuevo se remite a la sentencia de 20-3-1982 en la STS de 20-10-1994 (61), en su Fundamento de Derecho Segundo *in fine*, y la STS de 2-3-1996 (62) se refiere al valor de la certificación catastral a la hora de delimitar la finca en cuestión:

«F. DE D. SEGUNDO.—Con redacción idéntica a la del motivo primero, por lo que incide en los mismos defectos de orden procesal, el motivo segundo alega “infracción de los artículos 348.2 del Código Civil y del artículo 596.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con el artículo 1.218 del Código Civil y de la doctrina jurisprudencial de este Alto Tribunal acerca de las acciones de deslinde y reivindicatoria y de los requisitos necesarios para su éxito, al estimar la Sala valenciana que mi representada tiene más terreno del que le corresponde según título, cuando según los documentos obrantes a los folios 348 y 39, le faltan 296 áreas (sic)».

(...)

En cuanto al documento obrante al folio 39, el mismo es una certificación catastral que por ello carece de la fuerza probatoria que pretende darle la recurrente, pues como ya dijo la sentencia de 4 de noviembre de 1961: “la inclusión de un mueble o de un inmueble en un Catastro, Amillaramiento o Registro Fiscal, no pasa de constituir un indicio de que el objeto inscrito puede pertenecer a quien figura como titular de él, en dicho Registro, y lo mismo los recibos de pago de los correspondientes impuestos; y tal indicio, unido a otras pruebas, puede llevar al ánimo del juzgador al convencimiento de que, efectivamente, la propiedad pertenece a dicho titular; pero no puede constituir por sí sola un justificante de tal dominio, ya que

---

(61) M. A. 7493.

(62) M. A. 1992.

tal tesis conduciría a convertir a los órganos administrativos encargados de ese registro en definidores del derecho de propiedad y haría inútil la existencia de los Tribunales de Justicia, cuya misión es precisamente la de declarar los derechos controvertidos”; no teniendo, por tanto, dicho documento por sí solo fuerza probatoria sobre la titularidad del dominio, con mayor razón ha de afirmarse su ineficacia para acreditar la certeza de los datos físicos de la finca, como es el de su superficie. Tampoco, en relación a este documento, resultan infringidas las normas de valoración de la prueba que se citan en el motivo, por lo que procede su desestimación».

De la STS de 1-4-1996 (63) resultan de interés sus Fundamentos de Derecho Decimocuarto y Decimoquinto (64), y la STS de 30-10-1997 (65), tras incidir en los requisitos necesarios para que la acción reivindicatoria

---

(63) M. A. 2876.

(64) «DECIMOCUARTO.—En el quinto motivo se denuncia la infracción del artículo 348, apartado 2.º, del Código Civil y la doctrina recaída en su aplicación, con base en que con arreglo a la doctrina jurisprudencial (sentencias de 9 de junio de 1982; 4 de junio y 23 de diciembre de 1983 y 9 de febrero de 1984) para la estimación de la acción reivindicatoria se requiere título de dominio, identificación de la finca y posesión de la misma por el demandado, pero es que, además y es lo que justifica la formulación autónoma del motivo, la jurisprudencia (sentencias de 31 de octubre de 1983 y 26 de enero y 18 de mayo de 1985) exige como requisito indispensable para la acción dicha “la inequívoca identificación de la finca, de tal modo que no se susciten dudas racionales sobre cuál sea”, añadiéndose (sentencias de 9 de junio de 1982; 22 de diciembre de 1983 y 25 de febrero de 1984) que tal requisito tiene un doble aspecto: por una parte, el de fijarse con claridad y precisión la situación, cabida y linderos de la finca, por otra, que se acredite que el terreno reclamado es aquel al que el primer aspecto de la identificación se refiere, y así, la imprecisión de los linderos asignados a la finca reivindicada en los títulos dominicales aducidos por el actor no se ha visto subsanada en el curso del proceso, como bien lo demuestra el contenido del fallo recurrido, que atribuye a la entidad recurrente una parte, inscrita a su nombre, y reconoce al actor una indefinida “parte restante”, cuya exacta ubicación y linderos debiera haber sido proporcionada por la actora como requisito indispensable de su reivindicatoria.

DECIMOQUINTO.—Aunque no quepa negar que atendiendo al fallo de la sentencia recurrida, en él venga a reconocerse, en la práctica, una indefinida “parte restante” al declarar “el dominio del actor sobre la parte de la finca objeto de este litigio que no figura inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de ‘Vertrage, S. A.’, ello no puede interpretarse como una falta de identificación, ya que la parte de la finca sobre la que se declara el dominio del actor señor L. se encuentra ubicada al pago de Corralejo y comprendida en las descripciones expuestas en el documento privado de 1970 y en la escritura de 1985, cuyas descripciones no fueron verdaderamente cuestionadas en la contestación a la demanda por la entidad ‘Vertrage, S. A.’, con lo cual, no puede admitirse infracción alguna en torno al apartado segundo del artículo 348 del Código Civil, ni, tampoco, de la doctrina jurisprudencial interpretativa del mismo, lo que comporta la claudicación del motivo quinto del recurso, sin perjuicio de que en el trámite de ejecución pudiera concretarse el lugar de ubicación de la ‘parte’ a que se refiere el fallo de la sentencia”».

(65) M. A. 7344.

tenga éxito, se centra en la identificación de la cosa aludiendo a la necesidad de determinación de situación, cabida y linderos (66):

La STS de 7-2-1998 (67) vuelve a incidir en la cuestión de que el Registro no sirve de prueba para datos de mero hecho (68), mientras que la STS de 3-3-1998 (69) pone de manifiesto una contradicción: si no se identifica adecuadamente una finca no se pueden determinar exactamente sus linderos (70).

---

(66) «SEGUNDO.—(...) Pues bien, para el éxito de dicha acción reivindicatoria es preciso que concurran, según constante y pacífica doctrina jurisprudencial emanada de la jurisprudencia de esta Sala, los siguientes requisitos: *a) título legítimo del reclamante que debe probar, b) identificación de la cosa reclamada que ha de acreditarse con la debida precisión, y c) la posesión injusta de quien posea la cosa, y a quien en definitiva se reclama* (como epítome la sentencia de 9 de junio de 1981).

En la sentencia recurrida se afirma como *ratio decidendi* la ausencia del segundo requisito y ello constituye el meollo de la actual motivación casacional. Pacífica y consolidada doctrina jurisprudencial emanada de sentencias de esta Sala determina que debe fijarse con claridad y precisión la situación, cabida y linderos de la finca, objeto de la acción reivindicatoria, de modo que no pueda dudarse cuál es la que se reclama; y así lo afirman las sentencias de 4 de noviembre de 1993, 14 de julio, 20 de octubre y 25 de noviembre, todas de 1994 y la de 27 de enero de 1995, cuando dicen que la identificación del objeto (cosa, bien, finca) es una cuestión de hecho, y por lo tanto reservada al Tribunal de instancia, cuya actividad hermenéutica, en el presente caso, plasma la conclusión que la finca objeto de la acción que se ejerce en la presente “litis” no aparece identificada, a pesar de las pruebas pericial, documental, y de reconocimiento judicial practicadas, tesis, por lo tanto, inatacable en este cauce procesal del recurso extraordinario de casación, pues lo contrario haría devenir al mismo en una simple tercera instancia».

(67) M. A. 704.

(68) Esta cuestión se ha puesto también de manifiesto en otras sentencias posteriores a 1980, que no hemos citado porque su interés era más colateral. Son las siguientes: SSTS de 8-2-1989 (M. A. 1198), 11-7-1989 (M. A. 7084), 25-10-1991 (M. A. 7237), 30-11-1991 (M. A. 8512), 6-7-1992 (M. A. 6184), 30-9-1992 (M. A. 7418) y 16-10-1992 (M. A. 7825).

(69) M. A. 925.

(70) Su Fundamento de Derecho Primero es claro: «PRIMERO.—El motivo primero, al amparo del artículo 1.692.4.º LECiv, acusa infracción del artículo 348, párrafo 2.º del Código Civil. En su fundamentación se alega que la sentencia que se recurre incurre en contradicción, pues no da lugar a la acción declarativa interpuesta por el actor para que declare que es propietario de la finca que adquirió en escritura pública, con sus lindes y extensión real, y sin embargo admite la reivindicatoria sobre el terreno que dice invadido por el recurrente, en su día demandado, por el lindero Este. Es contradictorio porque en ambas acciones exige la jurisprudencia la identificación de la finca, y si tal identificación no se ha logrado en el proceso y por ello se desestima la acción declarativa, no es coherente, sin embargo, que se dé lugar a la reivindicación de parte del terreno.

El motivo segundo cita el mismo precepto (art. 348.2.º del Código Civil), infringido, insistiendo en que, al no estar identificada la finca según la sentencia recurrida, debió rechazarse la acción reivindicatoria que se ejercitaba según el segundo pedimento a la demanda.

El examen de los dos motivos exige precisar el contenido del fallo de la sentencia de primera instancia, confirmado íntegramente por la recurrida, y las peticiones de la demanda rectora de este procedimiento. Como primera petición, figura “la declaración del de-

En la STS 16-10-1998 (71) se trata sobre la identificación de la cosa reivindicada en dos partes diferentes; en primer lugar, en el tercer párrafo del Fundamento de Derecho Primero:

«Respecto a la identificación, entiende que la finca aparece perfectamente identificada, pudiendo ser señalada y reconocida, debiendo significarse que incluso la sentencia desestimatoria del Juzgado, con la que se conformó FEVE, sentó que “existía una posición constante en cuanto a los linderos” y que la indeterminación en la cabida —por la que denegó la acción ejercitada— no entorpecía por sí sola el ejercicio de la acción reivindicatoria, recongiendo también el hecho de la expropiación de 3.123 metros cuadrados, por lo que lo transmitido a los actores se extendería a unos 2.161 metros cuadrados, aunque la existencia de diferencias en las múltiples mediciones, que oscilaban en unos 100 metros, fue una de las causas de su sentencia desestimatoria».

También en el párrafo quinto de dicho Fundamento de Derecho, como quinta puntuación a lo expuesto anteriormente:

«5.º La mayor o menor cabida de un inmueble no empece a su identidad (sentencias de 4 de mayo de 1928 y 1 de marzo de 1954) y la medida superficial es un dato secundario de la identificación, para la cual, conocida su naturaleza y situación, bastan los linderos (sentencia de 9 de noviembre de 1949) y es que, en el caso que nos ocupa, la finca aparece determinada por sus cuatro puntos cardina-

---

recho de propiedad de la actora sobre el terreno según se ha descrito en la escritura (de venta) y detallado en los planos con su extensión real". Es decir, de la totalidad de la finca adquirida por la actora con su extensión real que, según dice en la demanda (hecho segundo) es bastante mayor que la escriturada. La respuesta judicial es su desestimación, explicando el Fundamento Jurídico Cuarto de la sentencia de primera instancia que ello es por falta de identificación suficiente, ya que "en el proceso no ha quedado fehacientemente acreditada la localización de los linderos Norte, Sur y Oeste en función de las titularidades colindantes que se describen en la escritura de adquisición". Pero no obstante la desestimación del pedimento primero de la demanda, se estima el segundo, que se refiere a la acción reivindicatoria y deslinde en cuanto al lindero Este, controvertido con el demandado ahora recurrente, declarando cuál debía ser la línea divisoria, y la invasión sufrida por la demandada-recurrida en gran parte del suelo (3.394,47 m<sup>2</sup>) que la sentencia califica ahora de su propiedad.

De todo lo expuesto se deduce la profunda contradicción del fallo, pues si la finca no está identificada, mal se puede proceder a la fijación de su lindero Este al no saberse cuáles son los otros linderos que han de señalarse de una manera indubitable para que aquél lo sea también, y mal se puede afirmar que la parte actora es propietaria de 3.394,47 m<sup>2</sup>, en los que ha tenido lugar la invasión del colindante-demandado por el lindero Este; no se puede saber, dadas aquellas premisas, la extensión de la que es propietaria la actora.

(71) M. A. 7438.

les y puede trasladarse topográficamente sobre el terreno, aspecto que tampoco se combate en forma (ver nuevamente la sentencia de 27 de enero de 1995, que cita, además de otras ya reseñadas, la de 18 de julio de 1991)».

La STS de 23-10-1998 (72) es muy completa respecto de cómo debe identificarse una finca a los efectos de ejercitarse una acción reivindicatoria con éxito, volviendo sobre la idea, ya expuesta en su momento, de la necesidad de fijar los cuatro puntos cardinales de la finca (STS de 1-12-1993). Veamos sus Fundamentos de Derecho Primero y Segundo:

«PRIMERO.—La esencia del litigio que hoy viene a casación se encuentra en el ejercicio por don Antonio O. L., de una acción reivindicatoria, al entender, junto a la prioridad o preferencia de su título, la identidad de su finca registral, número 12.110 con la finca registral número 8.909, cuya titularidad corresponde a la demandada “Monte Igueldo, S. A.” y la también finca registral núm. 4432-duplicado, propiedad de doña Josefina M. I. y don José María O. I. (...) en definitiva, lo único que ha acreditado mediante la historia registral aportada por la actora junto con su escrito de demanda es que una y otra finca se encuentran en un paraje denominado “Euranceta-Buruba”, sin que se haya acreditado ninguna identidad de linderos ni de cabidas de las fincas, siendo el resto de afirmaciones meras suposiciones sin ninguna base firme, para poder probar dicha identidad, ni siquiera por la prueba de presunción, porque por los datos aportados puede perfectamente llegarse a conclusiones diversas, como es que doña Juana G. Z. y los que intervinieron en el expediente de posesión no se equivocaron y son distintos pertenecidos, de distintos caseríos, como se recoge en la inscripción a que dio lugar el referido expediente. Por todo ello, procede la revocación de la sentencia en el sentido de desestimar íntegramente la demanda».

Frente a tal sentencia recurre en casación don Antonio O. L.

SEGUNDO.—Antes de entrar en el examen de los motivos, conviene dejar sentado que la acción que se ejerce contra el tenedor o poseedor de la cosa para que la reintegre a su dueño requiere que éste pruebe cumplidamente el dominio de la finca que reclama, la identidad de la misma y su detentación o posesión por el demandado (sentencias, por ejemplo, de 10 de octubre de 1980, 30 de noviembre de 1988, 2 de noviembre de 1989 y 15 de febrero de 1990) y, respecto a la identidad, que sea perfecta la identificación, de manera

---

(72) M. A. 7553.

que no se susciten dudas racionales sobre cuál sea (sentencias de 29 de marzo de 1979, 6 de octubre de 1982, 31 de octubre de 1983, 3 de julio de 1987, 30 de noviembre de 1988 y 3 de noviembre de 1989), debiendo determinarse la finca por los cuatro puntos cardinales con absoluta exactitud y precisión, pues de no estarlo y requerirse un previo deslinde al efecto, faltaría el cumplimiento del requisito de la identificación, esencial para la viabilidad de toda reivindicación (sentencia de 12 de abril de 1980), debiendo demostrarse sin lugar a dudas que el predio es topográficamente el mismo a que se refieren los documentos y demás medios de prueba (sentencias de 8 de abril de 1976, 31 de octubre de 1983 ó 25 de febrero de 1984), siendo la decisión del Tribunal sentenciador en orden a la identificación de la finca reivindicada cuestión de hecho (sentencias de 9 de junio de 1982, 22 de diciembre de 1983, 15 de marzo de 1986 ó 3 de noviembre de 1980), de manera que hoy sólo puede impugnarse por error de derecho en la valoración de la prueba, con cita de la norma de hermenéutica legal que se considere infringida; y es que sin el cumplimiento de tales requisitos, mal puede resolverse sobre si las fincas de los litigantes son las mismas, si se posee, detenta o retiene por otro indebidamente o comparar los títulos de los litigantes, determinando si recaen sobre una misma finca o no».

La STS de 2-12-1998 (73) vuelve a incidir en el valor de la certificación catastral a los efectos de demostrar la propiedad (74), y en la STS de 5-2-

---

(73) M. A. 9976.

(74) «F. DE D. TERCERO.—(...) No hay precepto legal alguno que pueda fundamentarlo; el Catastro afecta sólo a datos físicos de la finca (descripción, linderos, contenido, etc.) nada más, no sienta ninguna presunción de posesión dominical en favor del que en él aparece propietario. Si las certificaciones catastrales no prueban la propiedad, no pasan de ser meros indicios que necesitan conjugarse con otros medios probatorios (sentencias de esta Sala de 16 de diciembre de 1988 y 2 de marzo de 1996, y las que en ella se citan), con más razón no pueden ser tampoco por sí mismas prueba de una posesión a título de dueño.

Tan es así, que al discutirse en el Congreso de Diputados el Proyecto de Ley de Reforma Hipotecaria, que fue aprobado el 3 de abril de 1909 y sancionado como Ley el 21 de abril de 1909, se rechazó la enmienda que pretendía una adición al artículo 24 del siguiente tenor: “También podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad la posesión de los inmuebles, en virtud de certificación que expedan las oficinas catastrales con referencia a los Registros Fiscales de la Propiedad rústica y urbana a favor de las personas que en los mismos figuren con el carácter de propietarios” (Enmienda 27, Diario de Sesiones 96, de 4 de marzo de 1909). Es decir, que, el expediente para inscribir la posesión en el Registro cuando el propietario careciese de título escrito de su adquisición, o teniéndolo fuera defectuoso o por cualquier razón no pudiera inscribirlo (art. 22 de la Ley de 1909), no podía ser sustituido por el certificado del Catastro (Diario de Sesiones 98, 6 de marzo de 1909, págs. 2920 y 2921)».

1999 (75) se vuelve sobre la necesidad de precisar la cabida, situación y linderos de la finca, de modo que no se pueda dudar de los mismos (Fundamento de Derecho Cuarto, en idéntico sentido se expresa la STS de 30-7-1999) (76).

La STS de 31-12-1999 (77), por su parte, se centra en la cuestión de los datos de hecho en la inscripción registral de una finca (78), y la STS de 1-2-2000 (79) en la convicción jurisprudencial de que la identificación de la finca es cuestión de hecho (Fundamento de Derecho Segundo).

En la STS de 25-2-2000 (80) se es muy escrupuloso con la cuestión de la identificación de la finca. En el Fundamento de Derecho Primero se llega a expresar en estos términos:

«Pues así, como es doctrina jurisprudencial que no ha de confiarse a un necesario juicio de deslinde la determinación de la finca (STS de 13-10-1976, por todas), si es condición *sine qua non* la identidad inequívoca de la finca a reivindicar, lo que comprendería que la finca se determine sobre el terreno por sus cuatro puntos cardinales, debiendo éstos concretarse con toda precisión, y siendo este requisito identificativo esencial para que pueda prosperar cualquiera de las acciones que se derivan del artículo 348 del Código

---

(75) M. A. 749.

(76) M. A. 6359.

(77) M. A. 9756.

(78) Fundamento de Derecho Tercero: «Además, hay que consignar al respecto que la fe pública registral actúa asegurando la existencia y contenido jurídico de los derechos inscritos, pero no garantiza la exactitud de los datos de puro hecho relativos a la descripción de las fincas —sentencias de 24 de julio de 1987, 3 de junio de 1989, 1 de octubre de 1990, 26 de noviembre de 1992, 3 de febrero de 1993 y 7 de febrero de 1998, por citar las más recientes—. Así, una reiterada doctrina jurisprudencial tiene declarado que la fe pública registral no se extiende a los datos y circunstancias de mero hecho que se constatan en el Registro, tales como la naturaleza, situación, linderos y superficie de la finca inscrita, y si bien en las añejas Resoluciones de 21 de marzo de 1953 y 25 de enero de 1958 se ha recogido que tales circunstancias materiales o físicas se encuentran amparadas por el principio de legitimación registral formulado por el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, ello lo es tan sólo con la fuerza y virtualidad de una presunción *iuris tantum*, como ha destacado la sentencia de 28 de marzo de 1979. Señala, asimismo, la sentencia de 1 de julio de 1995, que el Registro de la Propiedad carece de una base física fehaciente, ya que reposa sobre simples declaraciones de los otorgantes y por ello caen fuera de la garantía que presta cuantos datos registrales se corresponden con hechos materiales o físicos, tanto a los efectos de la fe pública como de la legitimación registral, sin que, por tanto, la institución responda de los datos y circunstancias de puro hecho, ni por consiguiente de los datos descriptivos de la finca, como son los referentes a la superficie. En definitiva, que el principio de exactitud registral contiene una presunción *no iuris et de iure, sino iuris tantum, razón por la que puede ser destruida mediante prueba en contrario* —sentencias de 26 de octubre de 1984, 16 de septiembre de 1985, 21 de septiembre de 1987, 31 de octubre de 1989, 8 de mayo de 1992 y 13 de febrero de 1997—».

(79) M. A. 229.

(80) M. A. 3495.

Civil (sentencias de 16-7-1990, 5-3-1991 y 1-12-1993, entre otras muchas)».

La STS de 23-5-2002 (81) también duda de la identificación de la finca, a efectos de reivindicación, y ello provoca el fracaso de la acción (Fundamento de Derecho Tercero). En otra sentencia de idéntica fecha, STS de 23-5-2002 (82), se plantea la duda acerca de si la finca poseída de modo polémico es la que se reivindica, y a solucionar la cuestión se dedica el Fundamento de Derecho Tercero (83). Además, en el párrafo final de dicho Fundamento de Derecho se incide en que estamos ante una cuestión de hecho (84).

---

(81) M. A. 4855.

(82) M. A. 6422.

(83) «TERCERO.—Alegan los recurrentes que la finca por ellos poseída no es la finca que reivindica la entidad actora. Pretenden esta falta de identificación alegando que adquirieron la finca poseída en virtud de contrato privado de opción de compra y promesa de venta de fecha 14 de febrero de 1987 con Nuestra Sierra Cooperativa Limitada y por la escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Segovia don Manuel Fermín D. R., figurando como vendedora “Nuestra Señora de Viviendas, Sociedad Cooperativa Limitada” y como comprador el demandado don José Ignacio de F. B., casado con la demandada doña Josefa I. M., el día 5 de junio de 1993, con referencia a finca número... local comercial señalado con el número 3, en planta baja del bloque III del conjunto de edificios compuesto de doce bloques unidos entre sí, sitos en Segovia, en el polígono “Nueva Segovia”, en la manzana M-11-A. Tiene una superficie útil de 96 metros, 79 decímetros cuadrados. Linda: al frente, donde tiene la entrada, zona sin edificar del proyecto; derecha, zona verde del proyecto; izquierda, local comercial número 4; y fondo, vivienda tipos 8 y 21, letras A y D, inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Segovia al tomo 3.223, libro 484, folio 27, finca registral número 27.550, inscripción 4.<sup>a</sup>

El examen de las dos escrituras de compraventa, la otorgada a favor de la entidad demandante y la otorgada a favor de los demandados recurrentes en casación, acredita que se refieren a la misma finca, con los linderos descritos registralmente (finca registral núm. 27.550), con las circunstancias de que en la escritura de compraventa otorgada a favor de la entidad recurrente se refiere todo ello a la inscripción primera, y, sin embargo, en la escritura de compraventa otorgada a favor de los demandados, con todas las circunstancias registrales consignadas iguales, se refiere a la inscripción 4.<sup>a</sup>

Esta diferencia señalada entre las referencias a la inscripción primera y cuarta, no tiene valor para determinar una falta de identificación de la finca reivindicada, que originaria su necesaria desestimación; ya que en la comparecencia practicada en el proceso de menor cuantía, prevista en el artículo 693 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la entidad demandante señaló que la finca sobre la que se ejercita la acción reivindicatoria es, precisamente, la número 27.550, que modificó sus linderos y superficie por la inscripción 4.<sup>a</sup>, proveniente de la inscripción 3.<sup>a</sup> de la finca matriz, describiéndose en el hecho cuarto de la demanda la primera inscripción cuando en realidad debía describirse en base a la inscripción 4.<sup>a</sup>, aunque la finca es la misma en todo caso. Esta precisión no fue impugnada en ningún momento por los demandados y atendida la igualdad descriptiva que se da en las dos escrituras de compraventa, no puede estimarse que se produjo una prohibida *mutatio libelli*.

(84) Por último, cabe señalar que la jurisprudencia (sentencias de 23-5-1984, 7-2-1985, 7-10-1985, 17 de febrero de 1987, 10-6-1993, 4-11-1993, 19-2-1996 y 9-7-1996, entre otras muchas), ha declarado, a efectos del recurso de casación, que todo lo referente a la identificación de la cosa es cuestión de hecho.

En la STS de 10-7-2002 (85) se vuelve a reflexionar acerca de problemas de determinación de la finca en cuestión (en concreto, en su Fundamento de Derecho Cuarto) (86), y la STS de 14-10-2002 (87) recuerda la doctrina general sobre la cuestión en su Fundamento de Derecho Tercero:

«En cuanto al requisito de la identificación es reiterada la doctrina jurisprudencial que, a efectos del recurso de casación, la considera como cuestión de hecho; dice la STS de 2-11-1989 que “es muy profusa la jurisprudencia que declara: que todo lo relativo a la identificación de la finca o cosa reivindicada es cuestión de hecho que no puede contradecirse por el cauce del número 1.<sup>º</sup> (ahora el 5.<sup>º</sup>, como ha hecho el actual recurso) del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil —sentencia, entre otras, de 10 de junio de 1961—; que la identificación de la finca implica un juicio comparativo confiado al Tribunal de instancia con carácter fáctico —sentencia de 7 de octubre de 1985—; que si faltan datos que contribuyen a la identificación de la finca, en su situación y forma, no concurre el requisito indispensable para que prospere la acción

---

(85) M. A. 8244.

(86) «En el primero, articulado al amparo del ordinal 4.<sup>º</sup> del artículo 1.692 de la LECiv, por evidente “error de derecho” en la valoración de la prueba al infringir las normas valorativas para las presunciones que contiene el artículo 1.253 del Código Civil y la Jurisprudencia de esta Excm. Sala, sobre la pertinencia de acudir a este medio de prueba (STS de 12-12-1987, 18-3-1988, 21-1-1989, 26-11-1999) dada la irracionalidad y la “conculcación de las más elementales directrices de la lógica” que se aprecia en la relación establecida por la Sala de instancia entre la “premisa base” y la “afirmación consecuente” que se contiene en el Fundamento 1.<sup>º</sup> de la sentencia recurrida; y se afirma que, la Sala, partiendo de la premisa mayor sobre citada finca registral núm. ... con una superficie de 4.330 m<sup>2</sup> y, como premisa menor la real de los demandados de una superficie del solar, C/ Emilio Muñoz, ... de 3.098,77 m<sup>2</sup> (dualidad, en efecto, cierta sobre la que recae el litigio), deriva en la conclusión de que no se ha acreditado la identificación de la finca reivindicada, lo que es inexacto, y conculca el remedio de esa prueba indirecta o presuntiva.

El motivo decae porque la Sala *a quo* no utiliza *ad hoc* esa prueba de presunciones, sino que integra su convicción con base a que, tal diferencia de superficie, aparte de otras desconexiones fácticas, demuestran que, cabalmente, no coincide la finca, en su caso, poseída por los demandados con la reclamada por la Corporación, y ello es un elemento de pura facticidad que, en casación, difícilmente puede revisarse, sobre todo, cuando se obtiene el mismo por los elementos de conocimiento e ilustración que integraron la *ratio decidendi* de la recurrida, antes transcritos, sin que prevalezcan, sobre ello, los reiterados apartados 5 del Recurso que, con el inicio de que la recurrida “obvia y silencia....” se citan instrumentos —luego tan repetitivos sobre el inventario de Bienes del Ayuntamiento, el Plano Parcelario, la Ordenación Urbanística de la Zona, la Configuración morfológica de la finca y el proceso de Anexión municipal— lo que, obvio es, implica un acervo de material cuya compulsa es propia de la instancia e impropia de esa disciplina casacional, desvío, pues, que deriva en el fracaso del motivo y, que informará, lo asimismo, contestado sobre el resto».

(87) M. A. 10171.

reivindicatoria —sentencia de 30 de noviembre de 1988—; y que el éxito de la acción reivindicatoria exige prueba cumplida de la identidad de la cosa, acreditando que el predio reclamado es precisamente el mismo a que se refieren los títulos y demás pruebas en que el actor funde su pretensión; problema, que por su carácter fáctico, está atribuido a la competencia del Tribunal de instancia y sólo es revisable en casación por la vía del número 7.º del artículo 1.602 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 'hoy del número 4.º de ese artículo', lo que en el motivo no se hace» (88).

Muy instructivo resulta el Fundamento de Derecho Cuarto de la STS de 24-1-2003 (89), que se expresa en estos términos:

«La acción reivindicatoria exige, como es sabido, acreditar el título de dominio, identificar la finca y demostrar que la cosa reclamada es poseída por el demandado sin título o con título de inferior categoría al que ostenta la actora....».

«Con arreglo a la doctrina jurisprudencial (sentencias de 9-6-1982, 4-6-1983 y 23-12-1983 y 9-2-1984) para la estimación de la acción reivindicatoria se requiere título de dominio, identificación de la finca y posesión de la misma por el demandado, pero es que, además y es lo que justifica la formulación autónoma del motivo, la jurisprudencia (sentencias de 31-10-1983 y de 26-1-1985 y 18-5-1985) exige como requisito indispensable para la acción dicha "la inequívoca identificación de la finca, de tal modo que no se susciten dudas racionales sobre cuál sea", añadiéndose (sentencias de 9-6-1982, 22-12-1983 y 25-2-1984) que tal requisito tiene un doble aspecto: por una parte, el de fijarse con claridad y precisión la situación, cabida y linderos de la finca, por otra, que se acredite que el terreno reclamado es aquel al que el primer aspecto de la identificación se refiere....».

La STS de 24-12-2003 (90) trata de un asunto complejo que no nos va a interesar más que para recordar cómo en su Fundamento de Derecho segundo el TS recuerda cómo la sentencia de segunda instancia reflexiona sobre la identificación de la cosa:

«El segundo requisito no ha sido, por el contrario, cumplimentado. La delimitación perimetral de la finca reivindicada resulta

---

(88) También la STS de 22-11-2002 (M. A. 10270), en su Fundamento de Derecho Cuarto, realiza idéntica operación.

(89) M. A. 611.

(90) M. A. 3109, colección de 2004.

insuficiente para su identificación, ya que dentro de su perímetro existen otras pertenecientes a terceros o a ella agregadas por el señor Domingo. Así se infiere de la documental aportada y del informe rendido por el Perito don Juan, pues si bien no fue preguntado directamente sobre la identificación de la finca (con respecto a la cual no se propuso prueba alguna), al referirse a su posesión por los demandados señala: “con los medios aportados en autos y sobre el terreno no podemos replantear si los círculos del plano aludidos se corresponden con las canteras señaladas en el extremo” [sic] (extremo 3, folio 4.595), y que las canteras “no las pudo identificar en razón a que la señalización en el plano no es correcta” (aclamación al mismo extremo, folio 4.596), poniéndose así de relieve una incorrección de linderos que obliga al rechazo de las acciones deducidas porque, en definitiva, el accionante no acreditó, como le incumbía, ni la identidad de la finca ni la detentación por los demandados».

Tampoco nos va a interesar demasiado la STS de 7-5-2004 (91), más que para aludir a que en su Fundamento de Derecho Quinto se exige que la identificación sea «total y sin dudas».

Por último, la STS de 17-3-2005 (92) se refiere a un supuesto donde también existen problemas a la hora de identificar las fincas, incluso de índole registral, y se alude a los problemas del Registro en España para probar los límites de la finca (93).

---

(91) M. A. 2697.

(92) M. A. 2809.

(93) «F. DE D. SEGUNDO.—Se aporta en el motivo infracción del artículo 348 del Código Civil y 38 de la LH, manteniendo en casación la pretensión deducida de que procedía la acción reivindicatoria ejercitada.

Ha de hacerse constar que la actora doña Rosario, que se dice titular de las fincas registrales números NÚM003 y NÚM005 (correspondientes a las número uno y dos del plano que se acompaña con la demanda) no formalizó recurso de casación y por tanto para ella es firme la sentencia de apelación.

Los recurrentes se presentan como titulares de las fincas registrales siguientes: *a) don Federico de la número NÚM009* (número tres del plano); *b) don Federico y doña Rosa —herederos de doña Ángela— de la número NÚM011* (número cuatro del plano), y *c) doña Regina de la número NÚM016* (número cinco del plano).

Resulta evidente la discrepancia registral entre las referidas fincas y las que fueron adjudicadas al Banco del Crédito Agrícola, S. A. —núms. 3.563, 3.565, 3.566, 3.567, 3.568, 3.569, 3.948, 4.016 y 4.129.

Argumentan los recurrentes que la diferencia de numeración registral de las fincas es suficiente para acreditar que la diligencia de entrega de posesión a la entidad bancaria ejecutante se produjo con error y justifica la reivindicación instada.

No se respetan los hechos probados y no se alegó error de derecho en la apreciación de la prueba que pudiera permitir su revisión casacional (sentencias de 25-3-2000, 25-5-

b) *Ideas de interés*

Una vez repasadas las sentencias de los distintos órganos jurisdiccionales, es el momento de sistematizar las ideas más interesantes de las que hemos expuesto respecto de la identificación de la finca en la acción reivindicatoria, y reflexionar sobre ellas.

Vamos a dividir esta exposición en distintos apartados perfectamente diferenciables, aunque indisolublemente unidos entre sí: el primero es el dedicado a la necesidad genérica de determinación de la finca objeto de la acción; el segundo, el de la relevancia que puede tener el Registro de la Propiedad en dicha determinación. Además, debemos detenernos en la importancia que puede tener la documentación catastral en el citado proceso de determinación de la cosa, así como en otros problemas que pueden surgir (problemas a la hora de armonizar el Registro de la Propiedad y el Catastro, así como la posible incorporación de planos al Registro de la Propiedad).

---

2002 SIC, 17-3 y 18-10-2004). La sentencia recurrida, que aceptó la totalidad de las conclusiones decisorias sentadas por el Juez de la instancia, alcanzó la decisión de que no se había cumplido uno de los requisitos básicos para que la acción reivindicatoria pudiera ser acogido y es el referente a la necesaria identificación de las fincas reclamadas, ya que se integró en el *factum* que no coincidían la cabida señalada a las mismas, como tampoco los linderos, presentando notoria contradicción a lo que reflejan las inscripciones registrales y el plano elaborado a instancia de los propios demandantes.

La jurisprudencia tiene declarado que la identificación de las fincas ha de concurrir de forma totalmente evidenciada para que no ofrezca duda alguna a las que se reivindican, debiendo fijarse con la debida precisión su cabida, situación y linderos, y con la cumplida probanza que son las que se refieren los títulos y los demás medios probatorios en los que los actores fundan su derecho y tal identificación exige un juicio comparativo entre la finca real y la titular (sentencias de 5-3-1991, 25-11-1991, 26-11-1992, 4-11-1993, 11-6-1993, 6-5-1994, 28-3-1996 y 1-4-1996). Por lo expuesto, el artículo 348 del Código Civil no ha sido infringido.

Plantea, a su vez, el recurso que el artículo 38 de la LH ha sido violado por el Tribunal de Instancia al no tener en cuenta que, al figurar inscritas las fincas que se reivindican, están bajo la salvaguardia de los Tribunales.

El Registro de la Propiedad no está dotado de base física fehaciente, y la institución no responde la exactitud de los datos y circunstancias de hecho, ni por consiguiente de los demás datos descriptivos de las fincas (sentencias de 13-11-1987, 1-10-1991, 26-11-1992, 3-2-1993 y 1-7-1995).

El artículo 38 sólo establece una presunción *iuris tantum* a favor del titular registral y por tanto no se trata de legitimación registral totalmente plena, ya que las inscripciones registrales no dan fe de las características físicas de los inmuebles que comprenden y prevalece la realidad extrarregional distinta cuando resulta cumplidamente probada (sentencias de 11-6-1991, 24-2-1993, 21-4-1993 y 22-2-1996). La identificación no se logra con la expresión que figura en los títulos presentados en el pleito, ni con la de inscripción registral, ya que se requiere que las fincas se determinen de modo preciso sobre el terreno y por sus linderos y este requisito identificativo es esencial para que puedan prosperar cualquiera de las acciones del artículo 348 del Código Civil (sentencias de 1-2-1993 y 8-10-1994).

## 1. Determinación de la finca rústica

El requisito de identificación de la cosa implica que deba determinarse con total exactitud la finca que se demanda para que prospere dicha pretensión. Esa determinación concreta implica que deba describirse la finca del modo más completo posible, para que quede probado que es esa concreta cosa y no otra la que se reivindica. Algunas sentencias del TS lo establecen expresamente: debe describirse de tal modo que no quepa duda acerca de la identidad de la cosa (94). Y los límites de la cosa en cuestión pueden llegar a fijarse, incluso, en un contrato, aunque no es lo habitual (95).

Pese a que el caso que estudiamos es el más problemático para nuestra jurisprudencia, las sentencias no dedican al tema argumentos muy diferentes para solucionar el supuesto, sino que éstos son bastantes reiterados y consolidados. Realmente, existen líneas concretas de argumentación para resolver estos supuestos, que se repiten en bastantes de las sentencias. Así, de entrada, hay sentencias que inciden en el doble aspecto de la acción reivindicatoria: por una parte se deben determinar la situación, cabida y linderos alegados y, por otra, se debe demostrar que el terreno reclamado es exactamente aquél y no otro (96).

Es vital esa necesidad de delimitar con exactitud la finca, y por ello se incide en muchas sentencias en la necesidad de determinar su cabida, situación y linderos (97). Los linderos están considerados como el elemento descriptivo más esencial (98), y según GARCÍA ARANGO Y CANGAS, pueden expresarse de una doble forma: bien de un modo imperfecto o de determinación relativa, o bien de un modo perfecto o de determinación absoluta (99). En el primer caso se determina la finca partiendo de un polígono de cuatro lados («cuando aun siendo regular puede tener más y, por otra parte, su perímetro puede adoptar una figura geométrica distinta»), mientras que en el segundo caso se señalan los puntos fijos o hitos de forma clara e indudable que reflejen evidentemente el contorno de la finca. En bastantes otras sentencias

---

(94) En concreto, por ejemplo, SSTS de 5-12-1999 y 7-5-2004.

(95) Fue el caso del que se ocupó la STS de 10-3-1980. El contrato en cuestión era un contrato de transacción.

(96) En este sentido, entre otras, las SSTS de 9-6-1982 y 22-12-1983, así como bastantes otras posteriores, también de tribunales inferiores (por ejemplo, SSAP de Tarragona de 1-6-2004 y de Asturias de 10-9-2004).

(97) Esta argumentación se realizó con gran profundidad en la STS de 20-3-1982, en razonamiento que ha sido seguido por bastantes otras sentencias posteriores, tanto del TS como de Tribunales Superiores de Justicia. Son muy abundantes, como hemos podido comprobar en la exposición realizada.

(98) Y así lo establece expresamente la STS de 21-3-1985.

(99) GARCÍA ARANGO Y CANGAS, L., «Elementos de hecho», en *RCDI*, núm. 259, 1949, págs. 780-783.

se nos dice que debemos determinar los cuatro puntos cardinales de la finca, para precisar con total exactitud su concreta ubicación (100).

A veces, incluso, llega a exigirse expresamente la necesidad de determinar su configuración topográfica, aunque no es tan diferente de lo que, en realidad, se demanda cuando se solicita una determinación tan exacta como las antes citadas (101).

En conclusión, cabe indicar que para que la acción reivindicatoria prospere es lógico que la cosa cuya posesión se solicita quede perfectamente determinada, del modo que sea más exacto en cada caso. Para que el órgano jurisdiccional tenga plena constancia de que es esa cosa, ésa y no otra, la que pertenece al demandante. Y para ello cabe aportar todo tipo de documentos u otros elementos probatorios, que acrediten esa identidad: un contrato donde se describa expresamente la cosa, una certificación donde se haga lo mismo, una delimitación de situación, linderos, puntos cardinales, etc. En este caso que tratamos, de las fincas rústicas, configuraciones topográficas, certificaciones públicas que avalen la postura (a continuación sabremos cómo se utilizan éstas y cuál es su valor exacto), etc., pueden ser realmente útiles. En conclusión, todo aquello que pueda hacer que el Juez se convenza de que eso que se reivindica es la cosa real propiedad del actor (102).

## 2. Utilidad del Registro de la Propiedad

Resulta evidente que en esta cuestión de la identificación de la cosa debemos reflexionar sobre el papel que puede cumplir el Registro de la Propiedad. De los artículos 9 LH y 51 RH se deduce que en la inscripción registral de una finca deben incluirse una serie de datos identificativos de la misma. La duda será: ¿deben ser tenidos en cuenta dichos datos de hecho a los efectos de la publicidad registral? (103).

---

(100) En este sentido, por ejemplo, SSTS de 1-12-1993, 8-10-1994, 23-10-1998 y 25-2-2000, así como SSAP de La Coruña de 17-3-1997, Córdoba de 15-2-2000, Cantabria de 26-12-2000, Murcia de 1-4-2004, Las Palmas de 12-5-2004 y Granada de 9-6-2004. Acabamos de comprobar cómo GARCÍA ARANGO no está tan de acuerdo con esta idea. Incide este autor, además, en que la cabida no es un elemento descriptivo esencial, sino que simplemente ayuda al mejor conocimiento de la finca, sin más (*Elementos de hecho*, cit., pág. 785).

(101) En este sentido, STS de 12-4-1980.

(102) Y los tribunales son muy rigurosos con esta cuestión [vid. el rigor utilizado en la SAP de Santa Cruz de Tenerife (Sección 3.<sup>a</sup>) de 22-4-2005, Marginal 129252].

(103) Los elementos de identificación, como hemos apuntado, se encuentran fundamentalmente en los artículos 9 LH y 51 RH (apartados 1 a 4): naturaleza de la finca, tipo de cultivo en las fincas rústicas, nombre, localización y delimitación, medida, etc. MORALES MORENO ha dedicado a esta cuestión una excelente y completa reflexión en su obra «Publicidad Registral y Datos de Hecho», en *CER*, Madrid, 2000.

De entrada, debido al sistema registral vigente, podemos encontrarnos con que la finca registral no coincide con la finca material, pues el Registro de la Propiedad no es necesariamente exacto (y esto resulta criticable en la medida en que, como ha manifestado la doctrina, las fincas ingresan en el Registro sobre la base de las declaraciones de los otorgantes en un documento público) (104) (105). Pensemos que en nuestro país coexiste el sistema tradicional de definición de la finca con medidas modernizadoras del mismo, pero es el sistema tradicional el realmente vigente todavía, pese a las medidas particulares actualizadoras.

Los rasgos de dicho sistema tradicional son pronunciados (106): en primer lugar, la configuración de la finca es autónoma en el Registro, sin que exista remisión alguna al Catastro (107). En segundo lugar, el sistema de identificación, basado en descripciones literarias, es impreciso por naturaleza, aunque en la práctica esto se haya mitigado por otras vías alternativas. En tercer lugar, existe libertad a la hora de describir la finca, y esto provoca que dependa del interesado que la descripción de la misma pueda ser más o menos detallada. En cuarto lugar, esto implica que coexistan fincas descritas con gran detalle y otras mucho menos precisas. En quinto lugar, existe una falta de autonomía de la finca registral con respecto a la finca extraregistrada, pues no hace sino ofrecer una clave para identificarla en la realidad. En sexto lugar, nueva consecuencia de este sistema es el aislamiento de cada finca registral, pues el Registro no dispone de medios para constatar la colindancia entre fincas inscritas.

A la hora de describir estas fincas se deben valorar, conforme a los artículos citados, diferentes datos de especial importancia (108), como son la

---

(104) Resumen las críticas más interesantes y aportan las suyas propias, en el sentido expuesto, MUÑOZ CARIÑANOS, F. y GARCÍA GARCÍA, J. M., «Identificación de fincas rústicas», en *RCDI*, núm. 505, 1974, págs. 1346-1348.

(105) Diferencia ambos tipos de fincas, con detalle, CHICO Y ORTIZ, J. M., *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, Tomo I, Marcial Pons, Madrid, 1994, págs. 513-517. La finca registral, además, técnicamente es «todo lo que abre folio registral» (pág. 514).

(106) Los destacó MORALES MORENO, A. M., *Publicidad Registral y Datos de Hecho*, cit., págs. 42-48.

(107) Esto hoy debe matizarse, pues el artículo 38 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo), establece que «la referencia catastral de los bienes inmuebles deberá figurar en los instrumentos públicos, mandamientos y resoluciones judiciales, expedientes y resoluciones administrativas y en los documentos donde consten los hechos, actos o negocios de trascendencia real relativos al dominio y demás derechos reales, contratos de arrendamiento, proyectos técnicos o cualesquiera otros relativos a los bienes inmuebles. Asimismo, se hará constar en el Registro de la Propiedad, en los supuestos legalmente previstos».

(108) Para dedicar atención a estas cuestiones, vid. especialmente CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, B., *Comentarios a la Legislación Hipotecaria*, vol. I, Ed. Aranzadi, 1982, págs. 391-504, y MORALES MORENO, A. M., *Publicidad Registral y Datos de Hecho*, cit., págs. 48-60.

naturaleza de la finca (109) (rústica o urbana, que influirá en el modo de identificación) (110), los datos para su localización geográfica, extensión, linderos, cargas, valor, la persona de quien procede el bien, la persona que adquiere el mismo, etc. Cuestiones, todas, que permitirán una más completa identificación de las circunstancias en que se transmitió la finca. La doctrina no se ha mostrado unánime respecto del valor que se debe conceder a todos estos datos de hecho, y tampoco ha existido una línea única en el TS sobre la cuestión, sino que han coexistido dos líneas jurisprudenciales opuestas: una que mantiene que la publicidad registral no se extiende a los datos de hecho (111) y otra, más minoritaria, que sí admite dicha extensión o, cuando menos, atribuye cierta relevancia a los datos con el carácter de presunción *iuris tantum* (112). A veces, el hecho de que la descripción no fuese suficientemente clara ha provocado que se defendiera la primera de las líneas, pero en cualquier caso el TS la ha seguido con mayor frecuencia (113).

---

(109) Si la finca es rústica o urbana, algo que se derivará del criterio que resulte de la planificación del uso del suelo. En realidad, es éste un dato que está determinado por normas jurídicas. A este dato se debe añadir el nombre con el que la finca sea conocida en la localidad, elemento insuficiente por sí solo para identificar la finca, pero que puede ser útil en unión de otros.

(110) La situación de las fincas rústicas se determina expresando el término municipal, pago o partido o cualquier otro nombre con que sea conocido el lugar en que se hallaren; sus linderos por los cuatro puntos cardinales; la naturaleza de las fincas colindantes; y cualquier circunstancia que impida confundir con otra la finca que se inscriba, como el nombre propio si lo tuviere. En los supuestos legalmente exigibles se hará constar la referencia catastral del inmueble. Además, también debe incluirse la mención del tipo de cultivo a que se dedican. Por el contrario, la situación de las fincas urbanas se determinará expresando el término municipal y pueblo en que se hallaren; el nombre de la calle o sitio; el número si lo tuvieren, y los que hayan tenido antes; el nombre del edificio si fuere, conocido por alguno propio; sus linderos por la izquierda (entrando), derecha y fondo, la referencia catastral en los supuestos legalmente exigibles; y cualquier otra circunstancia que sirva para distinguir de otra la finca descrita. Lo dispuesto en este número no se opone a que las fincas urbanas cuyos linderos no pudieran determinarse en la forma expresada se designen por los cuatro puntos cardinales.

(111) Hemos comprobado cómo las SSTS de 12-4-1980, 26-11-1992, 1-7-1995, 7-2-1998 y 31-12-1999 se expresaban en estos términos. También las SSTS de 3-6-1989 (M. A. 4290), 16-6-1989 (M. A. 4692), 1-10-1991 (M. A. 6884), 6-7-1992 (M. A. 6184), 13-6-1995 (M. A. 4850) y 7-2-1998 (M. A. 704). En este sentido, además, CHICO Y ORTIZ, J. M., *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, cit., pág. 295.

(112) Las SSTS de 20-5-1974 (M. A. 2095) y 28-6-1975 (M. A. 2615) llegan a amparar con la inscripción registral el dato físico de la extensión superficial de la finca, pero sin comprender en la protección la fe pública registral. Esta doctrina se deriva de la STS de 21-3-1953 (M. A. 912), y es continuada por otras SSTS, como las de 25-1-1958 (M. A. 550), 31-1-1970 (M. A. 527), 27-1-1973 (M. A. 95), 20-5-1974 (M. A. 2095), 7-4-1981 (M. A. 1524), 25-10-1991 (M. A. 7237) y 30-11-1991 (M. A. 8512).

(113) MORALES MORENO expone claramente su opinión al respecto. Aunque la publicidad registral no pueda extenderse a los datos de hecho, no por ello pierden éstos todo su valor. Algunos de dichos datos, los que delimitan directamente la finca, informan de hechos de la realidad material de la misma (*Publicidad Registral y Datos de Hecho*, cit.,

Sin embargo, es necesario indicar que este sistema descrito ha sufrido algunas transformaciones que, sin modificar su estructura esencial, han intentado ofrecer alguna solución a los graves problemas existentes. Estos problemas se pueden resumir en dos: en primer lugar, la imprecisión de las descripciones de las fincas; en segundo lugar, la falta de garantía de los derechos de otros titulares. A solucionar el primero de los problemas se dirigen algunas reformas legales adoptadas: la exigencia de descripción perimetral de la finca (art. 51.4, párrafo segundo RH, fruto de la reforma de 1998), la definición georreferenciada de las fincas y la coordinación Registro de la Propiedad-Catastro, gracias a diversas normas nacionales o autonómicas (114). Esta coordinación, que como explican algunos, no es sino una estrategia de política jurídica (115), y que es calificada por otros como un «principio jurídico y una demanda social» (116), se terminará viendo plasmada en el artículo 398.b RH (117).

Respecto del segundo de los problemas planteados, se han tomado dos tipos de medidas de garantía en nuestro ordenamiento: el control de oficio de los presupuestos exigidos en cada caso para realizar la operación registral de que se trate y la notificación a los sujetos afectados para que puedan ejercitar las medidas oportunas en defensa de su derecho.

Conforme al sistema registral existente en nuestro país en este momento, nos parece lógico que estos datos de hecho de los que hablamos no estén cubiertos por el principio de publicidad registral. Pese a todas las medidas positivas que se adoptan, la descripción registral puede no ser exacta, por lo que debemos relativizarla en lo tocante a esta cuestión. Aunque sí consideramos que emplear una certificación registral donde los datos refuercen la

---

págs. 126-138). Para adentrarse en el panorama doctrinal y jurisprudencial al que hemos aludido antes, vid. págs. 61-126.

(114) En concreto, el Real Decreto 1030/1980, la Ley Navarra 3/1995 y la Ley nacional 13/1996, junto con la Instrucción DGRN de 2-3-2000. Sobre la ley de 1996, vid. GONZÁLEZ-MENÉSES ROBLES, M., «La referencia catastral en los documentos inscribibles», en *RCDI*, núm. 641, 1997, págs. 1365-1377, y MARTÍNEZ GARCÍA, E. J., «Relaciones Catastro-Registro», en *RCDI*, núm. 641, 1997, págs. 1381-1404. A esto hay que añadir el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo), que repasaremos a continuación.

(115) ARNÁIZ EGUREN, R., «El concepto de finca y la trascendencia de su descripción en el Registro de la Propiedad y en el Catastro», en *RCDI*, núm. 645, 1998, págs. 386-391.

(116) MARTÍNEZ GARCÍA, E. J., *Relaciones Catastro-Registro*, cit., pág. 1403. Defienden con gran interés esa coordinación MUÑOZ CARIÑANOS, F. y GARCÍA GARCÍA, J. M., *Identificación de fincas rústicas*, cit., págs. 1373-1375 y 1412-1415.

(117) El primer párrafo de este precepto, introducido en 1990, señala que «Los Registros de la Propiedad utilizarán como base gráfica para la identificación de las fincas la Cartografía Nacional oficial del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria en soporte papel digitalizado». La implantación de estas bases gráficas se realizará, según el párrafo tercero del precepto citado, conforme al plan de actuación que fije la DGRN en coordinación con el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria.

postura defendida es un elemento más a valorar positivamente por el órgano jurisdiccional, y unido con otras pruebas, debe ser tenido en cuenta positivamente en el proceso. En todo caso parece una prueba importante, aunque interpretada del modo descrito (no puede ser prueba única, pues no se ofrece publicidad registral de la descripción de la finca) (118).

### 3. El Catastro Inmobiliario

Repasada la influencia que puede tener el Registro de la Propiedad en el proceso de identificación de la finca, debemos plantearnos también el valor que puede tener la posible documentación catastral que se aporte a la hora de dicha identificación. Es evidente que la finca registral no es equiparable a la históricamente denominada parcela catastral (119), y que la misión del Catastro no es la de servir como prueba para la identificación de una parcela (120). Pero también es cierto que se puede ofrecer, en supuestos concretos, datos de interés para realizar una más completa identificación de una finca registral, y en tales casos se les debe conceder el valor de elemento más a tener en cuenta.

Nuestros tribunales han negado al Catastro un carácter definitivo para la identificación de la finca, y ello es acertado: esto es comprobable en el propio

---

(118) GARCÍA GARCÍA defiende con ardor el valor de los datos de hecho como presunciones *iuris tantum* a la hora de identificar la finca. Se basa, en último término, en las ideas de WOLFF, cuando diferenciaba la «descripción inexacta» de la finca (a la que no se extiende la fe pública registral) de su «delimitación inexacta» (que sí entra en el ámbito de la fe pública registral) (GARCÍA GARCÍA, J. M., «Comentario a la STS de 6-7-1992», en *CCJC*, 29, núm. 779, págs. 673-685).

(119) Para diferenciar ambas, con cierto detalle, vid. MUÑOZ CARIÑANOS, F. y GARCÍA GARCÍA, J. M., *Identificación de fincas rústicas*, cit., págs. 1328-1330.

(120) Sin embargo, pese a su misión eminentemente tributaria, no se puede dar de lado al hecho de que también excede de la misma. La propia Exposición de Motivos del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo), lo reconoce en el párrafo tercero del apartado I: «Sin embargo, junto a esta finalidad tributaria, las dos últimas décadas han sido testigos de una evolución en la que el Catastro Inmobiliario se ha convertido en una gran infraestructura de información territorial disponible para todas las Administraciones Públicas, fedatarios, empresas y ciudadanos en general, puesta ante todo al servicio de los principios de generalidad y justicia tributaria, pero capacitada también para facilitar la asignación equitativa de los recursos públicos; en los comienzos de un nuevo siglo, es ya sin duda notable la colaboración del Catastro en la aplicación material de tales principios constitucionales, como lo prueba su utilización generalizada para la gestión o el control de subvenciones nacionales o comunitarias, o la paulatina incorporación de la información gráfica y de la identificación catastral de las fincas tanto a las actuaciones notariales como al Registro de la Propiedad». Ya antes, CHICO Y ORTIZ incidía en los distintos fines del Catastro, y en cómo éstos excedían de lo meramente fiscal, para adentrarse también en lo administrativo, lo económico, lo social e, incluso, lo jurídico-civil (*Estudios sobre Derecho Hipotecario*, cit., págs. 542-545).

artículo 3 de su texto regulador. Este artículo se expresa en los siguientes términos: «La descripción catastral de los bienes inmuebles comprenderá sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor catastral y el titular catastral. A los solos efectos catastrales, salvo prueba en contrario, y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos».

Puede ser útil como elemento probatorio más, y si coincide con otros datos en la delimitación de la finca, será tenido en cuenta positivamente a los efectos de identificación (121). Pero no pasa de ser un mero indicio que, aunque deba ser tenido en cuenta en la argumentación nunca podrá, por sí mismo, desequilibrar la balanza en un sentido o en el otro (122). Es correcta, por tanto, la opinión que sostienen reiteradamente nuestros tribunales al respecto (123).

Sin embargo, podemos encontrarnos con problemas de coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro: por mucho que se haya pretendido históricamente dicha coordinación (124), y que esa intención haya terminado plasmándose en la propia Ley del Catastro Inmobiliario (125), es evidente que van a seguir existiendo situaciones en las cuales ambos registros no van

---

(121) En este sentido, por ejemplo, STS de 7-6-1988 y SAP de Albacete de 30-11-2000.

(122) En este sentido, las SSTS de 5-12-1983 (y las que cita), 16-12-1988 (y las que cita), 2-3-1996, 2-12-1998 y 26-5-2000, así como SSAP de Tarragona de 8-7-1998, Teruel de 1-12-1998, Córdoba de 15-2-2000, Málaga de 22-5-2002, Ciudad Real de 4-2-2002, Murcia de 1-4-2004, Las Palmas de 12-5-2004 y Madrid de 17-5-2004.

(123) Con alguna pequeña excepción (que, en el fondo tampoco lo es tanto) a la hora de incardinarn la certificación registral en el proceso de identificación de la finca (vid. STS de 31-1-1970, M. A. 527; sobre ella, MORALES MORENO, A. M., *Publicidad Registral y Datos de Hecho*, cit., págs. 334-337).

(124) En este sentido, vid. las documentadas reflexiones de CHICO Y ORTIZ, J. M., *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, cit., págs. 549-562, y MORALES MORENO, A. M., *Publicidad Registral y Datos de Hecho*, cit., págs. 162-193.

(125) En este sentido, sus artículos 36 a 38, que enfocan la cuestión desde el punto de vista del Catastro. En concreto, el artículo 36.3 indica que «los Notarios y Registradores de la Propiedad remitirán a la Gerencia o Subgerencia del Catastro, en cuyo ámbito radique el inmueble, en la forma que reglamentariamente se determine y dentro de los veinte primeros días de cada mes, información relativa a los documentos por ellos autorizados o que hayan generado una inscripción registral en el mes anterior, en los que consten hechos, actos o negocios susceptibles de inscripción en el Catastro Inmobiliario». Además, son de interés a estos efectos el artículo 38 (que exige la referencia catastral de los bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad), el artículo 45 (acerca de la correspondencia entre referencia catastral e identidad de la finca) y, sobre todo, el artículo 49 (respecto de la posibilidad de comunicación con el Catastro Inmobiliario, para comprobar que la referencia catastral coincide con el inmueble).

a disponer de información armónica sobre un determinado supuesto. En dicho caso, debemos siempre tener presente lo ya expuesto en el artículo 3 de la vigente Ley del Catastro Inmobiliario: «A los solos efectos catastrales, salvo prueba en contrario, y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos». Por tanto, no será misión del Catastro corregir inexactitudes del Registro de la Propiedad, pues su misión es diferente, aunque sí puede ser tenido en cuenta como mecanismo de prueba más para lograr que el Registro de la Propiedad sea exacto (126). Pero la información del Registro de la Propiedad será prevalente a la del Catastro a la hora de probar esa realidad (los datos catastrales se presumirán ciertos a los solos efectos catastrales, como indica expresamente el art. 3).

#### 4. Incorporación de planos catastrales al Registro de la Propiedad

El Catastro Inmobiliario goza de un importante sistema de cartografía, tal y como la doctrina ha venido reconociendo históricamente. Esta cartografía catastral aparece hoy regulada en los artículos 33 a 35 de la Ley del Catastro Inmobiliario, y resulta muy clarificadora para dicho registro público (pensemos que la representación gráfica de los bienes inmuebles, según el art. 33.1, comprenderá en todo caso su descripción cartográfica en el modo que se establece en esos preceptos).

La cuestión que nos debemos plantear es si el Registro de la Propiedad puede utilizar esa cartografía catastral tan relevante. A esta cuestión ha intentado responder la Instrucción de 2 de marzo de 2000, de la DGRN, sobre implantación de la base cartográfica en los Registros de la Propiedad (127). Su artículo primero, en su apartado primero, es toda una declaración de principios: «La referencia catastral será el elemento principal para la localización e identificación gráfica de las fincas».

El apartado segundo se dedica a la identificación gráfica de la finca, estableciendo cómo debe actuar el Registrador: «Una vez que el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España ponga a disposición del Registrador de la Propiedad la aplicación cartográfica correspondiente a uno o varios municipios de su distrito hipotecario, aquél deberá proceder,

---

(126) Como simples indicios administrativos, según han propuesto algunas sentencias de Audiencias Provinciales. En concreto, SSAP de Tarragona (Sección 3.<sup>a</sup>) 8-7-1998 (Marginal 6977), AP de Teruel de 1-12-1998 (Marginal 8652) y AP de Murcia (Sección 4.<sup>a</sup>), 1-4-2004 (Marginal 122036), AP de Las Palmas (Sección 3.<sup>a</sup>) 12-5-2004 (Marginal 184115), AP de Madrid (Sección 10.<sup>a</sup>) y 17-5-2004 (Marginal 246260).

(127) BOE de 21 de marzo de 2000 (M. A. 743). El Preámbulo de la misma es extraordinariamente clarificador para conocer las intenciones presentes.

bajo su responsabilidad, a la identificación gráfica de las fincas registrales *siempre que a su juicio exista plena identidad entre la descripción de la finca que resulte del Registro y lo que resulta de la gráfica de la misma obtenida por su referencia catastral*, en los siguientes casos: *a) Al practicar cualquier asiento con relación a la finca; b) En todos los supuestos de inmatriculación de fincas; c) Cuando la identificación de la representación gráfica de la finca registral se manifieste por los propios otorgantes de un negocio jurídico que produzca efectos en el Registro de la Propiedad; d) En todos los supuestos contemplados por los apartados a) a f) de la regla cuarta del artículo 51 RH; e) Como acto específico, mediante instancia por duplicado dirigida al Registrador de la Propiedad por el titular registral, o acta notarial, a la que se acompañe, en ambos casos, la representación gráfica de la finca sobre el plano parcelario catastral o el propio del Registro, de forma que permita su incorporación a la base cartográfica»* (128). Por tanto, el Registrador debe valorar si existe plena identidad entre la descripción registral de la finca y la referencia gráfica catastral y, en dicho caso, proceder a la identificación gráfica de dicha finca.

Conforme al apartado cuarto de la Instrucción, identificada positivamente una finca se dejará constancia oportuna en el documento en que se realice, se incorporará a la base cartográfica del Registro como una entidad geográfica propia y autónoma, y se hará constar dicha circunstancia en el folio registral de la misma por nota al margen de la última inscripción de dominio. En actuaciones judiciales o administrativas de deslinde o reorganización de la propiedad rústica o urbana, la identificación de las fincas y su incorpo-

---

(128) El apartado tercero completa este modo de operar, regulando los procedimientos para la adecuación de la descripción gráfica: «1. En todos los supuestos señalados con anterioridad será necesario que del propio Registro o de la cartografía no resulten datos que desvirtúen u ofrezcan dudas sobre la verdadera identificación gráfica de las fincas, en cuyo caso, o cuando los interesados no estén conformes con la gráfica asignada podrá acudirse a los siguientes procedimientos:

*a) Deslinde voluntario a través de instancia dirigida al Registrador de la Propiedad o en virtud de acta notarial de deslinde, en las cuales todas las partes afectadas por la delimitación de una finca, titular y colindantes, muestren su conformidad a la representación gráfica de la misma sobre el plano parcelario catastral o el propio del Registro.*

*b) En caso de que los titulares de las fincas y los de las colindantes no se pusieran de acuerdo sobre la delimitación de las mismas, podrán ventilar sus diferencias mediante el procedimiento judicial de deslinde, cuyo resultado se hará constar en el Registro cuando a la resolución judicial se acompañe la representación gráfica del mismo sobre el plano parcelario catastral o el propio del Registro.*

*c) En los supuestos en que no sea posible la identificación cartográfica de una finca, al no haber coincidencia con la representación gráfica de la misma, podrá procederse al otorgamiento documental correspondiente, pero recogiéndose en éste la manifestación de los otorgantes sobre la falta de identificación de la finca.*

*2. La falta de identificación gráfica de las fincas registrales no será, en ningún caso por sí sola, defecto que impida la inscripción en el Registro de la Propiedad».*

ración a la base cartográfica podrá realizarse directamente con apoyo en la planimetría oficial realizada en dichas actuaciones. Además, en todos aquellos municipios en los que exista incorporada al Registro de la Propiedad la base gráfica de las fincas, según el apartado quinto, se adjuntará a las notas simples informativas o certificaciones que se expidan, la representación gráfica correspondiente a la zona donde se encuentre situada la finca de que se trate (129).

Por último, el apartado sexto alude a las modificaciones en las bases gráficas: el mantenimiento actualizado de las gráficas correspondientes a las fincas inscritas, en el supuesto de que se modifique su configuración física, se realizará por el propio Registrador de la Propiedad, partiendo de la cartografía a escala a que se refiere el artículo anterior (130).

Por tanto, estamos ante un medio de ayuda que puede existir o no (pues no siempre existirán los concretos planos de interés), y en caso de que exista, debe valorarse expresamente por el Registrador para comprobar si dicha cartografía le va a resultar útil o no. Siempre que el Registrador pueda disponer de esa base catastral (que no va a ser siempre), debe realizar el análisis y valorar si existe esa identidad entre ella y la descripción registral, algo que, perfectamente, puede no existir. Si no existe la identificación, el Registrador debe prescindir de la creación de esos vínculos, pero si considera que sí es así, puede identificar la finca sirviéndose para ello de la base cartográfica de origen catastral. En todo caso, debe tener en cuenta que el artículo 3 de la vigente Ley del Catastro Inmobiliario es claro a la hora de indicar que los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos, pero «a los solos efectos catastrales, salvo prueba en contrario, y sin perjuicio del Regis-

---

(129) Cuando dicha zona no pueda determinarse por los datos descriptivos de la finca, deberá ser identificada por el propio solicitante de la información. La representación gráfica, así obtenida, será el soporte necesario para que los interesados en cualquier negocio jurídico sobre la finca representada puedan realizar las manifestaciones que correspondan sobre la identificación de la misma, debiendo el Notario autorizante recoger dichas manifestaciones en el contenido de la escritura que autorice. Esto será aplicable tanto a las solicitudes de información realizadas por los Notarios, en los supuestos que contempla la letra *a*) del artículo 354 RH, como a las realizadas por las autoridades judiciales o administrativas y los particulares.

(130) El procedimiento a seguir será el siguiente: 1. Definición por los propios interesados sobre dicho plano de las modificaciones que se deriven del negocio jurídico (agrupación o agregación y segregación o división). 2. Incorporación del documento gráfico al título correspondiente que ha de producir efectos en el Registro de la Propiedad. 3. Como la modificación (división o agrupación) se ha realizado partiendo del modelo gráfico que de las propias fincas afectadas figura en el Registro de la Propiedad, no presenta ningún inconveniente para éste la incorporación de las modificaciones operadas y que han sido objeto de los pertinentes asientos registrales. 4. Durante el período de tiempo en que las fincas resultantes de la modificación carezcan de referencia catastral, se les asignará provisionalmente como referencia, y a efectos exclusivamente de la base gráfica registral, el número de finca que a cada una corresponda en el Registro de la Propiedad.

tro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán». Por último, también debemos tener claro que puede ocurrir que el Registro de la Propiedad no sea exacto en su descripción de la finca, por lo que este dato debe ser tenido en cuenta en la argumentación que realice el Registrador de la Propiedad.

#### RESUMEN

#### ACCIÓN REIVINDICATORIA

*El trabajo que presento para su estudio por la Revista se ocupa de realizar un recorrido jurisprudencial sobre una cuestión poco estudiada como tal, pero muy tratada por nuestros Tribunales: la identificación de la finca rural a efectos de acción reivindicatoria. ¿Cuándo se considera delimitada dicha finca y se puede asegurar, sin temor a dudas, que la cosa reivindicada está completamente identificada y es, efectivamente, propiedad del reivindicante en los términos expuestos? ¿Puede uno confiar en los datos de hecho del Registro de la Propiedad a efectos de identificación? ¿Y se puede confiar en los planos catastrales? ¿De qué modo?*

*A todo ello pretendemos ofrecer una respuesta, cuando menos contrastada, para ofrecer una solución, siempre sin perder de vista el referente jurisprudencial. Comenzamos nuestro trabajo con un breve resumen doctrinal de la cuestión (necesariamente breve: no existe un tratamiento con cierta profundidad) para, a continuación, repasar las sentencias más relevantes al respecto y concluir con unas reflexiones personales que ofrezcan nuestra opinión después de la reflexión ofrecida.*

#### ABSTRACT

#### PROPERTY DISPUTES

*The paper I submit to the journal for study conducts a jurisprudential review of a question that has received little study as such but has been thoroughly addressed by our courts: the identification of rural properties for purposes of property disputes. When is a property considered delimited, and when can it be assured, without fear of doubt, that the claimed thing is fully identified and is, indeed, the property of the claimant as claimed? Can the Property Registry's information on facts be relied upon for identification purposes? And can the Cadastre's maps be relied upon? How?*

*To all of this we hope to provide an answer that has at least been tested, to offer a solution, without ever losing sight of the jurisprudential referent. We begin our paper with a brief summary of doctrine on the question (necessarily brief: there is no actual in-depth treatment), and we then review the court rulings most relevant to the subject. We conclude with some personal reflections that offer our opinion after the reflection offered previously.*

*(Trabajo recibido el 08-11-2005 y aceptado para su publicación el 24-02-2006)*