

el automatismo del reconocimiento formal de paternidad, como un elemento acreditativo de esa progenie a utilizar en la vía que, en su caso se utilice, bien la registral del artículo 49 LRC citado o la ordinaria que corresponda.

La declaración de ineficaz de ese instrumento lo es en el estricto campo de ese reconocimiento tipificado, pero al mantener su existencia o verdad —negada por la Sala *a quo*—, valdrá al interesado para cimentar su pretensión en cualquiera de las citadas alternativas.

MARÍA ISABEL DE LA IGLESIA MONJE

1.3. Derechos reales

PROPIEDAD. ACCIÓN DE DESLINDE. NECESIDAD DE CONFUSIÓN DE LINDEROS COMO PRESUPUESTO DE LA ACCIÓN.—SE EXCLUYE LA ACCIÓN DE DESLINDE POR ESTAR LA FINCA PERFECTAMENTE DELIMITADA. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 26 DE JUNIO DE 2003.)

Ponente: Excmo. Señor don Clemente Auger Liñán.

Antecedentes.—Se interpuso acción de deslinde por doña M. L. Lloves, propietaria de la finca colindante a la que se solicita el deslinde, contra doña P. y doña C. Esmerodes. En la demanda se solicitaba que se declarase que no existe la propiedad que los demandados alegan sobre parte de la finca en cuestión, y que se proceda al deslinde y amojonamiento de la finca «Carreira da Pedreira», propiedad del Ayuntamiento de Sotomaior, a fin de que se delimite la propiedad de los demandados sobre las casas y demás edificaciones señaladas por ellos, y que se les condene a desalojar aquellas partes de dicha finca que posean pero no sean propietarios, o no tengan título que justifique su posesión, ya que la demandante tiene derecho de paso a pie por el camino de unos dos o tres metros de ancho, existente a la salida de su propiedad, cerrado actualmente por tres cancelas, por ser vía pública; y que el derecho de paso con carro y vehículo por otro lindero queda obstruido por las edificaciones e instalaciones que los demandados tienen allí situadas; y que, por lo tanto, los demandados deben retirar todos los obstáculos que entorpecen o impiden el paso de la demandante por ese camino.

El Juzgado de Primera Instancia estimó parcialmente la demanda, y sólo apreció el derecho de paso a pie de unos dos o tres metros de ancho que la demandante tiene a su favor, absolviendo de los demás pedimentos.

Se interpone recurso de apelación por la demandante, y la Audiencia Provincial de Pontevedra estima parcialmente la demanda, entendiendo que la demandante tiene el derecho de paso citado, que el acceso de la actora a su finca con carro y vehículo debe quedar libre de toda clase de obstáculos.

La demandante formaliza recurso de casación fundado en el número 4.º del artículo 1.692 LEC, por infracción de las normas del ordenamiento jurídico, en concreto, por aplicación indebida del artículo 1.252 del Código Civil en relación con el 384, y el artículo 384 del Código Civil en relación con el 24 de la Constitución.

El Tribunal Supremo declara que no ha lugar al recurso de casación, estableciendo la siguiente

Doctrina.—La acción de deslinde procede cuando los límites de los terrenos están confundidos, de forma tal que no se puede tener conocimiento exacto de la línea perimetral de cada propiedad ni su extensión. La confusión de linderos es presupuesto necesario, por tanto, de la acción de deslinde, y ésta no procede cuando la finca, como es este caso, aparece perfectamente delimitada e identificada, con la consiguiente eliminación de la incertidumbre respecto a la aparente extensión superficial del fundo y a la manifestación del estado posesorio, circunstancias que no serán obstáculo para el ejercicio de la acción reivindicatoria.

En el presente caso, en la escritura de compraventa de la finca, la misma se describe diciendo que «está toda ella cerrada con muro de piedra y tiene dos entradas...». La circunstancia del cerramiento total de la finca adquirida, racionalmente excluye toda duda sobre delimitación de linderos que fundamente la pretensión de la demandante.

COMENTARIO

Es completamente acertada la doctrina del Tribunal Supremo, en el sentido de que siempre se ha considerado como requisito o presupuesto necesario para que prospere una acción de deslinde la previa confusión de linderos, pues la finalidad de esta acción es individualizar y delimitar material o físicamente la finca en cuestión, y no tratar de delimitar jurídicamente el dominio, o tratar de encubrir con la misma una reivindicación. La STS de 27 de mayo de 1974 es muy clara a este respecto y confirma que la finalidad de la acción de deslinde es «la individualización de la cosa fijando sus límites materiales, haciéndola ostensible y manifiesta por cualquier medio adecuado para evitar intromisiones ajenas. Por eso, el deslinde procede cuando los límites de los terrenos estén confundidos».

Han sido muchas las sentencias que exigen esa confusión de linderos como presupuesto necesario para la acción, baste ver entre otras muchas, por ejemplo: SSTs de 7 de julio de 1980; 11 de julio de 1988; 30 de abril de 1990; 18 de diciembre de 1990; 14 de octubre de 1991; 27 de enero de 1995; 21 de junio de 1997. Consecuentemente, no procederá la acción de deslinde cuando los predios estén perfectamente identificados y delimitados (SSTs de 12 de junio de 1968; 27 de abril de 1981; 20 de enero de 1983; 17 de enero de 1984; 18 de abril de 1984; 6 de julio de 1992; 21 de junio de 1997); aun cuando esos cerramientos o límites sean erróneos (STS de 20 de junio de 1986).

Se deduce de esta jurisprudencia la diferencia clara entre la acción de deslinde y reivindicatoria, en el sentido de que la primera trata de identificar o delimitar una finca cuya demarcación no está clara, se pretende la fijación de los límites para poner fin a las dudas existentes; mientras que en la reivindicatoria siempre se reclama una cosa cierta y perfectamente identificada, como propia por el actor (STS de 10 de febrero de 1997; 19 de diciembre de 1990; 9 de mayo de 1988; 12 de mayo de 1980). Por eso mismo, la reivindicatoria será la acción idónea cuando la finca esté perfectamente determinada (SSTs de 27 de enero de 1995; 16 de octubre de 1990; 11 de julio de 1988).

De toda esta jurisprudencia se extrae fácilmente la consecuencia de que es necesaria esa confusión de linderos para que proceda la acción de deslinde, pues su finalidad no es sino señalar y delimitar la finca. Y si existen signos externos que delimiten la finca, aunque exista una zona de posesión promi-

cua o discutida, la acción de deslinde no será la adecuada, sino que deberá procederse a través de una reivindicatoria o declarativa de dominio. En consecuencia, parece que la acción de deslinde no puede pretender una rectificación de los linderos ya existentes, sino el establecimiento de los mismos, y con independencia de que la superficie comprendida entre ellos (si ya existen) se ajuste o no al derecho de los propietarios. Así lo ha entendido tradicionalmente la jurisprudencia, y la doctrina, entre otros, Díez GARCÍA, CARRASCO, HUALDE y Díez PICAZO y GULLÓN (1).

Pero, en este punto cabe preguntarse, como hace GRIMALT SERVERA (2), si, al contrario de lo que piensa la mayoría de la doctrina y jurisprudencia, cabe una acción de deslinde cuando esa confusión de lindes sea jurídica. Es decir, ¿puede admitirse el deslinde cuando lo que existe es una confusión jurídica de linderos que conlleva una rectificación de los mismos? ¿Puede ampliarse, en contra de la opinión mayoritaria, el presupuesto necesario de dicha acción?

Para GRIMALT, una de las consecuencias claras de la jurisprudencia del Supremo es, como ya hemos dicho, que la acción de deslinde tiene como función resolver supuestos de confusión material de linderos, y no la de rectificación de los mismos. Sin embargo, considera que tal deducción no es válida, y va más allá, entendiendo que la acción de deslinde también puede tener esa finalidad de rectificar los ya existentes. En este sentido, cita una tenue jurisprudencia que apoya esta postura, en la que se admiten deslindes incluso estando cercada la finca del demandado (SAP de Pontevedra de 15 de junio de 1993), o en la que el Tribunal Supremo admite el deslinde en una «zona de terreno incierta objetiva o subjetiva» (STS de 7 de julio de 1980). Añade este autor que «lo determinante y característico en una acción de deslinde es la existencia de una confusión jurídica sobre los linderos o sobre una determinada franja de terreno, en el sentido de que ninguna de las partes del proceso pueda acreditar frente a la otra ni los límites de su derecho ni la propiedad de la franja discutida. Consecuentemente, cuando se diera la misma con independencia de la existencia de linderos materiales, debería procederse al deslinde y, si fuera preciso, a la rectificación de los linderos».

A la vista de estas consideraciones, creo que en el asunto que origina la sentencia que comentamos podría tratar de aplicarse la confusión jurídica de linderos. Si bien es cierto que la finca en cuestión aparece cercada, y que *a priori* eso elimina la acción de deslinde según la doctrina más tradicional, no es menos cierto que existe una zona en la que parece complicado probar la propiedad o límites del derecho de los demandados, pues parece que éste no está muy claro cuando en la demanda se solicita el deslinde, «a fin de que la posible propiedad de los demandados sobre las casas y demás edificaciones allí señaladas, se concrete a lo que acrediten como de su propiedad, condenándolos a desalojar aquellas partes de dicha parcela que posean y de la que no son propietarios...». Me parece oportuno que si se ha probado la propiedad

(1) Véase Díez GARCÍA, H., *Comentarios al Código Civil*, AA.VV. Coord.: BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, ed. Aranzadi, Pamplona, 2001, pág. 522; CARRASCO PERERA, A., «Comentario a la STS de 20 de enero de 1983», en *CCJC*, núm. 1, 1983, págs. 57-58; HUALDE SANCHES, J. J., *CCJC*, 5, 1984, págs. 1618-1619; Díez PICAZO, L. Y GULLÓN, A., *Sistema de Derecho Civil*, III, ed. Tecnos, pág. 206.

(2) Véase GRIMALT SERVERA, P., *El deslinde entre particulares*, ed. Aranzadi, Pamplona, 2001, págs. 34-43 y 146.

o límites del derecho de los demandados, se rechaza la pretensión de deslinde, pues ya se ha cumplido la finalidad de la misma. Pero, si no se consigue acreditar esos derechos (con su base física), creo que a tenor de lo expresado antes, no debería rechazarse el deslinde solicitado, sino practicarse para poner fin a esa «confusión jurídica», a pesar de aparecer claramente cercada e identificada la finca. Pues de otro modo, al demandante no le quedan muchas opciones en defensa de su derecho, habida cuenta que al quedar afectado como titular de un derecho de paso por finca ajena, no podría interponer, ni reivindicatoria ni declarativa de dominio, pues no pretende recuperar o que se declare su dominio, sino simplemente que se respete su derecho de paso, para lo cual es necesario establecer las lindes o límites (físicos y jurídicos) de las propiedades colindantes que parecen entorpecer su derecho.

No me parece en absoluto descabellada la idea de tratar de aplicar la acción de deslinde en los supuestos de rectificación de linderos, cuando el demandante no tenga a lo mejor otras posibilidades de defensa —fuera de la acción posesoria (interdicto)—, al no ser propietario.

Entiendo y comparto la postura del Alto Tribunal, pues la acción de deslinde tiene sus características propias y definidas que no pueden ocasionar una reivindicación indirecta u oculta, pero considero que podría revisarse el presupuesto de confusión de linderos a esa confusión jurídica, en aquellos casos en que no fuera posible otra reivindicación.

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA

FE PÚBLICA REGISTRAL. VENTA DE COSA AJENA, NO DOBLE VENTA.—FALTA DE PRESUPUESTOS NECESARIOS PARA LA PROTECCIÓN REGISTRAL AL TERCERO HIPOTECARIO: NULIDAD DE JUICIO EJECUTIVO Y APREMIO: FALTA DE VALIDEZ DEL TÍTULO ADQUISITIVO DEL TERCER ADQUIRENTE.—LA VENTA DE COSA AJENA ES NULA, Y LA ADQUISICIÓN DERIVADA DE UN PROCEDIMIENTO DE EMBARGO TRABADO SOBRE BIENES QUE NO PERTENECEN YA AL DEUDOR SE EQUIPARA A LA MISMA, SANCIONÁNDOLA CON LA NULIDAD, FALTANDO UNO DE LOS REQUISITOS INDISPENSABLES PARA LA PROTECCIÓN REGISTRAL. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 10 DE JUNIO DE 2003.)

Ponente: Excmo. Señor don Alfonso Villagómez Rodil.

Antecedentes.—Por escritura pública de fecha 21 de diciembre de 1989, don Bryan Edwards y doña M. Edwards compraron a la mercantil Goosen, S. A., el inmueble que se disputa y entraron en posesión del mismo. Sin embargo, dicha escritura de compraventa no se inscribió en el Registro de la Propiedad. El Juzgado de Primera Instancia de Figueras tramitó el juicio ejecutivo promovido por el Banco Central Hispanoamericano en el que se embargó la finca objeto de la anterior compraventa, y la traba se anotó en el Registro el 18 de mayo de 1992. Más tarde, el mismo Juzgado tramitó otro ejecutivo a instancia del Banco Español de Crédito, S. A., en el que también se embargó la finca enajenada, en fecha 30 de enero de 1992, con anotación en el Registro el 16 de abril de 1992. En este procedimiento y en vía de apremio por auto de 2 de junio de 1995 se adjudicó el inmueble, en la subasta correspondiente, a Juan