

EL REQUISITO DE LA IDENTIFICACIÓN DE LA  
FINCA EN EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN  
REIVINDICATORIA

THE IDENTIFICATION REQUIREMENT OF THE PROPERTY IN  
THE EXERCISE OF THE CLAIM ACTION

RAMÓN HERRERA DE LAS HERAS

Profesor Titular de Derecho Civil

Universidad de Almería

E-mail: lasher@ual.es

**Resumen:** El trabajo que aquí se presenta tiene la intención de analizar, a través de un estudio doctrinal y jurisprudencial, uno de los requisitos esenciales exigidos en el ejercicio de la acción reivindicatoria, la correcta identificación de la finca ocupada. Así, ésta deberá venir identificada por los cuatro puntos cardinales, de modo que integre un cuerpo cierto, físicamente determinado en sus linderos, con fijación indubitada de su situación.

**Palabras clave:** Acción reivindicatoria, identificación de la finca, posesión, título.

**Abstract:** The paper intends to analyze through a doctrinal and jurisprudential study one of the essential requirements demanded in the exercise of the claim, the correct identification of the occupied property. Thus, it must come, identified by the four cardinal points, so that it integrates a certain body, physically determined in its boundaries, with undoubted fixation of its situation.

**Keywords:** Claim action, property identification, possession, title

Recepción original: 22/01/2017.

Aceptación original: 29/03/2017.

**Sumario:** I. La acción reivindicatoria: concepto y requisitos; II. La correcta identificación de la finca; III. Las presunciones otorgadas por las inscripciones registrales, las escrituras públicas y las certificaciones catastrales.

## I. LA ACCIÓN REIVINDICATORIA: CONCEPTO Y REQUISITOS

La acción reivindicatoria tiene su fundamento en lo recogido en el artículo 348.2 del Código civil que establece que «*El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla*». La mencionada acción, muy habitual en según qué zonas de nuestro país, lo que pretende es que el accionante recupere la posesión de un bien del que es el propietario y del que ha sido desposeído por un tercero sin que éste último tuviera título que le habilitase para hacerlo.

Como señala reiterada jurisprudencia los requisitos esenciales para que triunfe la acción reivindicatoria son: el título de dominio, la identidad del objeto y la posesión sin título que lo justifique por parte de los demandados. En este sentido, destacamos la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 noviembre 1965, que ha servido para la unificación de doctrina y que es tomada en sentencias más recientes como referente: «*Que conforme a reiterada doctrina de esta Sala, para el éxito de la acción reivindicatoria se precisa prueba cumplida del título de dominio de los bienes reclamados, de la identidad de la cosa y de su posesión o detentación por parte de los demandados*»<sup>1</sup>.

Sobre el primero de los requisitos, la justificación dominical, no me detendré en exceso, remitiendo al lector a los artículos que sobre la materia ya he publicado<sup>2</sup>. Únicamente señalar, a modo de resumen, que la mencionada justificación dominical tiene que ser probada por aquel que ejercita la acción reivindicatoria. En este sentido se ha ma-

---

<sup>1</sup> En el mismo sentido el Tribunal Supremo en una sentencia más reciente, la **número 26/2003** de 24 enero señala que «*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*».

<sup>2</sup> A este respecto y con mayor amplitud puede consultarse mi trabajo HERRERA DE LAS HERAS, R. y PAÑOS PÉREZ, A.: «El ejercicio de la acción reivindicatoria y las presunciones legales en favor del demandante», en *Diario la Ley*, n.º 8567, 2015

nifestado la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 23 de marzo de 2009 que mantiene que el actor debe justificar su derecho de propiedad, o lo que es igual, se exige la existencia de un justo título de dominio. La forma más habitual y que menos resquicios deja para la controversia es, conforme a las sentencias del Tribunal Supremo de 25 de mayo de 1992 y 28 de marzo de 1996, acreditar la titularidad de la finca mediante escritura pública, inscrita en el Registro de la Propiedad, así como en el Catastro, sin contradicción alguna ni variación de circunstancias.

## II. LA CORRECTA IDENTIFICACIÓN DE LA FINCA

Pero el aspecto más relevante al que le presto una especial atención en este trabajo es el de la necesidad de la existencia de identidad del objeto de reivindicación. La jurisprudencia viene exigiendo como requisito indispensable para la acción reivindicatoria, como afirma la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de octubre de 1983, *«la inequívoca identificación de la finca de tal modo que no se susciten dudas racionales de cual sea»*. Esto hace, evidentemente, que la carga de la prueba recaiga en el demandante que pretende vencer en el ejercicio de la acción reivindicatoria. De ahí que sea el requisito más complejo de acreditar y que necesitará, en la gran mayoría de los casos, de la elaboración un informe pericial que aclare la situación física de la finca en la que se incluya tanto la descripción física y gráfica de la finca titularidad del demandante como la de la porción de terreno invadida, sin título que lo justifique, por parte del tercero demandado. Este informe debe contener afirmaciones que hagan desaparecer esas *«dudas racionales»*. Así, es muy gráfica la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de junio de 1982 cuando afirma 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»*.

Enunciando sentencias del Tribunal Supremo, encontramos la sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante (Sección 6.<sup>a</sup>) Sentencia núm. 416/2012 de 18 septiembre, que reitera que dichos criterios a los que hemos aludido para la apreciación de la reivindicatoria, siguen operando en la actualidad: *«c) Que el objeto o cosa cuya declaración de dominio se pretende o reivindica, esté totalmente identificado y delimitado, de un modo concreto y determinado, esto es, exige la precisa identificación de la finca reivindicada, que debe quedar determinada por*

*los cuatro puntos cardinales, de modo que integre un cuerpo cierto, físicamente determinado en sus linderos, con fijación indubitada de su situación y cabida, quedando demostrado que el predio del demandante es al que se refieren los títulos; y que esa cosa es la misma que cuestiona el sujeto pasivo de la acción declarativa o que posee en la reivindicatoria; o lo que es igual, que se compruebe que la cosa reclamada es la misma sobre la que el actor tiene propiedad».*

Todo esto viene refrendado en numerosas ocasiones por distintas Sentencias del Tribunal Supremo. Así, según se deriva de la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de febrero de 1999: *«La identificación de la finca ha de hacerse de tal forma que no ofrezca duda de cuál es la que se reclama, fijando con la debida precisión su cabida, situación y linderos y demostrando con cumplida probanza que el predio reclamado es aquél al que se refieren los títulos y 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».* Esta sentencia ha sido reiterada nuevamente por la de 14 de noviembre de 2016.

En la misma línea la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de mayo de 2002 establece que es requisito *sine qua non* que *«la finca se determine sobre el terreno con sus cuatro puntos cardinales, debiendo estos concretarse con toda precisión y siendo este requisito identificativo esencial para que pueda prosperar cualquiera de las acciones que se derivan del art. 348 CC».*

Igualmente, según lo dispuesto en la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de julio de 2006, el éxito de la acción reivindicatoria va a depender de *«la perfecta identificación de la cosa objeto de la misma, de manera que no se susciten dudas racionales sobre cuál sea».*

De este modo, cuando no se cumplan las exigencias ya mencionadas de identificación de la finca reivindicada, que debe quedar determinada por los cuatro puntos cardinales, de modo que integre un cuerpo cierto, físicamente determinado en sus linderos, con fijación indubitada de su situación y cabida, la acción reivindicatoria decaerá.

Es evidente que este requisito esencial para el triunfo de la acción reivindicatoria dependerá en gran medida del informe pericial aportado con la demanda. Esa identificación es necesaria que incluya datos topográficos suficientes sobre la cabida de la finca y los linderos. Si, por ejemplo, son varias las fincas registrales que han sido invadidas u ocupadas, ha de dejarse meridianamente claro por dónde lo ha sido cada una y en qué porción de manera individualizada. Lo que no tendría sentido, o pocos visos de éxito, es que se dijese que han sido

invadidos X metros de tres fincas pero no se indicase ni por qué zona ni la cantidad de metros ocupados. Y esto es importante porque lo que hay que hacer en una acción reivindicatoria es acreditar que la superficie ocupada forma parte de una finca del actor, no suponer que no pertenece al demandado.

En este tipo de casos tanto los informes periciales como los letrados de las partes suelen contar con otro elemento esencial, la certificación catastral. En ella, además de la cabida, aparece una descripción gráfica en la que se determinan las lindes de las fincas. Así, la cabida y los linderos recogidos en el catastro están dotados de una presunción de veracidad. En este sentido hemos de afirmar que el artículo 3.3. de la Ley del Catastro Inmobiliario señala que *«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»*. Especial interés tiene en lo que a este trabajo respecto a la presunción de la ubicación, la cabida y los límites o linderos. Sobre esta materia, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Teruel N.º 18/2003 de 3 de febrero, siguiendo la doctrina, entre otras, de la STS N.º 525/2000 de 26 de mayo, señala que no *«puede desconocerse que los datos catastrales se presumen exactos en cuanto a los elementos de hecho, especialmente en cuanto a los determinados por medios científicos y objetivos como lo es la extensión superficial»*.

### III. LAS PRESUNCIONES OTORGADAS POR LAS INSCRIPCIONES REGISTRALES, LAS ESCRITURAS PÚBLICAS Y LAS CERTIFICACIONES CATASTRALES

Respecto a las presunciones en torno a la cabida y descripción física de la finca es lo recogido en el artículo 38.1 de la Ley Hipotecaria que proclama que *«A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo»*, ampara al inscribiente con una presunción *iuris tantum* de exactitud e integridad de lo que el Registro pregona. Pero esta presunción no debe confundir el principio de veracidad que otorga a las inscripciones registrales el artículo 38.1 de la Ley Hipotecaria, puesto que este no abarca la presunción de exactitud de las circunstancias como la cabida. Así lo señala, entre otras muchas, la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 2 de junio de 2008 cuando afirma que *«El principio de la fe pública registral atribuye a las inscripciones vigentes carácter de veracidad en cuanto a la realidad jurídica, pero no con carácter absoluto e ilimitado,*

*ya que ampara datos jurídicos y opera sobre la existencia, titularidad y extensión de los derechos reales e inmobiliarios inscritos, no alcanzando la presunción de exactitud registral a los datos y circunstancias de mero hecho (cabida, condiciones físicas, límites y existencia real de la finca)».*

Igualmente tenemos que hacer mención a las presunciones relativas a lo contenido en las correspondientes escrituras públicas donde se recogen tanto los linderos como la cabida. De este modo el otorgamiento de escritura pública genera presunción, entre otras cosas, de veracidad sobre lo en él recogido. Así, según señala la resolución de 14 de febrero de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, se establecen presunciones que derivan de la escritura pública. De este modo, las presunciones en favor de aquello que fue elevado a escritura pública serán tres:

1.<sup>a</sup> Veracidad, lo que implica que el documento se corresponde con la realidad extra documental;

2.<sup>a</sup> Integridad, que implica que el documento narra toda la verdad;

3.<sup>a</sup> Legalidad que es una consecuencia de las dos presunciones anteriores y que supone que el contenido y efectos del documento están ajustados al ordenamiento jurídico. Así señala la mencionada resolución que *«se proyecta sobre un título en el que ya ha existido un primer filtro...se despliega respecto de un documento que se presume conforme al ordenamiento jurídico, y que documenta un acto o negocio que ya ha sido no sólo perfeccionado, sino casi siempre consumado».*

Esta presunción ya viene contenida en el artículo 1.218 del Código civil al afirmar que *«Los documentos públicos hacen prueba, aun contra tercero, del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de éste».* Señala, en esta misma línea, LÓPEZ NAVARRO que lo dispuesto en el art.1 y 24 de la Ley del Notariado establecen que el Notario debe velar por que el otorgamiento se adecue a la legalidad y por ello las escrituras gozan de fe pública y su contenido se presume veraz e íntegro de acuerdo con esta y otras leyes<sup>3</sup>. En este sentido la Sentencia del Tribunal Supremo de abril de 2002 establece, en este sentido, que *«la fe pública notarial es el más acreditado contraste de veracidad que existe en las relaciones jurídicas entre las personas físicas y jurídicas (...), por ello, la intervención del Notario en cualquier negocio jurídico es sinónimo de veracidad de lo ante él expresado».*

---

<sup>3</sup> LÓPEZ NAVARRO, J.: «Informe de marzo 2007», en <http://www.notariosyregistradores.com/PERSONAL/NOTARIAS/2007-marzo.htm>.

El último de los requisitos de la acción reivindicatoria es el que exige que los demandados carezcan de título que les habilite a poseer el terreno ocupado. A este respecto es muy aclaradora la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 23 de marzo de 2009, que establece que: *«en cuanto al demandado, es necesario que sea poseedor o detentador, esto es, que el bien reivindicado esté poseído por el demandado sin título para ello»* Es decir, quien la tenga en su poder y carezca de derecho alguno para ello. Pues si el poseedor cuenta a su favor con cualquier título legítimo para seguir poseyéndola, derívese de un derecho real limitado o de cualquier otra circunstancia, el ejercicio de la acción reivindicatoria por quien dice ser propietario sería excesivo para el objetivo pretendido. En consecuencia, no siendo la situación posesoria del demandado infundada, y existiendo título en sentido material que justifica su posesión de pleno derecho, la acción reivindicatoria no vencería.

