Continue

Normativa lindes fincas rústicas

Cuando hablamos de fincas rústicas, la correcta delimitación de los terrenos es fundamental para evitar problemas legales y disputas entre propietarios. Las servidumbres y linderos son dos elementos esenciales que regulan la relación entre fincas colindantes, y comprender cómo funcionan es clave para proteger los derechos de propiedad y mantener una convivencia pacífica con los vecinos. ¿Qué son los linderos y cómo se definen? Los linderos son las líneas imaginarias o físicas que delimitan una propiedad, separándola de otras fincas. Definir correctamente los linderos es fundamental para evitar la invasión no intencionada de terrenos ajenos o la pérdida de parte de tu propiedad. En España, la Ley Hipotecaria y el Código Civil establecen las bases legales para la delimitación de terrenos, y es recomendable seguir estos procedimientos al adquirir o heredar una finca. Un aspecto esencial de los linderos es que deben estar claramente identificados mediante mojones (marcas físicas como piedras, vallas o hitos). De acuerdo con el artículo 385 del Código Civil, los propietarios tienen el derecho de solicitar la demarcación de su terreno, es decir, la colocación de límites visibles, si estos no existen o han desaparecido. No obstante, puede haber desacuerdos sobre la ubicación de los linderos, y en caso de que esto ocurra, se debe recurrir a un proceso de deslinde. Este proceso implica definir o restablecer los límites entre dos propiedades y suele ser necesario cuando los linderos no están claros o han sido alterados. En estos casos, es habitual que se requiera la intervención de un perito agrimensor para realizar las mediciones correspondientes, y si el conflicto persiste, se podría acudir a una mediación o en última instancia a los tribunales para resolver la disputa. ¿Qué son las servidumbres? Las servidumbres son derechos que una propiedad tiene sobre otra para un uso específico. Son comunes en las fincas rústicas, donde puede ser necesario usar parte del terreno de un vecino para acceder a una carretera, obtener agua o conectar servicios como la electricidad. Por ejemplo, si tu finca no tiene acceso directo a una carretera, podrías tener derecho a cruzar la finca de tu vecino para llegar al camino público. Este tipo de derecho se llama servidumbre de paso. Aunque tengas este derecho, debe ser lo menos molesto posible para tu vecino, y puede que tengas que pagarle una compensación. Las servidumbres no siempre surgen por acuerdo entre vecinos. A veces, la ley impone estas servidumbres cuando son necesarias, como en el caso de una finca sin acceso a la carretera. También, si has usado parte del terreno de tu vecino durante mucho tiempo sin que él se haya opuesto, podrías ganar el derecho a seguir usándolo, esto se llama «servidumbre por prescripción». Cómo evitar conflictos entre vecinos y delimitar correctamente los terrenos 1. Inspección y revisión detallada de la finca El primer paso para evitar cualquier conflicto es realizar una inspección minuciosa de la finca al adquirirla o heredarla. Esto incluye revisar físicamente el terreno y asegurarse de que los linderos (límites de la propiedad) estén claramente establecidos y visibles. En muchos casos, los propietarios antiguos o los documentos de compra no detallan correctamente los linderos, lo que puede llevar a confusiones o interpretaciones equivocadas. Es fundamental revisar los documentos de la propiedad: la escritura pública y la inscripción en el Registro de la Propiedad deben incluir una descripción clara y precisa de los límites de la finca. Si hay dudas sobre la veracidad o exactitud de estos límites, lo ideal es contratar a un perito agrimensor para que haga una medición técnica y precisa. 2. Colocación de mojones y señales visibles Como se comentaba con anterioridad, una forma efectiva de delimitar los terrenos es mediante la colocación de mojones o hitos visibles, que son elementos físicos que marcan los límites de la propiedad. Estos mojones pueden ser vallas, piedras o hitos de hormigón, que se colocan en los puntos clave del terreno para asegurar que tanto tú como tus vecinos sepan exactamente dónde comienzan y terminan sus propiedades. La colocación de mojones está regulada por la normativa urbanística local y por el Código Civil, y es importante asegurarse de que estén bien situados y visibles en todo momento, ya que su desaparición o desplazamiento puede generar disputas. Si en algún momento los mojones desaparecen o se dañan, el propietario tiene el derecho de solicitar la remojonación del terreno, que es un proceso legal para restablecer los límites perdidos. 3. Registro de servidumbres y acuerdos en el Registro de la Propiedad Para evitar malentendidos o futuros conflictos, es fundamental que cualquier servidumbre o acuerdo entre vecinos quede formalmente inscrito en el Registro de la Propiedad. Esto otorga una protección jurídica adicional y permite que, en caso de venta o sucesión de la finca, los nuevos propietarios conozcan todas las cargas y derechos que afectan a la propiedad. Además, si en algún momento necesitas establecer una servidumbre de paso, agua o luz con un vecino, lo más recomendable es formalizar un contrato en el que ambas partes estén de acuerdo sobre las condiciones, ya sea una compensación económica o un uso limitado del derecho. 4. Resolución amistosa de conflictos La clave para evitar problemas mayores es la comunicación abierta y amistosa con los vecinos. Los conflictos suelen surgir por malentendidos o por no informar correctamente de las intenciones o derechos que tiene cada propietario. Mantener una relación cordial con los vecinos y discutir cualquier cambio o posible inconveniente antes de actuar es una manera efectiva de prevenir enfrentamientos. Si surge algún conflicto, lo ideal es intentar llegar a un acuerdo amistoso mediante mediación o negociación extrajudicial. Esto puede ahorrarte tiempo, dinero y desgaste emocional. En muchos casos, los tribunales recomiendan llegar a acuerdos que beneficien a ambas partes, antes de llevar el caso a juicio. Puedes encontrar información más detalla en nuestro artículo «Las mediación en el ámbito rural: Solución para conflictos sobre lindes y servidumbres». 5. Actuar rápido ante invasiones o incumplimientos Si detectas que un vecino ha invadido parte de tu terreno o está utilizando una servidumbre de manera incorrecta, es importante actuar de inmediato. No dejes pasar demasiado tiempo, ya que la inacción puede interpretarse como consentimiento y podría debilitar tu posición jurídica. El Código Civil establece plazos para reclamar ante la invasión de linderos o el uso indebido de servidumbres, por lo que es crucial acudir a un abogado en cuanto se detecte un problema. Consecuencias legales de no definir correctamente los linderos y las servidumbres La falta de una correcta definición de linderos y servidumbres puede tener consecuencias legales significativas. Si un propietario invade el terreno de su vecino, aunque sea de manera no intencionada, puede enfrentarse a una reclamación por usurpación de propiedad. En estos casos, el propietario afectado podría demandar para que se restablezcan los límites originales, además de solicitar una compensación por los daños causados. Por otro lado, si una servidumbre de paso o de agua no está correctamente establecida, el vecino afectado podría reclamar su eliminación o compensación económica, lo que puede generar tensiones innecesarias. En conclusión, la correcta delimitación de los linderos y la adecuada gestión de las servidumbres son esenciales para evitar conflictos entre propietarios de fincas rústicas. Si bien estos temas pueden parecer sencillos a primera vista, su complejidad legal requiere de un buen conocimiento de la normativa y de una correcta aplicación de los principios establecidos en el Código Civil. Para evitar problemas futuros, es recomendable contar con el asesoramiento de un abogado especializado en derecho de propiedad, quien podrá guiarte a lo largo del proceso de delimitación y servidumbre, y garantizar que todo esté correctamente registrado y formalizado para proteger tus derechos. Existe muy poca legislación acerca de las distancias mínimas que los árboles, y también los arbustos, tienen que respetar entre fincas colindantes. Si bien la distancia de árboles a la linde o muro no tiene porque suponer un problema, cuando aparece, surgen muchas preguntas y dudas por la indefinición de la legislación, que queda muy abierta a la interpretación.Antes de empezar, conviene puntualizar que este artículo está centrado en arbolado situado en terreno urbano, y cabe recordar que la normativa referente a protección de arbolado urbano establece claramente que la tala de un árbol sólo se podrá autorizar si existen razones suficientes y justificadas para ello.Aclarado esto, vamos a resolver algunas de las dudas que surgen a la hora de actuar sobre árboles entre lindes:►¿Cual es la distancia mínima entre lindes a la que debe estar plantado el árbol? El artículo 591 de Código Civil establece que «No se podrá plantar árboles cerca de una heredad ajena sino a la distancia autorizada por las ordenanzas o la costumbre del lugar» Y en su defecto, la distancia mínima será: Para árboles 2 metros de la divisoria de la heredad. Para arbustos y árboles bajos 50 cm.►¿Cómo saber si lo que está plantado es un árbol, un árbol bajo o es un arbusto?En la normativa no hay especificaciones que definan cada tipología. Como punto de partida usaremos la definición de la Real Academia Española:– Árbol: Planta de tallo leñoso y elevado, que se ramifica a cierta altura del suelo. (RAE) – Arbusto: Planta leñosa, de menos de cinco metros de altura, sin un tronco preponderante, porque se ramifica a partir de la base.La mayoría de los tribunales y doctrina establecen que «ha de estarse a las características naturales de la especie botánica de que se trate, tomando por tanto en consideración su crecimiento potencial y la altura que alcanzan en condiciones de pleno desarrollo.» (Sentencia de la AP de Santander, sección 2, de 18 de enero de 2017)Del mismo modo, la doctrina y jurisprudencia viene a señalar que habrá que acudir en cada caso concreto a dictámenes periciales para determinar qué árboles tienen la consideración de altos y bajos. Esto se debe a que «aunque la especie arbórea pueda llegar a alcanzar considerable altura, si se utiliza para formar un seto vivo con cercanía de varios ejemplares, habrá de tener la consideración de arbusto». (Sentencia de la AP León Secc. 3ª en sentencia de 29-5-2002)►¿Pueden las ramas del árbol sobrepasar el límite de la parcela? ¿Qué medidas puedo tomar al respecto?Si las ramas de los árboles plantados en la finca colindante ocupan o se extienden sobre otra finca, el dueño podrá pedir que se corten, pero no puede realizarlo por iniciativa propia.El artículo 592 del Código Civil dispone: “Si las ramas de algunos árboles se extendieren sobre una heredad, jardines o patios vecinos, tendrá el dueño de éstos derecho a reclamar que se corten en cuanto se extiendan sobre su propiedad y si fueren las raíces de los árboles vecinos las que se extendiesen en suelo de otro, el dueño del suelo en que se introduzcan podrá cortarlas por sí mismo dentro de su heredad”.Si son las raíces las que invaden la parcela, el dueño de dicha parcela sí podrá cortarlas. Sin embargo, si se eliminan raíces principales puede reducir la sujeción y estabilidad del árbol, lo que aumentaría significativamente el riesgo de caída. No conviene hacerlo y en todo caso hay que contar con el asesoramiento técnico para evitar daños mayores. ►¿Qué puedo hacer si el árbol es medianero?Una vez más hay que recurrir al Código Civil, artículo 593:«Los árboles existentes en un seto vivo medianero se presumen también medianeros, y cualquiera de los dueños tiene derecho a exigir su derribo.»►¿Cuándo puedo solicitar la tala de árboles estas situaciones?Como comenté en el párrafo de introducción, la limitación la marca la Ley 8/2005 de Protección de Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, o la que corresponda para el resto de Comunidades Autónomas. Por otro lado, el fin último de los artículos del Código Civil es evitar que las raíces se aprovechen del suelo ajeno y las ramas priven al fundo vecino de aire y luz (Cfr. Sentencias del TS 13-octubre- 1981 y 19-mayo-1989)En mi experiencia profesional me he encontrado recientemente que de cara a las administraciones públicas no es suficiente el incumplimiento del artículo 591 del Código Civil y que la necesidad de tala no se aplica para «árboles consolidados», es decir árboles maduros, sanos y que no suponen ningún riesgo para personas o bienes. Puede entenderse que es una interpretación del segundo párrafo de dicho artículo:«Todo propietario tiene derecho a pedir que se arranquen los árboles que en adelante se plantaren a menor distancia de su heredad.»Por lo que se deduce que la posibilidad de tala se dará en árboles de reciente plantación o bien que cumplan alguno de los supuestos de las ordenanzas de arbolado, como he explicado en otros artículos (afectado por obras, riesgo sobre personas o bienes, daños en infraestructuras e instalaciones o por estar seco). Ir al contenido Lindes y medianerías. Ambos términos permiten conocer el límite perimetral establecido de forma legal en un terreno o parcelación. Conocer todos los datos al respecto se hace imprescindible para saber el punto exacto donde elevar un muro de separación, hasta donde puede llegar el huerto o la construcción de la vivienda. Y, sobre todo, para evitar conflictos con los propietarios colindantes y vecinos. Este tipo de problemas se dan cuando uno de los dos quiere hacer una obra, cambiar el vallado o quemar rastrojos. De hecho, este último puede convertirse hasta en una sanción económica y administrativa si llega a los setos o arboleda de la propiedad vecina. Todos estos inconvenientes se producen con más asiduidad de la que deberían, por ello, es imprescindible saber cómo conocer los lindes de nuestra parcelación y cómo debe mantenerse un muro medianero. Cómo conocer los lindes de tu propiedad La división de parcelaciones en España es una de las gestiones más complejas para las entidades públicas. Entre los ordenamientos municipales y otros planos públicos, conocer con exactitud donde se encuentra el límite entre una propiedad y otra se torna complicado. De hecho, a veces, no basta con consultar las escrituras, sino que es necesario también acercarse al catastro. Todo ello, para conocer todos los datos públicos y publicados sobre la parcelación que nos ayuden a conocer en qué punto exacto se localiza la terminación del terreno. La diferencia que puede existir entre las informaciones públicas del catastro y las escrituras se debe a las diferentes medidas que se hacen al respecto. Una determinada por el ayuntamiento y otra por la Comunidad Autónoma. Aunque la catastral es más exacta, hay algunas entidades que toman las escrituras para el cálculo de impuestos. Si con estas dos gestiones no fuese suficiente, sería necesario contratar a un topógrafo que nos indique la medición exacta. Este trámite, aunque tenga un precio de entre los 800-1.000 euros, nos permite interponer acciones legales contra la administración que nos haga consolidar, al fin, el linde de la parcelación. Que, a veces, puede hacer extensible el terreno en favor del propietario. Tan sólo habría que, con toda la documentación obtenida por el profesional, personarse en el catastro correspondiente para que se encarguen de cotejarlo y modificar las cifras. Aunque, por desgracia, estos nuevos datos no valdrían frente a una disputa con el vecino. Debe ser un juez el que contraste todas las escrituras, inscripciones del registro de la propiedad, catastro, peritos e, incluso, testigos para determinar donde se ubica el linde de la parcela. ¿Es posible eliminar el linde de un terreno? Si, rotundo. El Código Civil español reconoce el derecho de cada propietario a deslindar su terreno o parcelación. ¿Los requisitos? Que los dueños del inmueble colindante sean citados. Para que el deslinde sea efectivo es necesario: Que las propiedades estén tan juntas que no haya ningún tipo de separación física entre ellas. Que los que intervengan en el proceso de deslinde sean los propietarios o representantes legales de ellos. El deslinde tiene como finalidad marcar y señalizar el límite existente entre dos propiedades en disputa. O bien por razones personales, que no haya entendimiento entre las partes o que éste no esté muy bien definido. Actualmente, existen tres tipos de deslindes: Amistoso. Se lleva a cabo entre los propietarios de ambas fincas mediante acuerdo en conjunto. Es la opción más rápida y menos costosa de todas. En esta situación los dos contratarán a un profesional topográfico que, con los planos catastrales de las parcelas, indique el deslinde. Judicial. Cuando ninguna de las partes es capaz de pactar los límites de cada una de sus propiedades, la última palabra la tendrá un juez. Administrativo. Cuando uno de los inmuebles colindantes pertenece a la administración del Estado, ya sea local, municipal o estatal. La petición puede iniciarse por un particular o de oficio, por la propia entidad pública. ¿Qué es una medianería? Medianería o pared medianera. Se denomina así a la pared que tienen en común dos edificios, terrenos, casas... Es el muro que divide cada una de las parcelaciones, es decir, dos propiedades conjuntas. Pertenece por igual, al 50%, a ambos propietarios y puede ser desde un muro, tapia, valla, cerca hasta un huerto o cultivo, arroyo o río que confluya entre ellas. En concreto, el artículo 572 del Código Civil, donde se tipifica y regula la medianería, se presume como división: “Las paredes divisorias de los edificios contiguos hasta el punto común de elevación. Las paredes divisorias de los jardines o corrales sitos en poblado o en el campo. Las cercas, vallados y setos vivos que dividen los predios rústicos. “ “Las zanjas o acequias abiertas entre las heredades se presumen también medianeras”. En definitiva, se trata de una definición jurídica sobre dos fincas (rústicas o urbanas) que se encuentran separadas por algún elemento en común de los vistos anteriormente, que pertenece a los dos terrenos. La medianería se constituye: Mediante título, el más común. Por destino del padre de familia. Esto ocurre cuando hay un único dueño de dos propiedades, y quiere realizar la venta de uno de ellos. Por prescripción adquisitiva tras 20 años de posesión legal de la parcela. Por ordenanza local. Características de una pared medianera Por desgracia, no todos los vecinos y propietarios de edificios, parcelas o casas colindantes tienen una buena relación. A pesar de ello, la medianería obliga a las partes a mantener el buen estado de la zona que tienen en común. Ninguna de ellas puede, por ejemplo, cambiar el estado del muro, derribarlo o modificarlo sin la otra parte. La reparación, construcción o cualquier obra mayor o menor que se realice en las paredes medianeras, así como su mantenimiento, deberá de abonarse en conjunto y al 50%. En el caso, de que un propietario quiera renunciar a este derecho para no asumir ningún coste, podrá hacerlo. Salvo, que la pared que divide ambas propiedades forme parte de su vivienda. En el caso de un terreno, donde la división entre las parcelaciones sea simplemente un arroyo o un camino, cualquiera de los propietarios puede elevar una pared, siempre y cuando se haga cargo de todos los gastos. Incluso indemnizar a los propietarios de las otras fincas por daños y perjuicios ocasionados por la obra. Ir al contenido Los lindes o linderos son las líneas imaginarias que establecen los límites que separan los terrenos de otros espacios. Por lo general, los linderos van referidos a la ubicación geográfica de viviendas en una misma planta, rellanos, espacios vacíos de escalera o ascensores, calle, patios, entre otros, que son fácilmente identificables.No obstante, existen casos en los que estos límites no están debidamente definidos o son referidos a otras personas desconocidas, los cuales pueden dar lugar a serios problemas de disputas con otros propietarios sobre los límites hasta los que se extiende, superficialmente, la finca o la propiedad.¿Qué son los linderos?La identificación de los linderos es uno de los problemas más frecuentes a los que se enfrentan los propietarios de terrenos, sobre todo, si la documentación registral es muy antigua.Al desconocer con exactitud cuáles son los límites de la parcela o terreno, pueden surgir problemas con otros propietarios, ya que estos pueden considerar que sus terrenos merecen ocupar más espacio.Te ayudamos a encontrar abogado inmobiliario de confianza en tu zona. Tenemos una amplia red de abogados colaboradores en toda España. Buscar abogado inmobiliario¿Cómo se regulan los linderos de un terreno?La Ley Hipotecaria y del Catastro, que entró en vigor en el 2015, puso en marcha una coordinación entre Registro y Catastro, la cual tiene como misión evitar que cualquier finca creada desde ese entonces no sea identificable.Una vez que se compruebe que la información cartográfica catastral es correcta, se procede a asociar la misma con la información registral para así ahorrar costes de coordinación.Cuando la cartografía no se corresponde con la realidad comprobada in-situ, es necesario realizar un nuevo levantamiento que determine los linderos verdaderos. Acto seguido, un técnico competente deberá realizar un Certificado de Constatación de cabida real y de linderos aunado al plano y el levantamiento topográfico anteriormente realizado.¿Cómo es la delimitación de una finca?Los linderos no siempre se pueden identificar con facilidad. En efecto, muchos propietarios desconocen los límites que delimitan sus terrenos, por lo cual es necesario solicitar un proceso de deslinde. Esta acción está contemplada en los artículos 384 al 387 del Código Civil.Todo propietario tiene derecho a deslindar su propiedad, con citación de los dueños de los predios colindantes.La misma facultad corresponderá a los que tengan derechos reales.Artículo 384 del Código CivilEn caso de que los títulos no determinen el límite de los terrenos o de la propiedad, y el conflicto no pudiese resolverse mediante la posesión o cualquier otro medio de prueba, el deslinde se realizará distribuyendo el terreno objeto de la contienda en partes iguales, conforme a lo expuesto en el artículo 386 del Código Civil.Ahora bien, si los títulos de ambos propietarios señalasen un espacio mayor o menor del que comprende la totalidad del terreno, el incremento o la falta se distribuirá proporcionalmente, según lo estipulado en el artículo 387 del Código Civil.La delimitación de una finca implica, necesariamente, dos pasos: el deslinde y el amojonamiento.El deslinde de fincasEl deslinde de fincas puede llevarse a cabo directamente por los propietarios involucrados, sobre todo si existe una buena disposición entre ambos para alcanzar un acuerdo. En caso contrario, hay que optar por la vía judicial.Si la cantidad no es mayor a los 15.000 euros, el deslinde se puede realizar por medio de un proceso judicial contencioso verbal. En los casos en los que sí se supere dicha cantidad dineraria, se llevaría a cabo un proceso ordinario.Los requisitos fundamentales establecidos por la doctrina jurisprudencial para realizar un proceso de deslinde son los siguientes:Que los linderos no están correctamente delimitados.Que los terrenos estén uno al lado del otro, es decir, sin separación física entre ellos.Que quienes participen en el proceso de deslinde sean propietarios o en todo caso sus representantes.En lo que respecta a la solicitud, es de estricta necesidad contar con toda la documentación que certifique la propiedad:¿Cómo es el proceso de deslinde? Una vez que sea admitida la solicitud, el Letrado de la Administración de Justicia notificará el inicio del expediente a las partes, quienes podrán realizar las alegaciones en el plazo indicado para ello.Cuando ya haya transcurrido el plazo, los propietarios serán citados al acto de deslinde para poder llegar a un acuerdo. En ese caso, el Letrado de la Administración de Justicia levantará un acta de deslinde en el que quedarán delimitados los linderos del terreno o finca de forma exacta. La misma ha de ser firmada y aceptada por los propietarios presentes.De igual manera, si los propietarios no se pueden poner de acuerdo en cuanto a dónde se sitúa la línea divisoria, será el juez quien situará los límites arbitrariamente. A partir de ese momento, ya no quedará duda alguna sobre los límites de cada propiedad.Amojonamiento de los linderosUna vez que se esclarecen los linderos de una finca rústica, en el proceso de deslinde, el siguiente paso consiste en el amojonamiento. Este proceso, relacionado con los linderos, consiste en colocar mojones, es decir, señales visuales específicas, con las cuales se ha de marcar la línea divisoria del terreno de la finca o del inmueble en cuestión.Mediante el proceso de amojonamiento, es posible delimitar todo el perímetro exacto del terreno, lo cual puede servir para calcular el valor del mismo. Tras realizarlo, el amojonamiento debe ser registrado en la Dirección General del Catastro.Cabe destacar que este proceso debe ser realizado por un profesional con capacidad técnica y conocimiento de la normativa, como es el caso de los arquitectos o los ingenieros agrónomos.Te ayudamos a encontrar abogado inmobiliario de confianza en tu zona. Tenemos una amplia red de abogados colaboradores en toda España. Buscar abogado inmobiliario Los elementos limítrofes entre varias propiedades son fuente de conflictos. Repasamos brevemente algunas cuestiones que suelen plantearse. La linde es la línea perimetral que establece los límites de una parcela o terreno. Afecta a la ubicación exacta del terreno y a su superficie. Podemos consultar los límites en la escritura de propiedad. Pero ésta no siempre existe o en muchos casos, no aclara suficientemente las dudas, por ejemplo con expresiones comunes como “la finca linda al oeste con la propiedad de Doña Leoncia…, o con los herederos de Don Gastón”. En esos casos hay que consultar el Catastro, para verlos datos físicos de la parcela. Podemos consultar los datos del Catastro a través de Internet. Si usted estima que esos datos no son correctos o no se corresponden con la realidad sobre el terreno, habría que recurrir a una medición topográfica, efectuada por un topógrafo (coste orientativo: 850 - 1.000 euros). Con el resultado de ésta, habría que interponer las acciones oportunas para evitar que esa situación de hecho pueda consolidar derechos a favor de un tercero. Acción de deslinde y acción reivindicatoria El código civil reconoce a todo propietario el derecho a deslindar su propiedad, con citación de los dueños de las fincas colindantes. Si existieran diferencias de apreciación de límites entre los distintos propietarios, debería ejercitarse la llamada acción reivindicatoria, destinada a recuperar la propiedad ocupada por un tercero. Para ello es necesario aportar el título que acredita nuestra propiedad, identificar la finca y demostrar que el inmueble o una parte del mismo es ocupado por el demandado sin título que lo justifique. Es conveniente aportar pruebas como el levantamiento topográfico (citado antes) e incluso testimonios de otros propietarios. Mi finca es menor que lo indicado por los planos Si le han vendido una superficie inferior a la acordada en el documento de compraventa, bien por mala fe, bien por inexactitud de los documentos manejados, deberemos ejercitar ante el juez la llamada acción por defecto de cabida. Si el levantamiento topográfico encargado constata la diferencia de superficie entre el terreno y lo declarado, podría reclamarse al vendedor una suma equivalente a la diferencia, siempre que la venta se haya hecho en función de la superficie. Es decir, si la venta se hace a tanto alzado, como cuerpo cierto, no podríamos reclamar por defecto de cabida, a no ser que la diferencia sea tal que la finca real no tenga nada que ver con la que aparece en los papeles (nos han vendido una cosa por otra). La superficie de la escritura difiere en mucho de la superficie catastral Ambos tipos de superficie son relevantes e interesa que coincidan y correspondan a la realidad. La mayoría de las comunidades autónomas utilizan la superficie que figura en las escrituras a efectos de impuestos, pero en Madrid, por ejemplo, se toma la superficie catastral para la liquidación de los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y sobre sucesiones y donaciones. Para el IBI lo que cuenta es la superficie catastral. En teoría, la superficie catastral es más exacta que la que figura en escrituras, y además incluye la parte proporcional de elementos comunes y trasteros, algo que en muchas escrituras (sobre todo antiguas) no aparece. Para obtener la superficie catastral, o bien se han medido los inmuebles o bien se han escaneado los planos, si son recientes. Por ello gozan de una mayor presunción de exactitud, aunque pueden equivocarse y en ese caso deben corregirse. No estoy de acuerdo con los lindes del catastro Si discrepa de los datos catastrales, puede aportar al Catastro la documentación pertinente para demostrar que existe un error, aunque esto no es sencillo. En principio, necesitaríamos planos de la finca en su estado actual, así como la escritura de división horizontal, en su caso, donde figuren los coeficientes de participación de cada vecino en los elementos comunes. Si la edificación es antigua y no disponemos de planos recientes, precisaremos de un técnico que dibuje los planos y adjunte un estado de superficies y comunes. Pero como se ha dicho, la superficie catastral no tiene un valor jurídico y en caso de discrepancia entre colindantes, habrá que recurrir al juez, que es el único que puede valorar, de modo contradictorio, los datos de las escrituras públicas, de las inscripciones del registro de la propiedad, del catastro, de los peritos, testigos, etc. A quién pertenece el muro divisorio Se llama medianera a la pared común a dos edificios contiguos. En principio, se presume que un muro existente en el límite entre dos propiedades es medianero, es decir, pertenece por igual a los dos propietarios colindantes (en su extensión y grosor). No es que cada uno sea propietario del 50%, sino que ambos son propietarios del 100%. Al conjunto de derechos y obligaciones que conlleva la existencia y disfrute en común de una pared por parte de los dueños de edificios o fincas contiguos, separados por dichas divisiones, es lo que se conoce como medianería. Ese elemento común puede tener formas diversas, naturales o artificiales: muro, tapia, mojones, arroyo, cerca, valla, etc. En fincas rústicas puede ser un simple cambio de cultivo. ¿Qué obligaciones tienen los medianeros? Ambos propietarios tienen la obligación de contribuir a los gastos de construcción, reparación y mantenimiento de la medianera, en proporción a su derecho. Un propietario no puede abrir ventanas en una medianera. Para reparar la medianera hace falta el consentimiento expreso de todos los propietarios. Los gastos causados por la acción de uno sólo de los medianeros correrán a su cargo. Este es un caso frecuente que suele acabar en los juzgados: uno de los propietarios realiza obras de derribo o demolición en su zona y provoca daños (grietas, desplazamientos) en la propiedad del vecino. Por ello es importante extremar la precaución en los estudios previos a las obras que afecten a la propiedad contigua. En caso contrario puede verse obligado por un tribunal a pagar las reparaciones, los gastos de realojo del vecino y los daños morales. Por otra parte, un propietario puede dispensarse de la carga de mantener la medianera si renuncia a la medianería, a no ser que la pared medianera sostenga su edificio, en cuyo caso esta renuncia no es posible. ¿Puedo apoyarme en el muro del vecino para construir? El muro que limita las fincas no siempre es medianero. No lo es cuando haya un signo exterior o una prueba en contrario. Por ejemplo, constituye un signo de no medianería el hecho de que el muro cuente con ventanas o huecos abiertos. También cuando uno de los propietarios puede probar que él construyó el muro íntegramente en su parcela, por lo que no se trata de una medianera, aunque el límite exterior del muro suponga la división entre las dos parcelas. Cuando el muro que separe las dos propiedades sea privativo de uno solo de los propietarios, si el otro quiere construir apoyándose en el muro existente puede llegar a pactar con él (a cambio de dinero, por ejemplo) la cesión de su uso por mitad, convirtiendo así el muro en medianera. Así, cada propietario tendrá derecho a edificar apoyando su obra en la pared medianera o introduciendo vigas hasta la mitad de su espesor. También puede alzarla a su costa, indemnizando los perjuicios que ocasione con la obra. Los árboles del vecino me causan molestias El código civil establece que no pueden plantarse árboles a menos de dos metros de distancia de la medianera (50 cm si son arbustos). Además, si las ramas de un árbol invaden el vuelo del terreno vecino, el propietario de éste puede exigir que se corten. Si son las raíces las que se introducen en la finca vecina, el propietario de ésta puede cortarlas por sí mismo. Terrenos rústicos de usos distintos Algunas páginas web (por ejemplo la del visor del Ministerio de Agricultura) pueden servir para observar fotografías aéreas de terrenos, en las que se aprecia el tipo de cultivo practicado. En ocasiones, si se ve que los viñedos, por ejemplo, entran en la parcela que el catastro señala como perteneciente a otro propietario, esto puede ser una señal de que algo no funciona. O bien los lindes del catastro no son correctos, o bien ha habido una invasión de un propietario en las tierras de otro. En cualquier caso, esto solo puede servirle de indicio: como se ha dicho, para resolver cuestiones de delimitación de la propiedad debería acudir a las acciones judiciales pertinentes.