



**JDO. 1A. INST. E INSTRUCCION N. 2  
HARO**

SENTENCIA: 00022/2015

PLAZA DE CASTAÑARES, S/N "EDIFICIO CID PATERNINA"

Teléfono: 941313085-941313067

Fax: 941311203

N.I.G.:

**PROCEDIMIENTO ORDINARIO 00 /2014-**

Procedimiento origen:

**Sobre OTRAS MATERIAS**

DEMANDANTE D/ña.

Procurador/a Sr/a.

Abogado/a Sr/a.

DEMANDADO D/ña.

Procurador/a Sr/a.

Abogado/a Sr/a.

**S E N T E N C I A n° 22/15**

**JUEZ QUE LA DICTA:**

**Lugar:** HARO.

**Fecha:** dos de Marzo de dos mil quince.

Demandante  
Abogado/a:  
Procurador/a.

Demandado.  
Abogado/a:  
Procurador/a.

**Procedimiento:** PROCEDIMIENTO ORDINARIO /2014.

Vistos por D. , Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 2 de Haro, los presentes Autos de Juicio Ordinario seguidos a instancia de campo representada por la Procuradora Arenas y asistida de Letrado contra la Comunidad de Propietarios representada por la Procuradora asistida de Letrado, en ejercicio de acción negatoria de servidumbre, reclamación de cantidad y deslinde, ha dictado esta sentencia, con base en los siguientes

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Por la referida Procuradora y en la representación acreditada se presentó demanda por medio de escrito que resultó turnada a este Juzgado, en la que tras alegar los hechos y fundamentos jurídicos que consideró de aplicación terminaba solicitando que se



honorarios de los técnicos y licencia de obras) solución que, de acuerdo con el presupuesto inserto como documento 15 en el dictamen, resulta adecuada y ajustada a la causa del daño (relleno de tierras que causó la modificación de la pendiente natural del terreno y construcción de un muro) se revela proporcionada a la naturaleza y entidad de los daños y, además, no se combate en debida forma, por cuanto, no basta a estos efectos alegar como lo hace la parte demandada en el acto del juicio, que *los precios son excesivos o que el muro nada tiene que ver con el daño*, sin cuestionar con prueba suficiente las afirmaciones y conclusiones del perito sobre la realidad del daño y su causa y la respuesta ofrecida a la finalidad de la pretensión de la actora, que no si no la reparación de los perjuicios sufridos y que el agua procedente de las lluvias caiga de forma que no perjudique mas a su predio.

**QUINTO.-** Resueltas cuantas cuestiones han sido analizadas, debe abordarse, en último término, la relativa al **deslinde de las fincas**.

Las propiedades de las partes identificadas físicamente, y cuya existencia no se discute, de acuerdo con la información facilitada por el Ayuntamiento de la documentación catastral que aportó la Comunidad demandada (doc 2 de contestación a la demanda) y los informes que obran en el proceso, comparten el lindero norte de la finca de la actora y sur de la demandada, y, si bien, no consta que haya tenido que hacer frente a actos de apropiación o usurpación por terceros del terreno de su propiedad, lo cierto es que manifiesta que la linde aparece incierta y carece de elementos físicos delimitadores, extremos que la parte demandada no niega, dado que únicamente combate cual es o debe ser la ubicación exacta del lindero real entre fincas.

La parcela de la demandante se corresponde con la número del Polígono , está descrita en el título de propiedad como Heredad cereal secano en La Encina o Ladera de las Cuevas, de ocho áreas, veinte centiáreas, que linda al Norte, Sur y Oeste, camino; y Este, Polígono , parcela del Catastro de Rústica. La de la Comunidad de Propietarios demandada figura inscrita en el Registro de la Propiedad con naturaleza urbana en el Paraje que linda al norte con ur con , Este, camino y Oeste, camino. En el catastro la de la demandante aparece con una superficie de 770 m2 y la de la demandada de 874 m2.

Existe, de este modo, una efectiva confusión de linderos, por cuanto de los títulos reseñados y de la realidad física de las parcelas no se infiere ningún accidente o señal que pudiera exteriorizar la línea de deslinde; y, no consta cual fuera y es el lindero de colindancia; y, para dar solución a la indefinición o indeterminación advertida, y resolver sobre la forma en que ha de practicarse el deslinde, ha de prestarse especial atención al dictamen pericial topográfico del que se sirve la parte actora, e igualmente, al de la parte demandada.

El primero de los peritos efectuó en el mes de septiembre de 2013 un estudio topográfico parcelario. El técnico, previa medición del terreno y consulta del catastro, plano del Archivo Histórico y planos del Ayuntamiento, determina que la finca mide realmente 967 m2, y su lindero norte debería respetar, en todo caso, la construcción de la actora, que, pese a lo que documenta actualmente el Catastro, nunca ha invadido la parcela vecina, la de la Comunidad; y, propone como lindero el que se objetiva en los planos del Ayuntamiento que incluye en su dictamen, no así el del catastro o archivo histórico –extremadamente contrapuestos- que resulta acorde con una distribución en partes iguales de la franja controvertida.

Las conclusiones alcanzadas por el perito resultan razonables o prudentes, se revelan acomodadas a los parámetros que empleó en la confección de su dictamen (medición real, recorrido de su contorno y comparación de planos) para señalar cual es a su juicio el lugar por donde debe discurrir el lindero norte de la parcela de la demandante; proporciona el técnico una de las soluciones admitidas por el Código Civil para la fijación de los linderos, ante la insuficiencia de los títulos de propiedad y la inexistencia de colocación unilateral de cualquier signo como criterio para el deslinde o acreditación de la situación posesoria anterior a la construcción de las bodegas de la Comunidad; y, además, sus razonamientos y la solución que ofrece no quedan cuestionados ni desvirtuados por las consideraciones insertas en el dictamen pericial utilizado por la Comunidad demandada, dado que se elaboró en el año 2010 con el fin de materializar en el terreno la parcela catastrada (la de la Comunidad), y así, contiene como anexo 1 la foto aérea de la parcela delimitada, fotografías de los linderos –sin definir en el extremo sur- y la información catastral consultada, más, no incluye referencia alguna a cual es el lindero norte de la finca de la demandante en la parte que colinda con la de la demandada, siendo así que, a la vista de cuantos datos reflejan los planos de Ayuntamiento, del archivo histórico y del catastro, y tomando en consideración la medición y rodeo realizado por el propio perito de la actora, la determinación del lindero no puede detenerse en la sola comprobación de la delimitación catastral de la finca de la demandada de la que ciertamente no deduce el límite o área perteneciente a cada propietario por el sur/norte.

Procede, en consecuencia, conforme a la valoración probatoria antedicha y por aplicación del art. 386 del CC, estimar igualmente la acción de deslinde ejercitada, y declarar que **el lindero norte de la parcela de la actora (sur de la demandada) se sitúa entre las propiedades por donde discurre la línea azul del “Plano de Ayuntamiento” (plano nº 4 del dictamen del Ingeniero Técnico en Topografía, José Andrés Aznar).**

**SEXTO.-** Por último, en materia de costas, de acuerdo con lo que establece el artículo 394 LEC, procede su imposición a la parte que hubiere visto rechazadas todas sus pretensiones, en este caso, a la parte demandada.

## FALLO

**ESTIMO íntegramente** la demanda interpuesta por representada por la Procuradora D \_\_\_\_\_ y asistida de Letrado \_\_\_\_\_ contra la Comunidad de Propietarios \_\_\_\_\_ representada por la Procuradora D \_\_\_\_\_ en consecuencia:

1.- **Declaro** la inexistencia de una servidumbre de desagüe sobre la propiedad de \_\_\_\_\_ parcela \_\_\_\_\_ del Polígono \_\_\_\_\_ ubicada en La Encina o Ladera de las Cuevas, a favor de la parcela \_\_\_\_\_ del Polígono \_\_\_\_\_ Finca Registral \_\_\_\_\_, propiedad de la Comunidad de Propietarios \_\_\_\_\_ de Rodezno.

2.- **Condeno** a la Comunidad de Propietarios a realizar las obras necesarias para restituir el terreno a su estado primitivo con el fin de que el agua discurra naturalmente, como lo hacía, de acuerdo con el contenido de la página 12, apartado 1º de la página 13 y





documento 15 del dictamen del Arquitecto (documento 6 de la demanda); y, a pagar a la actora la cantidad de 3.945,96 euros por los daños y perjuicios causados.

3.- **Declaro** que el límite común por el norte de la parcela de la actora y el sur de la demandada, se sitúa por donde discurre la línea azul del “Plano de Ayuntamiento”: plano nº 4 del dictamen del Ingeniero Técnico en Topografía, José Andrés Aznar.

4.- **Condeno** a la parte demandada al pago de las costas causadas en este proceso.

Notifíquese a las partes la presente resolución con indicación de que contra ella cabe interponer **recurso de apelación**, en el plazo de 20 días, para ante la Audiencia Provincial de La Rioja.

Quede testimonio de la presente resolución en los autos de su razón y archívese la original en el Libro de Sentencias de este Juzgado.

Así lo acuerda, manda y firma, D.  
Instancia e Instrucción n.º 2 de Haro.-Doy fe

Juez del Juzgado de Primera

