

con un hidrante que esta donde la antigua linde. Cree recordar que había un orillo con piedras y un almendro pequeño.

A preguntas de la letrado del demandante: que el hidrante coincidía con el lindero cuando lo hicieron y estaba el ribazo. Que a la entrada cree recordar que había un almendro.

D. \_\_\_\_\_, era colindante del demandado ya no lo es, que necesitaba entrar entre las dos fincas, que había un trozo con ribazo pero que la mayor parte era sin ribazo y la diferencia de cota en una pequeña parte pero con muy poca diferencia pero que no sabe por que hace años que no ha entrado y no se ha fijado, que había un hidrante donde estaba el lindero entre la finca de \_\_\_\_\_ y su hermano.

Sexto.- De las testificales expuestas no puede extraerse ningún extremo concluyente en cuanto al lindero norte en el que sitúa la actora la ocupación de terreno de su propiedad, a salvo que efectivamente no hay una diferencia significativa de cota entre ambas fincas sino que, solo la hay en una pequeña parte con desnivel siendo el resto llano, que efectivamente había algunos signos físicos ya desaparecidos como un montón de piedras (cantarral) y un almendro a la entrada de la finca.

Hemos de acudir a las pruebas periciales a cargo de las partes. Se enfrentan por tanto dos informes periciales de parte que apoyan las respectivas tesis enfrentadas: existencia de invasión por el demandado en la linde norte de la finca del demandante y su negación por el demandado.

La parte demandante aporta informe del perito topografo D. José Andrés Aznar el cual mantiene en su informe la invasión de unos 500 metros a lo largo de la linde entre las fincas, su método ha sido el de comparar los planos catastrales de forma digitalizada coincidiendo los planos de comparación de 1939 y el de 2012, apreciando en la cartografía empleada que no se había producido variación alguna en las fincas coincidiendo el lindero tanto en el plano original con el vigente en los planos catastrales, según dichas coordenadas.



Realizada la medición en campo en 2012 y con los referidos planos se dio traslado a la Gerencia del Catastro la cual respecto de la comprobación de linde de parcela entre las dos fincas dice que *"La línea definida en el informe de medición citado es concordante con la delimitación catastral"*

Por el perito se volvió a extraer en el año 2013 los datos catastrales a fecha de junio de 2013 comprobando que la linde seguía fijada igualmente y volvió a llevar a cabo una medición de los límites físicos de la plantación de ambas parcelas. Concluye el perito topografo Sr. Aznar que al marcar el linde norte conforme al catastro sobre el terreno se descubre que el lindero de la finca del demandante va por la viña que esta invadiendo la parcela , en una superficie de unos 500 m2.

Determinando en sus conclusiones que los perímetros generales catastrales de ambas fincas vienen en coincidir con los limites de los cultivos físicos medidos sin embargo, en la referida linde de las parcelas y no coinciden, existiendo invasión del cultivo de la parcela en la

En cuanto a los elementos físicos del terreno, fijos, hay solo un pequeño ribazo a una cota ligeramente superior pero que el resto de la linde se encuentra a la misma cota que el resto.

Critica el perito el informe de la parte demandada elaborado por el Ingeniero Técnico Agrícola Sr. .

, en primer lugar por que las mediciones no han sido realizadas por el propio perito el cual ha tenido que valerse de un topografo para ello dando por buenas sus mediciones, en segundo lugar por la metodología empleada para hacer el levantamiento topográfico ya que se ha valido de los elementos físicos existentes sobre el terreno, dándolos por buenos pero los cuales pueden haberse alterado por la mano del hombre, así como que solo hay un pequeño ribazo, una pequeña parte del lindero con una ligera cota superior, el resto esta a la misma





cota en una finca y en otra. Pero el ribazo puede haber sido modificado, la muga o límite municipal no consta haberse realizado un deslinde entre los dos Ayuntamientos sin que pueda utilizarse como hito una señal de caza que puede ser movida, o unas piedras, tampoco de un hidrante de riego que se desconoce quien lo ha colocado..., considera que la medición así efectuada es poco técnica

Distintas son las conclusiones a que llega el perito del demandado el Ingeniero Técnico Agrícola sr.

quien efectivamente declaró que el no había realizado las mediciones sino un topógrafo ya que el no puede realizarlas. Que los datos del catastro según la realidad física no coincidían y por ello fue a la realidad física, como la situación de la muga, hidrantes u otros hitos, no compartiendo el criterio metodológico del perito Topógrafo Sr. Aznar, que los perímetros comparados del catastro de 1939 y de 2.012 no son coincidentes, que existe una descorrección catastral, que la singularidad de la forma que tiene el lindero norte cree que es un error sobre la forma de ese lindero.

Lo cierto que las mediciones efectuadas por topógrafo para el Sr. , y algunas de sus afirmaciones no coinciden con las realizadas por los testigos incluso los propuestos por el demandado ya que han sido unánimes al declarar en cuanto al desnivel entre las fincas que solo existe en una pequeña parte, siendo prácticamente todo el llano, que la muga la ha situado donde aparece el cartel de caza que estaba tirado, y el hidrante lo sitúa entre dos fincas del demandado.

Para el perito de la demandada no hay confusión de linderos sino error catastral (descorrección catastral entre linderos).

Procede por tanto efectuar una opción por uno de los informes, opción que siempre ha de hacerse valorando cada uno





de ellos según las reglas de la sana crítica esto es de la lógica y máxima de experiencia a que alude el art. 348 de la LEC, y teniendo en cuenta el contenido de tales informes y las razones de ciencia dados en cada uno de ellos, hemos de dar prioridad al informe del perito de la demandante, en primer lugar porque teniendo la cualidad de topógrafo, ostenta el título para llevar a cabo las mediciones y las ha realizado por sí mismo mientras que el perito de la parte demandada ha debido recurrir a un topógrafo para realizarlas sin que él mismo haya concurrido a la vista para someter su método a crítica y valoración, que ha sido defendido por el perito de la demandada como Ingeniero Técnico Agrícola y, como él mismo reconoció, no puede realizar mediciones con dicha titulación por lo que hubo de recurrir a dicho topógrafo.

Por otro lado, se nos dice que hay una "descorrección" en el catastro pero sea lo que signifique dicha expresión, es el propio catastro el que informa que "según el informe de medición de José Andrés Aznar de fecha 12 de marzo de 2012" que "La línea definida en el informe de medición citado es concordante con la delimitación catastral".

Ciertamente, prescindir del catastro considerando que hay una descorrección en el mismo y atender a los elementos físicos del terreno altamente modificables como hidrantes, carteles de caza, o situación de la muga sin aportar un deslinde administrativo para fijar los límites no parece una técnica fiable para dicha finalidad, orillando lo que consta en el catastro y tildarlo de no correcto, sustituyendo dicha determinación por una serie de elementos que por su condición de movilidad, pueden ser colocados y removidos sin garantías.

Por tanto, debe ser estimada la acción principal reivindicatoria con base en la pericial de la parte actora, por la acreditación de los extremos requeridos para su estimación: propiedad o titularidad de la finca, identificación de la misma en cuanto a extensión y linderos y





la ocupación por el demandado en la extensión fijada en el referido informe pericial.

Septimo.- Por el demandado se formula demanda reconventional manifestando que ejercita acción de accesión invertida ex artículo 361 del CC en caso de que se estimara que hubo extralimitación en cuanto al cultivo de viñedo por el demandado reconviniente, por concurrir los requisitos del artículo 363 del CC.

Sin embargo, la prosperabilidad de la denominada accesión invertida implica una extralimitación de carácter inmobiliario cuando lo construido ha invadido parte del terreno ajeno es decir, requiere la existencia de una edificación levantada en parte sobre suelo ajeno, que en parte pertenece al edificante y en parte es propiedad ajena, formando un todo indivisible, una unidad edificatoria.

No es el caso en el que nos encontramos pues no estamos ante una unidad edificatoria, ya que según constante jurisprudencia por todas ST 22 de marzo de 1996, ha precisado los requisitos que ha de concurrir para que se de la accesión invertida: " Aunque correcta la doctrina jurisprudencial contenida en las Sentencias que se citan en el motivo, la misma no es de aplicación al caso por lo siguiente: 1) El supuesto de la accesión invertida o construcción extralimitada en el que la regla superficies solo cedit es sustituida por la de *accessorium sequitur principale* solo juega en los casos de **accesión inmobiliaria por edificación**, no en las de plantación o siembra, ya que en éstos no se da la invisibilidad que se produce en la edificación entre lo construido y el suelo sobre el cual se construye, y dada la sinonimia existente entre los vocablos *construir, fabricar, edificar y hacer de nueva planta* una obra de arquitectura o ingeniería, significado que no es asimilable al término *plantación*; y en este sentido es de ver cómo todas las resoluciones de esta Sala recaídas sobre esta





materia están contemplando supuestos de edificación extralimitada; es claro que aquella razón de indivisibilidad entre el suelo propio, el ajeno invadido y lo construido sobre ellos, no se da en el caso de la plantación ya que la separación de ambos terrenos, el propio y el ajeno invadido, no implica en modo alguno la destrucción de la plantación que no puede considerarse a estos efectos como una unidad indivisible. 2) No pueden calificarse como construcción en el sentido dicho las obras de adaptación llevadas a cabo por los recurrentes en el terreno reivindicado para dedicarlo a platanera, y en cuanto al cerramiento de la finca, se trata de una construcción accesoria por esa finalidad de delimitación del predio".

Octavo: Conforme al art. 523 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, aplicable al presente procedimiento, en los juicios declarativos las costas de la primera instancia se impondrán a la parte cuyas pretensiones hubieran sido totalmente rechazadas, salvo que el Juez, razonándolo debidamente, aprecie la concurrencia de circunstancias excepcionales que justifiquen su no imposición; si la estimación o desestimación fueren parciales cada parte abonará las causadas a su instancia y las comunes por mitad, a no ser que hubiere méritos para imponerlas a una de ellas por haber litigado con temeridad. En el presente caso, procede su imposición al demandado.

VISTOS los preceptos legales citados, concordantes y demás de general y pertinente aplicación,

**FALLO**

Que debo Estimar y Estimo íntegramente la demanda formulada por el Procurador de los Tribunales f

, en nombre y representación de D  
y en su virtud, estimar la acción





reivindicatoria ejercitada en cuanto a la porción de terreno indebidamente detentada por el demandado sobre la finca registral ... parcela catastral nº , propiedad de la actora en superficie de 500 m2 en su lindero norte, condenando al demandado a reponer a la actora en su posesión sobre dicha porción de terreno, retirando a su costa en el plazo de un mes desde la notificación de esta sentencia las plantaciones y cuantos elementos de su propiedad se encuentren en dicha porción de terreno.

Debo desestimar y desestimo la demanda reconvencional formulada por la parte demandada.

Con imposición al demandado de las costas procesales causadas.

Contra la presente sentencia cabe interponer recurso de apelación ante este Juzgado en el plazo de 20 días siguientes a su notificación.

Líbrese y únase certificación literal a las actuaciones, incluyéndose el original en el Libro de sentencias.

Así, por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

