

# Asociación de Peritos Colaboradores con la Administración de Justicia de la Comunidad Valenciana

10 mayo 2021

## Acción declarativa de servidumbre de medianería y de rectificación de trazado de muro medianero

Se describe una prueba pericial que se realizó para acompañar una demanda de acción confesoria de servidumbre de medianería entre dos parcelas urbanas en la Urbanización Los Lagos, en el municipio de Alginet (Valencia). El procedimiento judicial tuvo lugar en el Juzgado de Primera instancia nº 3 de Carlet (Valencia), en el año 2019.

### Antecedentes

Son muy frecuentes las controversias sobre las geometrías jurídicas de los linderos y sobre las servidumbres de medianerías de los vallados que separan los inmuebles. En este caso, se encargó por la parte actora un dictamen pericial para acompañar a una demanda, en la cual solicitaba:

- Quitar y demoler unas edificaciones de la parcela colindante.
- Declarar la existencia de servidumbre de medianería de la pared divisoria de las parcelas de la parte actora.
- Condenar a la demandada a realizar a su costa las obras necesarias para rectificar el trazado de la pared divisoria de las parcelas, dejando igual longitud de fachada en ambas parcelas y restituyendo a la parcela de los demandantes los metros cuadrados de superficie que tiene en exceso o subsidiariamente, indemnicar al actor por el valor de dichos metros cuadrados e indemnizar el perjuicio por menor valor de la propiedad del actor.
- El pago de las costas procesales.

# Fundamentos de derecho

## La servidumbre de medianería

Una servidumbre es, como establece el artículo 530 del Código Civil, un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño. El inmueble, a cuyo favor está constituida la servidumbre, se llama predio dominante; el que la sufre, predio sirviente.

01 La valla medianera

02 Presunción de la servidumbre de medianería

03 Signos exteriores contrarios a la servidumbre de medianería

### La valla medianera

En el caso que nos ocupa, la valla medianera es la construida de común acuerdo y costeadada por los dueños de los inmuebles colindantes con la intención de aprovecharse las dos partes o, más frecuentemente, la construida a expensas de una de ellas con autorización expresa o tácita de la otra, siempre que se sitúe en propiedad que pertenezca por mitad de su anchura a cada uno de los predios.

Para que se pueda hablar de servidumbre de medianería, es necesario que el elemento físico de separación sea común a ambas fincas por lo que, si estos cuentan con su propia pared o muro delimitador independiente del vecino, incluso cuando se encuentren juntos, no existirá esta servidumbre, ya que las paredes pegadas no son una pared medianera, sino tan solo dos paredes contiguas.

La servidumbre de medianería se regula en los artículos 571 a 579 del Código Civil, y se presumirá mientras no haya un título, o signo exterior, o prueba en contra

#### Presunción de la servidumbre de medianería

- Paredes divisorias de los edificios contiguos hasta el punto común de elevación.
- Paredes divisorias de los jardines o corrales sitios en poblado o en el campo.
- Cercas, vallados y setos vivos que dividen predios rústicos.

#### Signos exteriores contrarios a la servidumbre de medianería.

- Paredes divisorias de los edificios con huecos abiertos.
- Pared divisoria por un lado recta y a plomo y por el otro igual su parte superior, pero con resaltes en la inferior por diferencia de espesor de dos muros superpuestos.
- Si toda la pared se sitúa sobre el terreno de una de las fincas, y no por mitad entre una y otra de las dos contiguas.
- Si recibe las cargas de carreras, pisos y armaduras de una de las fincas, y no de la contigua.
- Cuando la pared divisoria esté construida de modo que la albardilla vierta hacia una de las propiedades.
- Cuando la pared divisoria, presente piedras llamadas pasaderas, que de distancia en distancia salgan fuera de la superficie sólo por un lado y no por el otro.
- Cuando las heredades contiguas a otras delimitadas por vallados o setos vivos no se hallen cerradas.

# El dictamen pericial

El dictamen pericial se llevó a cabo para determinar los linderos y superficies de las fincas implicadas en el procedimiento y para analizar si la parcela de los demandados ocupó parte de la superficie de los demandantes y si esto hubiera sido así, la extensión de esa ocupación.

Para la realización del dictamen pericial se utilizó la siguiente documentación:

- Plano del proyecto de reparcelación de la Urbanización los Lagos.
- Escrituras de compra-venta y certificaciones registrales de las dos parcelas.
- Plano del proyecto básico y de ejecución de vivienda aislada en la parcela de los demandantes.

En primer lugar, se realizó un levantamiento topográfico georreferenciado de la realidad físico-topográfica de los linderos existentes, para compararla con la realidad urbanística reflejada en el plano del proyecto de reparcelación de la urbanización Los Lagos.

Tras esta comparación, se observó discrepancias entre esas los linderos físicos y la delimitación urbanística, pues la parcela de los demandantes poseía menos metros de lo que reflejaba el proyecto de parcelación, mientras que a la de los demandados le sucedía lo contrario, como se refleja en el plano de la Figura 7.1.

Se determinó que los metros que faltan a la parcela de los demandantes estaban en la de los demandados. Y la razón para realizar tal afirmación estriba en que, del examen realizado, se pudo determinar que además de que el defecto de cabida de la parcela de la parte actora coincidía casi exactamente con el exceso de cabida de la parte demandante, la posición del límite entre ambas parcelas en el plano de reparcelación no coincidía con el vallado actual, con un desplazamiento relativo de 0,70 metros. Mientras que, atendiendo a la posición del lindero reflejado en el plano del proyecto de reparcelación, las superficies sí que eran coincidentes con las descritas en los títulos de propiedad.

Se recalculó la superficie de la parcela de los demandantes de forma que la longitud de la fachada que da a vial público tuviera la longitud indicada en el proyecto de reparcelación, obteniendo una superficie casi coincidente con el valor indicado en los títulos de propiedad.

## La sentencia

A continuación, se reproduce la sentencia en la que se estima la demanda interpuesta, concluyendo que la parcela de los demandados invade en 12,95 m<sup>2</sup> la parcela de la parte actora. La demanda hace alusión al informe pericial aportado, y manifiesta que: *“..Examinadas las actuaciones, la prueba, y en concreto el informe del Ingeniero Topógrafo Sr. Antón, comprobamos que, experto en la materia, afirma que al realizar el informe midió la realidad física del terreno, y comparó la misma con el plano del proyecto de reparcelación del Suelo Español, que obra en las actuaciones y cuya autenticidad no ha sido cuestionada. Tras esta comparación, el experto observa inexactitudes de medición, comprobando que la parcela 267 posee en realidad menos metros de lo que le corresponden por terreno, mientras que la 268 le sucede lo contrario.*

*Manifiesta el perito que los metros que faltan a la parcela 267 estarán en la parcela 268. Y la razón para realizar tal afirmación estriba en que, del examen realizado, el perito determina que los metros que faltan estarán en el límite opuesto a la fachada, ya que no es perpendicular al de la fachada, y el defecto de cabida está en este lugar. En concreto, el perito topógrafo concluye que las superficies de las parcelas son las siguientes: 267: 763,46 m<sup>2</sup>; 268: 813,86 m<sup>2</sup>. Esto debemos ponerlo en relación con la documental registral ya vista y analizada, que determinaba que la parcela 268 tenía una cabida de 800 m<sup>2</sup>.*

*Observa el perito que la fachada de la parcela 268 que da a la calle Los Tulipanes, mide 17,88 m, cuando según indica el proyecto de reparcelación (antes mencionado), debería medir 17,20 m. Constata además que la fachada de la parcela 267 que da a la calle Los Tulipanes mide 16,45 metros; es decir, el exceso de longitud en la fachada de la parcela 268 prácticamente coincide con el defecto de longitud de la fachada de la parcela 267.*

*El perito recalcula la superficie de la parcela 268 de forma que la longitud de la fachada que da a la calle los Tulipanes tenga de forma casi exacta la superficie indicada en el proyecto de reparcelación (17,20 m), y obtiene un valor de 800,91 m<sup>2</sup>, superficie casi coincidente con el valor indicado en la escritura.*

*Sin perjuicio de la valoración de los dos peritos que intervienen en las actuaciones (Sr. Espert y Sr. Pelau), no podemos obviar que la condición de ingeniero y topógrafo del Sr. Antón le otorga un plus de certeza y profesionalidad en los análisis realizados, ya que los mismos son coincidentes con su profesión y cualificación, siendo claros y concisos los medios y metodología empleados en todo momento”.*