



**JDO.1A.INST.E INSTRUCCION N.1
CISTIerna**

SENTENCIA: 00014/2021

YOLANDA FERNANDEZ REY

Procuradora

Notificado 19/02/2021

C/ DOCTOR RIVAS, 2
Teléfono: 987700273, Fax: 987700004
Correo electrónico:
Equipo/usuario: 002
Modelo: N04390
N.I.G.: 24056 41 1 2019 0000236

ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000234 /2019

Procedimiento origen: /

Sobre OTRAS MATERIAS

DEMANDANTE D/ña.

Procurador/a Sr/a. BENITO GUTIERREZ ESCANCIANO

Abogado/a Sr/a. MARIA ELENA A MIGUELEZ GONZALEZ

DEMANDADO , DEMANDADO D/ña.

procurador/a Sr/a. YOLANDA FERNANDEZ REY, YOLANDA FERNANDEZ REY

Abogado/a Sr/a. ÁNGEL ARMESTO ALONSO, ÁNGEL ARMESTO ALONSO

SENTENCIA

En Cistierna, a 12 de Febrero de 2021

DON FERNANDO MORANO SECO Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Único de Cistierna y su Partido, ha visto los presentes autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO nº 234/2019 arriba registrados promovidos por el Procurador de los Tribunales D. BENITO GUTIÉRREZ ESCANCIANO, en nombre y representación de asistido de su Letrada DÑA. MARIA ELENA MIGUÉLEZ GONZÁLEZ, frente a y asistidos de su Letrado D. ÁNGEL ARMESTO ALONSO, y representados por la Procuradora de los Tribunales DÑA. YOLANDA FERNÁNDEZ REY.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Presentada la demanda en tiempo y forma se admitió a trámite la misma en virtud de Decreto y se emplazó a la demandada que contestó a la misma, señalándose fecha para la celebración de la audiencia previa, en el que se resolvieron excepciones planteadas, tal y como consta en la grabación.



Posteriormente se citó a las partes a la celebración del juicio en el que se practicó como prueba, las declaraciones de los testigos y periciales de !

Acto seguido, se formularon conclusiones por las partes, y se dio por concluido el acto, quedando los autos vistos para sentencia.

SEGUNDO.- En la tramitación del presente juicio se han observado las prescripciones legales al mismo referentes.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En el presente caso se ejercita por la parte actora una acción declarativa del dominio, sobre la base del artículo 361 del Código Civil, solicitando que se declare el pleno dominio, con carácter privativo, a favor de , casado en régimen de comunicación foral vizcaíno con , sobre la finca catastral , adquirida por este en contrato de compraventa de fecha , sita en la calle , antes nº 4 de la localidad de , y que se declare asimismo que es propietario de la finca catastral , sita en la inscrita en el Registro de la Propiedad de , tomo , libro folio finca . adquirida en escritura pública de fecha al número del protocolo notarial de I condenando a los demandados a estar y pasar por las anteriores declaraciones, con condena en costas para la parte demandada.

Para justificar su pretensión, alega que es propietario de una finca urbana, casa vivienda, sita en el nº de la , aportando para ello un contrato de compraventa de fecha , y un documento privado de compraventa de fecha donde consta la descripción de la finca, indicando que la vivienda tiene al fondo un solar que va rodeando la vivienda de , hasta su salida a la calle , en una línea con esta de tres metros y 60 centímetros, lindando al



frente con la calle de su situación y finca catastral de _____, a la derecha entrando con la finca catastral _____ de _____, a la izquierda con la finca _____ de _____, y al fondo con la calle, siendo la referencia catastral _____. Asimismo, considera que la parte del terreno, solar, que linda con la _____, de 3,60 metros de extensión, es objeto de intento de apropiación por la parte demandada. Se aportan también para acreditar estas conclusiones, planos de la vivienda, explicaciones sobre el plano de la casa y fotografías.

Asimismo, considera que esa propiedad está delimitada en todos sus linderos con cerramientos de bloques de más de cincuenta años, habiéndose poseído de forma pública, pacífica e ininterumpida por todos sus propietarios a lo largo de los años, por lo que se ha adquirido por prescripción adquisitiva. Asimismo, manifiesta que procedió a instar un expediente de dominio de inmatriculación de finca registral no inscrita, al que se opusieron los hoy demandados, alegando que según inscripción registral su finca lindaba con una calle particular, considerando que no es cierto que los demandados sean propietarios de la franja de terreno que pretenden anexionarse.

Asimismo, alega, que procedió a cerrar su propiedad, por la parte que manifiesta que es de su propiedad, tirando una línea de 3,60 metros desde el fin de la propiedad de _____ y hasta el poste de telefónica que está instalado al final de los 3,60 metros de entrada que tiene el solar a la calle _____, cierre que posteriormente fue derruido por el demandado. Asimismo, indica, a través de unas fotografías aportadas, documento nº 12 de la demanda, presentadas por la parte demandada en el expediente de dominio previo, donde se observa la antigua cuadra de _____ que marcaba el fin de la finca del demandante, donde no se observa ninguna ventana, pudiendo observarse unos huecos de luz a la altura de las carreras y de los techos, huecos que son de mera tolerancia, pudiendo observarse además que el solar que bordea la casa y garaje propiedad de la parte demandante, se encuentra cerrado con cañizo, y que baja una valla por donde antes estaba el muro de la cuadra derruida. Asimismo, indica que nunca ha habido una calle particular en la zona controvertida, entre la finca



propiedad del demandante y la finca propiedad de - de l . , adquirida por los demandados, sino una salida del solar propiedad del demandante a la calle de su situación, considerando que la finca propiedad de la demandante, terminaba y termina en la pared de la cuadra de . , que contaba con huecos de mera tolerancia, a la altura de las carreras y de los techos, lo que evidencia que la cuadra estaba lindando con terreno ajeno, por cuanto no tenía ninguna ventana abierta a esa propiedad.

Asimismo, considera que la finca de la parte demandada no puede tener servidumbre alguna sobre esa franja de terreno, por cuanto son inmuebles que tienen acceso por ambos lados a la vía pública, a la calle . y a la calle . no existiendo ninguna finca enclavada.

Asimismo, alega que posteriormente ha procedido a adquirir la casa con carbonera-garaje anexa, sita en la calle . propiedad de . , quedando unida a la finca catastral titularidad del demandante la finca . solicitando la declaración de dominio sobre esta igualmente.

SEGUNDO.- En cuanto a la normativa aplicable en el presente caso de conformidad con el artículo 348 del Código Civil, *"La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla"*.

Respecto a la misma, se pronuncia la STS Sala de lo Civil de 22 de Noviembre de 2012, que expresa que *" La acción declarativa de dominio, derivada del artículo 348 del Código civil aunque no la mencione (sentencias de 23 enero de 1992 , 3 junio 2004) precisa como presupuestos la acreditación del título de propiedad por parte del demandante y la identificación, como cosa señalada y reconocida, e identidad, como la misma que es objeto de la demanda (así se expresa la sentencia de 30 junio 2011)...; el citado art. 348 Código civil da un concepto de derecho de propiedad y de su protección. De él se desprende la acción declarativa de dominio. Y sobre ella, la sentencia de instancia ha declarado*



acreditado el título de dominio (contrato de donación y prescripción adquisitiva) y la perfecta identificación e identidad de la finca (cercada por una pared)". Asimismo, y respecto de la acreditación del título de dominio, conforme se indica en STS de 30 de Julio de 1999, y 16 de Octubre de 1998, entre otras, se puede realizar a través de cualquier medio probatorio, sin que haya de identificarse necesariamente con la constancia documental del hecho generador, sino que equivale a prueba de la propiedad de la cosa en virtud de causa idónea para dar nacimiento a la relación en que el derecho real consiste.

TERCERO.- Pues bien, examinadas las pruebas aportadas a las actuaciones y practicadas en el acto del juicio, resulta procedente desestimar la demanda planteada, al no constar acreditada la titularidad del terreno objeto de controversia, ni la identificación concreta de la finca de la demandante, sin que por la parte demandante se haya ejercitado una previa acción de deslinde, a pesar de que, según la documental aportada, existe una confusión de linderos, en concreto en la zona que se corresponde con el este de su propiedad, tal y como se concluye, entre otras, en la STS de fecha 3 de Abril de 1999, donde se concluye que procede la acción de deslinde, cuando no se puede tener conocimiento exacto de la línea perimetral de cada propiedad ni su extensión, tendiéndose mediante este procedimiento a poner claridad sobre una linde incierta.

Pues bien, y respecto de la finca registral n° que se corresponde con la finca originaria titularidad de la parte demandante, ésta manifiesta que adquirió la misma mediante contrato de compraventa de, si bien mediante esta documental no consta concretado el terreno controvertido, como incluido en la transmisión, debiendo tener en cuenta que por la propia parte demandante se aporta la nota simple registral de la finca propiedad de los demandados, documento n° 11 de la demanda, aportada al expediente previo de inmatriculación, donde consta que esta finca linda en la parte oeste, fondo con calle particular, y no con la finca actualmente propiedad de la parte demandante, estando separadas ambas por dicha calle.



Asimismo, debe tenerse en cuenta el resultado de la prueba pericial practicada, de la que se puede concluir, valorando la misma con arreglo a las reglas de la sana crítica, conforme dispone el artículo 348 de la Lec, que el terreno controvertido, y que la parte demandante entiende que es de su titularidad, se corresponde con una calle. Así, el perito propuesto por la parte demandante, [redacted], que inicialmente realiza un informe de valoración de los daños causados en el muro propiedad de la actora, por el derrumbe del mismo ocasionado por la parte demandada, concluye que, una vez examinada toda la documental aportada por la actora, y en concreto el documento de compraventa de la finca sita en la calle [redacted], la información del Ayuntamiento de [redacted], los planos de las normas subsidiarias de planeamiento municipal del año 1994, la información actual de la sede electrónica del catastro, y la información del servicio de valoración urbana del Ministerio de Hacienda de 1974, no puede concluir que hubiera ninguna calle entre ambas propiedades, por lo que entiende que el terreno discutido debe ser titularidad del demandante. Asimismo, considera que, si bien existen huecos en la edificación existente originariamente en la finca propiedad de la parte demandada, estos deben tener la consideración de huecos de mera tolerancia, por su tamaño y características, por lo que determinan que el terreno al que están orientados no sea titularidad de la parte demandada. Por último, y como hecho relevante, el propio perito reconoce que no examinó el registro de la propiedad, donde consta la descripción de la finca titularidad de la parte demandada, con sus distintos linderos, ni el título de dominio de esta.

Sin embargo, este informe ha quedado desvirtuado a través del informe pericial elaborado por el perito [redacted], quien concluye de forma clara y contundente, que el terreno que entiende la parte demandante que es de su titularidad y que tiene una superficie de 3,60 metros de extensión, se corresponde con una calle particular que lindaría con las dos fincas, siendo la finca propiedad de la parte demandada la que lindase con esa calle particular por el oeste, y la finca propiedad de la parte demandante por el este. Para ello, ha tenido en cuenta la distinta documental aportada a las actuaciones. Así, en la escritura pública de la vivienda, de fecha [redacted] se describe el lindero



este como calle particular que le separa de la finca de _____, en la escritura de declaración de obra nueva de fecha _____ de la finca propiedad de los demandados se refleja fondo con calle particular que la separa de la finca de _____, y en la nota simple informativa del Registro de la Propiedad de la finca propiedad de la parte demandada figura literalmente fondo particular separa _____. Asimismo, en la licencia para el cerramiento del patio expedida por el Ayuntamiento de _____ en fecha 9 de Julio de 2014, consta que tiene un acceso desde calle particular que la separa de la finca de _____.

Asimismo, y como dato relevante para considerar que el terreno discutido no puede ser de propiedad particular del demandante, se aporta un reportaje fotográfico a las actuaciones donde se observa la edificación anterior existente en la finca propiedad de la parte demandada, con un grupo de ventanas que dan hacia la calle, y en su final un muro, observándose además un tejado que vierte las aguas hacia la calle, por lo que considera que el terreno objeto de controversia es una calle, y en todo caso no puede ser propiedad de la parte demandante, al existir vistas hacia la misma, sin la separación exigida. Por lo tanto, aun cuando se discuta la finalidad de los huecos abiertos en la edificación, que según se puede observar en las fotografías aportadas, son ventanas con vistas directas hacia el exterior, lo cierto es que, además, el tejado vierte las aguas hacia el terreno discutido, lo que debe considerarse una presunción de que el mismo no puede ser titularidad de la parte demandante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 586 del código civil.

Asimismo, y sin perjuicio de lo anteriormente expuesto, tampoco puede considerarse acreditado que el terreno objeto de discusión fuera utilizado de forma continuada, pacífica e interrumpida por los anteriores propietarios de la finca titularidad de la parte demandante, y por este último, que procedió a construir un muro de separación hace algo más de dos años. Para ello, debe tenerse en cuenta la declaración del testigo y vecino del pueblo _____, quien además de reconocer que la antigua construcción existente en la finca titularidad del hoy demandado, tenía unas ventanas grandes con vistas, tal y como se puede observar en las fotografías



aportadas, admite que ese terreno era utilizado por el anterior titular de la finca de los hoy demandados, . Así, manifiesta que, aunque entraba a la finca por la plaza, usaba el terreno objeto de discusión para descargar la hierba, añadiendo que esa franja de terreno siempre estuvo abierta, y que , anterior propietario de la finca propiedad de los actores, y dueño del garaje, no utilizaba esa calle para acceder con su vehículo, sino que accedía por la calle . Asimismo, el otro testigo, una vez exhibidas las fotografías aportadas, reconoce que el terreno objeto de conflicto, era un terreno de hierba por el que se llegaba a la cuadra y al pajar de , propietario en ese momento de la finca titularidad de los demandados, reconociendo que no era utilizado ese terreno para que ---, antiguo propietario de la finca titularidad de la parte demandante, pudiera acceder con su vehículo al garaje, reconociendo que entraban por la calle , que es donde se encuentra ubicado el vado, añadiendo que la cochera no tenía ninguna ventana que diera al terreno discutido.

Por otro lado, y aun cuando la parte demandada aporta distinta prueba para acreditar la titularidad del terreno discutido, lo cierto es que no ha ejercitado ningún tipo de acción reivindicatoria, por lo que no puede haber pronunciamiento alguno al respecto, debiendo considerarse como prueba adicional justificativa de que la pretensión de la parte demandante no puede prosperar.

Por lo expuesto, al no reunirse los requisitos jurisprudencialmente exigidos, es por lo que procede desestimar la acción ejercitada respecto de la finca

En segundo lugar, y respecto la acción declarativa de dominio sobre la finca catastral que el demandante manifiesta que adquirió mediante compraventa en fecha de , para anexionarla a su otra finca, procede su desestimación, por cuanto no ha existido acto perturbador alguno de la posesión por parte del demandado, ni existe controversia sobre su titularidad, no manifestándose oposición alguna por la parte demandada, requisitos necesarios para la prosperabilidad de la acción, ya



que, según se concluye en STS de fecha 10 de Julio de 2003 entre otras, esta acción debe incluir un interés en accionar respecto de los demandados, es decir, algún tipo de contradicción, ya que la finalidad de esta acción es obtener la declaración de que el actor es propietario de la cosa, acallando a la parte contraria que discute ese derecho o se lo arroga.

Por lo expuesto, procede igualmente la desestimación de la acción ejercitada respecto de la finca

CUARTO.- En cuanto a las costas, de conformidad con lo previsto en el artículo 394 de la L.E.C. *"En los procesos declarativos, las costas de la primera instancia se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que el tribunal aprecie, y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho. Si fuere parcial la estimación o desestimación de las pretensiones, cada parte abonará las costas 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 se ha producido una desestimación de la demanda, sin la existencia de serias dudas de hecho ni de derecho, por lo que procede condenar a la parte demandante al abono de las costas procesales.

FALLO

Que debo Desestimar y Desestimo la demanda presentada por el Procurador de los Tribunales D. BENITO GUTIÉRREZ ESCANCIANO, en nombre y representación de ~
frente a ~

y a I ~ epresentados por la Procuradora de los Tribunales DÑA. YOLANDA FERNÁNDEZ REY.

Condeno a la parte demandante al abono de las costas procesales.

MODO DE IMPUGNACION: mediante recurso de APELACION ante la Audiencia Provincial de León (artículo 455 LEC).



El recurso de apelación se interpondrá ante el tribunal que haya dictado la resolución que se impugne dentro del plazo de veinte días contados desde el día siguiente a la notificación de aquélla.

En la interposición del recurso el apelante deberá exponer las alegaciones en que se base la impugnación, además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos que impugna. (artículo 458 LEC)debiendo consignar en la cuenta de depósitos y consignaciones de este Juzgado la cantidad de 50 euros en concepto de depósito, (Disposición Adicional 15, apartado 4, de la L.O. 1/2009, de 3 de noviembre) sin cuyos requisitos no se admitirá el recurso.

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

EL MAGISTRADO-JUEZ

PUBLICACION.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Juez que la subscribe, estando celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, doy fe en la localidad de Cistierna.