



JUZGADO DE 1ª INSTANCIA N° 68 DE MADRID

Calle del Poeta Joan Maragall, 66 , Planta 7 - 28020

Tfno: 914932879

Fax: 914932883

juzpriminstancia068madrid@madrid.org

42020310

NIG: 28.079.00.2-2021/0202876

Procedimiento: Procedimiento Ordinario 971/2021

Materia: Contratos en general

NEGOCIADO I

Demandante: D./Dña.

PROCURADOR D./Dña.

Demandado: D./Dña.

D./Dña.

SENTENCIA N° 118/2023

MAGISTRADA-JUEZ: Dña.

Lugar: Madrid

Fecha: treinta de marzo de dos mil veintitrés

Vistos por mí, M....., Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia n° 68 de Madrid, los presentes autos de procedimiento ordinario, en ejercicio de acción declarativa del dominio, registrados con el n° 971 del año 2021, seguidos a instancia de, representado por el Procurador y asistido del Letrado, frente a....., declarado en situación de rebeldía procesal.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Procurador....., en representación de, presentó demanda de procedimiento ordinario, frente a, y, en la que solicitaba que se dictase “sentencia en la que se declare:

El derecho de propiedad de la finca n°..... inscrita en el Registro de la Propiedad n° de Madrid a favor de mi representado por haberlo adquirido en virtud de prescripción adquisitiva extraordinaria.

Todo ello con expresa imposición de costas en caso de oposición.”

Turnada la demanda a este Juzgado, y constatado el fallecimiento de, anterior a su presentación, se inadmitió la demanda frente a la citada codemandada, y, admitida a trámite, respecto del codemandado, se acordó su emplazamiento para que contestara a la demanda en el plazo legal.

SEGUNDO.- Emplazado el demandado, y no compareciendo en el plazo concedido, fue declarado en situación de rebeldía procesal, al tiempo que se convocaba a las partes para la celebración de la audiencia previa.



TERCERO.- En el día señalado se celebró la audiencia previa, con asistencia tan solo de la demandante, que, tras ratificarse en la demanda propuso prueba documental y testifical.

Admitida tan solo prueba documental, con inadmisión de la testifical propuesta, quedaron los autos conclusos para dictar sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Pretende el demandante que se declare que es propietario de la finca registral nº inscrita en el Registro de la Propiedad nº 36 de Madrid, al haberla adquirido por prescripción extraordinaria, alegando que es sobrino de la titular registral, fallecida el .. /... /....., que desde ese momento comenzó a poseerla sin impedimento alguno por parte de un tercero, e incluso con anterioridad, al habérsela donado la de forma verbal en el año 1989, aun cuando no se cumplimentasen los requisitos formales, añadiendo que ha actuado públicamente ante terceros, y ante la Administración como verdadero propietario, de forma pacífica, y en concepto de dueño, abonando las cuotas de la comunidad de propietarios, el IBI, los gastos de suministro, seguro del hogar, reparaciones de la vivienda, estando empadronado en la citada vivienda.

Dirigida la demanda frente a los titulares registrales,, y su esposo,, se inadmitió la demanda frente a, por falta de capacidad para ser parte, al haber fallecido antes de su presentación, admitiéndose respecto del cotitular registral,, que, emplazado en debida forma en el procedimiento, no compareció para contestar la demanda, por lo que fue declarado en situación de rebeldía procesal, lo que, conforme al art. 496 LEC, no supone allanamiento, ni reconocimiento de hechos alegados de contrario, ni, en consecuencia, exime a la parte actora, de la carga de probar los hechos constitutivos de su pretensión.

SEGUNDO.- PRESUPUESTOS PARA QUE PROSPERE LA ACCIÓN EJERCITADA. VALORACIÓN DE LA PRUEBA PRACTICADA.-

Según jurisprudencia reiterada para que la acción declarativa de dominio pueda prosperar es necesaria la existencia de título suficiente para acreditar el dominio, y la plena identificación del bien u objeto sobre el que recae, requisitos que también han de concurrir en el caso de la acción reivindicatoria, exigiéndose además, la existencia en el actor de un interés legítimo en la declaración perseguida, interés que coincidirá con la circunstancia de que un tercero (demandado en la litis) niegue o de cualquiera manera perturbe el comentado derecho de dominio; la doctrina jurisprudencial tiene reiteradamente establecida la diferencia entre la acción declarativa de dominio y la reivindicatoria, correspondiendo la primera para que simplemente se declare su derecho de propiedad, siendo una acción meramente declarativa, a diferencia de la acción reivindicatoria, que es declarativa de condena, conceptuándose la acción declarativa como un modelo cercenado de la reivindicatoria, pudiendo ejercitarse simultáneamente, pues en la segunda la declaración del derecho dominical se traduce en un simple presupuesto legitimador.



Junto a ello, dispone el artículo 38 de la Ley Hipotecaria en sus dos primeros apartados, que *“a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos. Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta ley cuando haya de perjudicar a tercero”*.

En este caso resulta evidente la existencia de un interés legítimo en la parte actora, por cuanto la titularidad registral de la finca a favor de otras personas, supone por sí misma una perturbación de la real titularidad de la finca que dice ostentar, pudiendo, incluso, dar lugar a embargos o transmisiones forzosas de la propiedad caso de instarse procedimientos judiciales frente a ella, e incluso transmisiones voluntarias por parte de los titulares registrales.

En cuanto a la identificación de la finca, queda acreditada por la documental aportada, en concreto por la nota simple (doc 1 demanda), en la que aparece descrita como como urbana, vivienda, sita en la C/ nº ..., planta .., puerta ..., con una superficie construida de 58,10 m², y que tiene como linderos, al sur, rellano de escalera, hueco del ascensor y vuelo del patio mancomunado, derecha, este piso Letra ..., izquierdo oeste piso Letrada de la escalera derecha, fondo Norte vuelo de la C/, y otros escalera izquierda, indicándose que no se encontraba coordinada con el catastro, se encuentra inscrita en favor de, y, siendo el título de adquisición la compraventa, con carácter ganancial, constando por el documento nº 3 de la demanda que la finca se encuentra acatastrada a nombre de, siendo la referencia catastral

Consta acreditado por la documental aportada por el demandante ante el requerimiento efectuado a tal fin, que falleció ende, en estado de divorciada, habiendo otorgado testamento designando único heredero al otro titular registral,, que, debidamente emplazado, no ha comparecido.

En cuanto al título de dominio, sin perjuicio de que, según jurisprudencia reiterada no debe identificarse con documento, público o privado, en el cual se refleje el negocio por cuya virtud la propiedad se haya adquirido, sino con la prueba de la propiedad de la cosa en virtud de causa jurídica idónea, deben analizarse los documentos aportados por la demandante, única prueba practicada, que en absoluto acreditan la adquisición de la finca, partiendo además, de que, aun cuando se alegue la prescripción adquisitiva como modo de adquirir la propiedad, el justo título, preciso para adquirir la propiedad, no se presume, y ha de ser verdadero y válido, conforme a los arts. 1.949, 1.952, 1.953 y 1.954 Cc.

En este sentido cabe señalar que, a pesar de manifestar el demandante que la adquirió mediante donación en el año es evidente que no se acredita dicha



donación con las formalidades legalmente exigidas, es decir, mediante escritura pública, y al no existir título válido para la adquisición del dominio, no resulta aplicable, en consecuencia, el plazo de posesión de 10 años entre presentes y 20 entre ausentes del art. 1.957 cc, sino el plazo de 30 años del art. 1.959 Cc.

Teniendo en cuenta lo anterior, se aportan documentos, que no han sido impugnados, al no haber comparecido el demandado que acredita la posesión pública, pacífica e ininterrumpida, y en concepto de dueño ya desde 1989, constando en esa fecha emitido un presupuesto para la realización de reformas o trabajos en la vivienda, contrato de suministro de gas a nombre del demandante, así como pago de los suministros de luz, y gas, cargados en la cuenta titularidad demandante, pagos de cuotas de la comunidad de propietarios al menos desde 1992, renovación de contrato de seguro de hogar, en el año 2016,...., constando identificada la finca a la que se refieren los pagos efectuados, con lo que concurren los presupuestos para que prospere la acción ejercitada.

TERCERO.-ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA. COSTAS.-

Conforme a lo expuesto en el anterior fundamento de derecho, ha de estimarse la demanda, declarando que el demandante, , mayor de edad, casado, con DNI , es titular del 100% del pleno dominio de la finca descrita como:

URBANA: Vivienda.

Localización: CALLE, Planta: .., Puerta: ..

Superficies: Construida: cincuenta y ocho metros, diez décimos cuadrados.

Útil: cincuenta y ocho metros, diez décimos cuadrados.

División horizontal: Cuota: un entero, sesenta y ocho centésimas por ciento.

Nº orden: ..

LINDEROS:

Frente, SUR, con RELLANO DE ESCALERA, HUECO ASCENSOR Y VUELO DE INFERIOR MANCOMUNIDAD.

Derecha, ESTE, PISO LETRA ...

Izquierda, OESTE, PISO LETRA .. DE LA ESCALERA DERECHA.

Fondo, NORTE, CON VUELO DE LA CALLE Otros:

ESCAL. IZDA.

FINCA REGISTRAL DE , SECCIÓN COMÚN Nº DEL REGISTRO DE LA PROPEIDAD Nº .. DE MADRID, al haberla adquirido por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA.

Y atendiendo al criterio del vencimiento, procede conforme al art. 394.1 LEC imponer las costas a la parte demandada.

Vistos los mencionados preceptos y demás de general y pertinente aplicación.



FALLO

Que ESTIMO LA DEMANDA presentada por el Procurador, en representación de....., frente a, en su propio nombre y como heredero de....., y, en consecuencia:

1º) DECLARO QUE....., mayor de edad, casado, con DNI, es titular del 100% del pleno dominio de la finca descrita como:

URBANA: Vivienda.

Localización: CALLE ,... Planta: ..., Puerta: ..

Superficies: Construida: cincuenta y ocho metros, diez décimos cuadrados.

Útil: cincuenta y ocho metros, diez décimos cuadrados.

División horizontal: Cuota: un entero, sesenta y ocho centésimas por ciento.

Nº orden: ..

LINDEROS:

Frente, SUR, con RELLANO DE ESCALERA, HUECO ASCENSOR Y VUELO DE INFERIOR MANCOMUNIDAD.

Derecha, ESTE, PISO LETRA ...

Izquierda, OESTE, PISO LETRA.. DE LA ESCALERA DERECHA.

Fondo, NORTE, CON VUELO DE LA CALLE.....

Otros: ESCAL. IZDA.

FINCA REGISTRAL DE....., SECCIÓN COMÚN Nº DEL REGISTRO DE LA PROPEIDAD Nº ... DE MADRID.

Al haberla adquirido por PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA EXTRAORDINARIA.

2º) CON IMPOSICIÓN DE COSTAS AL DEMANDADO.

Notifíquese a las partes la presente sentencia, haciéndoles saber que no es firme, y que frente a ella cabe recurso de apelación, ante la Audiencia Provincial de Madrid, que deberá interponerse en este Juzgado, en el plazo de veinte días, previa constitución de depósito por importe de 50 € (D.A. 15ª LOPJ).

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

La Magistrada Juez



Este documento es una copia auténtica del documento Sentencia Proc. Ordinario firmado electrónicamente por