

AUDIENCIA PROVINCIAL DE CASTELLÓN
SECCIÓN TERCERA

Rollo de apelación civil número 30 de 2017
Juzgado de 1ª Instancia número 1 de Vinaròs
Juicio Ordinario número 323 de 2015

SENTENCIA NÚM. 390 de 2017

Ilmos. Sres.:

Presidente:

Don JOSÉ MANUEL MARCO COS

Magistrados:

Don ENRIQUE EMILIO VIVES REUS

Doña ADELA BARDÓN MARTÍNEZ

En la Ciudad de Castellón, a once de diciembre de dos mil diecisiete.

La Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Castellón, constituida con los Ilmos. Sres. referenciados al margen, ha visto el presente recurso de apelación, en ambos efectos, interpuesto contra la Sentencia dictada el día veintinueve de septiembre de dos mil dieciséis por la Sra. Juez del Juzgado de 1ª Instancia número 1 de Vinaròs en los autos de Juicio Ordinario seguidos en dicho Juzgado con el número 323 de 2015.

Han sido partes en el recurso, como apelante, Ayuntamiento de Peñíscola, representado/a por el/a Procurador/a D^a. Agustín Juan Ferrer y defendido/a por el/a Letrado/a D^a. Juan Antonio Maña Ferrer, y como apelado, El Peñón Peñíscola 1982, S.L.,

representado/a por el/a Procurador/a D^a. Alegría Doménech Ferrás y defendido/a por el/a Letrado/a D^a. Santiago Salazar Bort.

Es Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. Don José Manuel Marco Cos.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Fallo de la Sentencia apelada literalmente establece: “Se estima íntegramente la demanda interpuesta por EL PEÑÓN PEÑÍSCOLA 1982, S.L. contra el AYUNTAMIENTO DE PEÑÍSCOLA y, en consecuencia, se declara que es de titularidad privada de la demandante EL PEÑÓN PEÑÍSCOLA 1982, S.L. y forma parte del solar o suelo privado ubicado en esa dirección el espacio integrado por los once metros cuadrados (11 m²) situados frente a la puerta de entrada a la edificación de la C/Santos Mártires, nº 22 de Peñíscola, según figuran delimitadas su forma poligonal y medidas en el plano nº 2 del anejo III del dictamen pericial anexo nº 29 de la demanda, en el que se concreta una longitud de 4,68 metros de línea fondo (fachada del edificio), 4,07 metros de línea frontal, 2,53 metros en el lado izquierdo medida sobre el exterior del muro existente y 2,53 metros en el lado derecho medida sobre el exterior del muro o pared que continua desde el límite de la edificación.-Se impone a la demandada el importe de las costas causadas en este procedimiento.-”.

SEGUNDO.- Notificada dicha Sentencia a las partes, por la representación procesal de Ayuntamiento de Peñíscola, se interpuso recurso de apelación, en tiempo y forma, en escrito razonado, solicitando se dicte Sentencia estimando el recurso de apelación y revocando la sentencia de instancia, con imposición de costas.

Se dio traslado a la parte contraria, que presentó escrito oponiéndose al recurso, solicitando se dicte sentencia confirmando la dictada en primera instancia con imposición de costas causadas en la alzada a la parte apelante.

Se remitieron los autos a la Audiencia Provincial, que tras tener entrada en el Registro General el día 17 de enero de 2017, correspondiendo su conocimiento a esta Sección Tercera, en virtud del reparto de asuntos. Por Diligencia de Ordenación de fecha 1 de

febrero de 2017 se formó el presente Rollo y se designó Magistrado para resolver el recurso, se tuvieron por personadas las partes y cuando correspondió se dictó Providencia que señaló para la deliberación y votación del recurso de apelación el día 1 de diciembre de 2017, llevándose a efecto lo acordado.

TERCERO.- En la tramitación del presente recurso se han observado las prescripciones legales de orden procesal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

SE ACEPTAN los de la resolución recurrida.

PRIMERO.- El Peñón Peñíscola 1982 SL interpuso contra el Ayuntamiento de Peñíscola demanda en la que ejercitaba la acción declarativa de dominio y la de deslinde con carácter subsidiario. Pedía que se dictara sentencia que declarase que es de su propiedad, al formar parte del solar o suelo privado ubicado frente a la puerta de acceso a la edificación sita en el número 22 de la calle Santos Mártires, de Peñíscola, el espacio integrado por los 11 metros cuadrados situados según figuran delimitadas su forma poligonal y medidas en el plano nº 2 del anejo III del dictamen pericial que se adjuntaba a la demanda, en el que se concreta una longitud de 4.68 metros de línea fondo (fachada del edificio), 4.07 metros de línea frontal, 2.53 metros en el lado izquierdo medidos sobre el exterior del muro existente y 2.53 metros en el lado derecho medidos sobre el exterior del muro o pared que continua desde el límite de la edificación.

Se opuso la corporación municipal demandada, que pidió la desestimación de la demanda.

La sentencia de instancia ha acogido la pretensión rectora del proceso. A tenor de su parte dispositiva, declara que es propiedad de la mercantil demandante *“y forma parte del solar o suelo privado ubicado en esa dirección el espacio integrado por los once metros cuadrados (11 m2) situados frente a la puerta de entrada a la edificación de la C/Santos Mártires, nº 22 de Peñíscola, según figuran delimitadas su forma poligonal y medidas en el plano nº 2 del anejo III del dictamen pericial anexo nº 29 de la demanda, en el que se concreta una longitud de 4,68 metros de línea fondo (fachada del edificio), 4,07 metros de*

línea frontal, 2,53 metros en el lado izquierdo medida sobre el exterior del muro existente y 2,53 metros en el lado derecho medida sobre el exterior del muro o pared que continua desde el límite de la edificación”.

El Ayuntamiento de Peñíscola recurre en apelación la sentencia que le ha sido adversa y pide que en esta alzada dictemos otra que la revoque y desestime la demanda rectora del proceso.

La mercantil actora se opone y solicita la confirmación de dicha resolución.

SEGUNDO.- La lectura del escrito de recurso muestra que en el mismo se aduce, en primer lugar, que la inicial descripción en el Registro de la Propiedad de la edificación frente a la cual se encuentra el espacio de terreno litigioso, que no comprendía éste, fue alterada mediante una escritura pública otorgada el 24 octubre de 2006 que, pese a ser calificada de complementaria y aclaratoria, en realidad vino a modificar la anterior descripción de la finca aportada al tiempo de la constitución de la sociedad limitada demandante el 16 de noviembre de 2004.

Distribuida la anterior alegación en los motivos epigrafiados como Primero y Segundo del escrito de recurso, en el Tercero se discrepa de la conclusión judicial de que la parte actora ha acreditado los elementos que constituyen el sustrato de la acción ejercitada. Sostiene la parte apelante que aunque la juez de primer grado llega a su conclusión valorativa con base en la documentación catastral, registral, la relativa al pago de impuestos, fotográfica y pericial, estas pruebas no bastan para la estimación de la demanda, sino que su acertada valoración debió dar lugar a su desestimación.

Procede la desestimación del recurso.

1. El Ayuntamiento demandado sostiene su posición contraria a la pretensión de la parte actora, que reproduce en esta alzada, en sendos informes, uno de ellos emitido por Técnico de la Administración General de la Corporación municipal (folios 136 y siguientes) y el segundo por el Arquitecto Municipal (folios 163 y siguientes).

a) El primero de los citados informes menciona diversos expedientes tramitados en el Ayuntamiento, relativos unos a licencias de obras en la edificación propiedad de la

mercantil actora y frente a la cual se encuentra la porción de terreno controvertida (expedientes 26/82, 47/82, 66/82, 177/99, 103/01, 99/03) y otros a expedientes sobre licencia de actividad (expedientes 10/82, 23/83, 15/99).

La común valoración que del contenido de dichos expedientes tiene quien ha confeccionado el informe es la de que en ninguno de ellos se acredita por la parte actora el título de dominio sobre los 11 m² de que dice es propietaria.

Valga resaltar que en varias de las observaciones se hace constar por el informante que al pedir licencia de obras se mencionaba únicamente la edificación como la propiedad de la ahora demandante y, en cambio, no se hacía mención a la porción de terreno tan mentada, lo que se nos antoja normal, pues si se solicitaba licencia para llevar a cabo obras en el edificio y no en la parte delantera no edificada, ninguna razón había para mencionar ésta en un expediente administrativo en el que dicho extremo carecía de interés.

En cuanto a las peticiones de establecimiento de una terraza para uso de los clientes del establecimiento de hostelería del Ayuntamiento, sin mencionar que ya la mercantil ostentaba a la sazón la propiedad a que se refiere la demanda, su limitada eficacia deriva del hecho de que la afirmación ante la Administración de un derecho de dominio opuesto al criterio de ésta, probablemente hubiera reducido las posibilidades de una resolución favorable mientras se mantuviera la discrepancia.

En todo caso, como más adelante veremos, las pruebas aportadas por la demandante privan de virtualidad al elemento a que acaba de hacerse referencia, dada su consistencia y número.

b) El Informe del Arquitecto Municipal trae a colación el contenido del planeamiento urbanístico del propio Ayuntamiento y carece de virtualidad, por cuanto no es de extrañar que la parte demandada que se opone a la declaración del dominio pedida en este procedimiento y que por lo tanto considera que el terreno discutido le pertenece sea coherente con este criterio en sus propios actos y trámites administrativos.

2. La escasa fuerza probatoria que pudieran tener los elementos en que la recurrente apoya su postura, decae forzosamente ante el acervo probatorio aportado por la demandante.

Nos referimos a ellos y observamos desde ahora que es inevitable reiterar el contenido de la bien razonada resolución apelada.

a) A los folios 13 al 19 obran documentos catastrales, en los que se hace constar que sobre un suelo o terreno de 52 m² se ha levantado un edificio con 41 m² de suelo construido, lo que da lugar a que exista una diferencia de 11 m² de terreno que, siendo integrante de la finca, no está construido y que coincide con el objeto de la pretensión de la demandante.

b) La notificación individual de valores catastrales de bienes inmuebles de naturaleza urbana de 4 de agosto de 1998 dice que la superficie del suelo de la finca es de 52 m² y la edificada de 144 m² (folio 20), lo que es coherente con el hecho de que el edificio tiene planta baja y dos pisos altos, por lo que el dato de superficie edificada es coherente con que la construcción ocupe los 41 m² de suelo de que habla el catastro, cuya multiplicación por tres ofrece un resultado compatible con aquel dato, si se computa la superficie ocupada por el balcón que sobresale del plano de la fachada, visible en las fotos aportadas al proceso (folios 69 y 70).

c) La escritura de adjudicación de los bienes que integraban el caudal hereditario de Don Sebastián Mundo Llopis, fechada el 29 de noviembre de 1952 y traída a los folios 21 y siguientes, describe la “*casa en Peñíscola, calle Santos Mártires*”, sin precisar la superficie de la finca (“*se desconoce la extensión que ocupa*”), por lo que por sí no aclara el concreto punto litigioso.

d) El día 16 de noviembre de 2004 se constituyó en escritura pública la mercantil “El Peñón Peñíscola 1982 SL” y la socia fundadora Doña Sebastiana Mundo Ros aportó la finca a que se refiere el anterior párrafo, sita en el ya número 22 de la calle citada Santos Mártires, reproduciendo al describirla muy someramente la expresión “*se desconoce la extensión superficial que ocupa*”, aunque no literalmente al añadir el vocablo “*superficial*”.

El día 24 de octubre de 2006, los constituyentes de la citada mercantil otorgaron ante Notario la escritura “*complementaria y aclaratoria*” de la anterior precisando mediante la aportación de la oportuna documentación catastral que lo sustentaba, que la superficie del solar es de 52 m² y de 41 m² la de la planta baja (folios 46 y ss).

Así quedó la finca inscrita en el Registro de la Propiedad (nota simple informativa al folio 51).

Se alega por la apelante que de este modo no solo se aclaró el título, sino que se alteró el mismo.

Entiende el tribunal que más bien se precisó el dato que faltaba, como es la superficie, y que no se hizo de forma caprichosa, sino con el respaldo de los datos catastrales, sin que se haya traído a los autos otra prueba que los desvirtúe.

A ello añadimos que los descritos no son los únicos elementos probatorios que respaldan la postura de la demandante y el acierto de la resolución apelada.

e) La cédula de habitabilidad expedida el 21 de julio de 1980 describe una superficie de 55 m2, lo que abunda en que el terreno no edificado sito frente a la fachada del edificio formaba parte de la finca (folio 64, anverso y reverso).

f) Los recibos acreditativos del pago del Impuesto de Bienes Inmuebles de los folios 65 y 66 (anverso y reverso) atribuyen al suelo de la finca un valor catastral del suelo de 22.032,15 euros, valor coincidente con el asignado en pesetas (3.665.841 ptas) al suelo en la ya citada notificación del folio 20 que, recordemos, dice que el suelo de la finca son 52 m2.

g) En el mismo sentido cabe citar el informe pericial confeccionado por el arquitecto Don Juan Miguel Gil García, que concluye que la porción discutida, a la que denomina “zona de la terraza” forma parte de la finca en 11 m2 de superficie (folios 72 y siguientes). Se basa para ello tanto en la mentada documentación del catastro, como en la roca apreciable en la base de la edificación (fotografías unidas al informe) y en la parte de la parcela no construida, que es un elemento intrínseco al peñón del casco histórico de Peñíscola desde su origen natural como peñasco, hecho que afianza la idea de que dicho espacio está delimitado por dichos elementos de origen natural y ha sido utilizado funcionalmente desde tiempos muy antiguos como espacio inherente a la parte construida del solar y parte sirviente al edificio.

El perito se ratificó en su informe en el acto del juicio. Precisó que inspeccionó el lugar y dijo que el terreno frente al edificio está en plano horizontal, como éste, esto es, al

mismo nivel que el interior del restaurante ubicado en la casa. Dijo que esta configuración no es igual a la de las calles adyacentes, en pendientes naturales propias del casco antiguo de Peñíscola en que se ubica la finca, determinadas por la configuración natural del peñasco sobre el que se encuentra Peñíscola.

Afirmó también que existe un murete, cuya base es natural o roca del propio peñasco y sobre ella se ha levantado una parte de obra, siendo su función la de contención del terreno frente a desplazamientos o escorrentías, que podrían provocar el derrumbe del edificio.

Añadió que la configuración descrita muestra que es función de la porción discutida la de dar servicio a la entrada del edificio.

En definitiva, suficientemente acreditada la pretensión de la demandante, procede por lo expuesto la confirmación de la sentencia apelada.

TERCERO.- La desestimación del recurso a que conducen los anteriores razonamientos da lugar a la imposición a la parte apelante de las costas de la alzada (art. 398 LEC) y a la pérdida de la cantidad consignada como depósito para recurrir (Disp. Adic. 15ª LOPJ).

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLAMOS

DESESTIMANDO el recurso de apelación formulado por la representación procesal de Ayuntamiento de Peñíscola contra la Sentencia dictada por la Sra. Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Vinaròs en fecha veintinueve de septiembre de dos mil dieciséis, en autos de Juicio Ordinario seguidos con el número 323 de 2015, **CONFIRMAMOS la resolución recurrida** e imponemos al apelante las costas de la alzada.

Se declara la pérdida de la cantidad consignada como depósito para recurrir al desestimar el recurso de apelación.

Contra esta Sentencia, dictada por razón de la materia o en proceso de cuantía que no excede de 600.000 euros, puede interponerse dentro del plazo de VEINTE DÍAS contados desde el día siguiente a su notificación, recurso extraordinario por infracción procesal ante la Sala Civil del Tribunal Supremo, con arreglo a lo dispuesto en la Disposición Final Decimosexta de la Ley de Enjuiciamiento Final y por los motivos del artículo 469 LEC, así como en el mismo plazo recurso de casación por interés casacional, con arreglo a las normas del artículo 477.1, 477.2.3º y 477.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Notifíquese la presente Sentencia y remítase testimonio de la misma, junto con los autos principales al Juzgado de procedencia, para su ejecución y cumplimiento.

Así por esta nuestra Sentencia, de la que se unirá certificación al Rollo, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Fecha LEXNET :04/10/2016 09:09:23

Remite:AGUSTIN JUAN FERRER

Ldo/a.:MAÑA FERRER, JUAN ANTONIO

Su Ref.: MI Ref.:000586/15

Comentario:REMITO E-MAIL SENTENCIA LEXNET. SALUDOS

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 1 VINAROS

Avenida LIBERTAD, S/N,

TELÉFONO: 964452400

N.I.G.: 12138-41-2-2015-0001531

Procedimiento: Juicio Ordinario 323/2015

SENTENCIA N° 140/2016

Juez que la dicta: María del Carmen Sala Siscar

Lugar: Vinaròs

Fecha: 29 de septiembre de 2016

Parte demandante: EL PEÑON PEÑISCOLA 1982, S.L.

Abogado: SANTIAGO SALAZAR BORT

Procurador: ALEGRIA DOMENECH FERRAS

Parte demandada: AYUNTAMIENTO DE PEÑISCOLA

Abogado: JUAN ANTONIO MAÑA FERRER

Procurador: AGUSTIN JUAN FERRER

OBJETO: DECLARACIÓN DOMINIO/DESLINDE

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Presentación de la demanda. Por la representación de la actora se presentó demanda que por turno de reparto correspondió a este Juzgado aduciendo los hechos que constan en autos, y tras alegar los fundamentos de derecho que estimó de aplicación al caso, terminó suplicando al Juzgado que se dictase sentencia de acuerdo con sus peticiones.

Fecha LEXNET :04/10/2016 09:09:23

Remite:AGUSTIN JUAN FERRER
Ldo/a.:MAÑA FERRER, JUAN ANTONIO
Su Ref.: Mi Ref.:000586/15
Comentario:REMITO E-MAIL SENTENCIA LEXNET. SALUDOS

SEGUNDO.- Contestación, audiencia previa y juicio. Admitida a trámite la demanda, se emplazó a la parte demandada, que contestó a la demanda, tras lo que se señaló fecha para la celebración de la audiencia previa y, posteriormente, la celebración del juicio, con el resultado que obra en el correspondiente soporte audiovisual.

TERCERO.- Tramitación. En la tramitación de estos autos se han observado todas las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- OBJETO DEL PROCESO Y DEL DEBATE

En el presente procedimiento se formula por la actora EL PEÑON PEÑISCOLA 1982, S.L. demanda de juicio ordinario contra el AYUNTAMIENTO DE PEÑISCOLA en ejercicio de una acción declarativa de dominio y, subsidiariamente, de deslinde, por las que se solicita que se declare que es de titularidad privada de la demandante y forma parte del solar o suelo privado ubicado en esa dirección el espacio integrado por los once metros cuadrados (11 m²) situados frente a la puerta de entrada a la edificación de la C/Santos Mártires, n° 22 de Peñíscola, según figuran delimitadas su forma poligonal y medidas en el plano n° 2 del anejo III del dictamen pericial anexo n° 29 de la demanda, en el que se concreta una longitud de 4,68 metros de línea fondo (fachada del edificio), 4,07 metros de línea frontal, 2,53 metros en el lado izquierdo medida sobre el exterior del muro existente y 2,53 metros en el lado derecho medida sobre el exterior del muro o pared que continua desde el límite de la edificación.

Fundamenta dicha pretensión en los siguientes hechos:

La actora es propietaria del inmueble sito en la C/Santos Mártires, n° 22 de Peñíscola, Finca Registral de Peñíscola n° 1238 inscrita en el Registro de la Propiedad de Vinaròs y que se corresponde con la referencia catastral 9910401BE7791S0001FJ sobre el que existe una edificación y, enfrente de ella por su parte delantera, hay un espacio o terraza cuya titularidad pública o privada ha sido y es objeto de discusión entre la propiedad y el Ayuntamiento de Peñíscola.

Fecha LEXNET :04/10/2016 09:09:23

Remite:AGUSTIN JUAN FERRER
Ldo/a.:MAÑA FERRER, JUAN ANTONIO
Su Ref.: MI Ref.:000586/15
Comentario:REMITO E-MAIL SENTENCIA LEXNET. SALUDOS

Se señalan como elementos acreditativos de la titularidad privada de los 11 metros contiguos a la edificación, los siguientes:

Catastrales: 1) La Consulta Descriptiva y Gráfica de Datos Catastrales; 2) La Primera Revisión Catastral de Urbana, realizada por la Dirección General del Catastro en 1986; 3) La Segunda Revisión Catastral de Urbana, efectuada en 1999 y 4) La Notificación Individual de Valores Catastrales de Urbana, comunicada en 1998.

Registrales: El Registro de la Propiedad de Vinaròs nunca ha publicado una superficie distinta de la señalada en el hecho anterior y la descripción actual coincide plenamente con la contenida en el Catastro.

Instrumentos Urbanísticos: El Plan General de Ordenación Urbana de Peñíscola y el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Peñíscola

Otros documentos administrativos: La cédula de habitabilidad y el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y otros tributos.

Características físicas del espacio: 1) Alineación del suelo horizontal, a la misma altura en todos sus puntos que lo vincula directamente con el resto del inmueble y permite que la propiedad del edificio pueda hacer un uso adecuado y útil de dicho espacio dificultando o impidiendo el de viandantes o vehículos; 2) Muros delimitadores a ambos lados, que lo separan de la vía pública, permitiendo el acceso solo por la parte frontal del mismo y que han estado desde tiempos inmemoriales; 3) Forma irregular y cónica, que lo hacía inidóneo para extender la edificación siendo útil desde tiempos pretéritos para los animales y para almacenar útiles y 4) Un afloramiento de roca en la base de la edificación y en la parte construida, que es una elemento intrínseco al peñón del casco histórico de Peñíscola desde su origen como peñasco, que afianza la idea de que este espacio ha sido utilizado funcionalmente desde tiempos muy antiguos como espacio inherente a la parte construida del solar.

Fecha LEXNET :04/10/2016 09:09:23

Remite:AGUSTIN JUAN FERRER
Ldo/a.:MAÑA FERRER, JUAN ANTONIO
Su Ref.: Mi Ref.:000586/15
Comentario:REMITO E-MAIL SENTENCIA LEXNET. SALUDOS

Se aporta informe pericial que realiza una proyección gráfica de la superficie de 11m2 sobre el espacio frontal de la edificación y realiza un análisis técnico de la morfología del espacio concluyendo que las la terraza o patio objeto del informe forma parte del solar del inmueble.

La demandante ha tenido conflictos con el Ayuntamiento de Peñíscola derivados de:

1) La tasa por ocupación de la vía pública con mesas y sillas por cuanto en los últimos años el Ayuntamiento para calcular la base imponible de dicha tasa ha computado toda la superficie de la terraza frontal, inclusive los 11 m2. Así, en el ejercicio 2010 frente a la liquidación medición se formularon alegaciones resueltas en sentido desestimatorio por el Ayuntamiento en resolución de 30.7.2012; en 2012 se volvió a incluir la misma superficie en el documento de medición y la actora autoliquidó realizando el descuento de superficie que consideraba oportuno, pero frente a ello el Ayuntamiento emitió liquidación complementaria ocurriendo lo mismo en 2013. Las liquidaciones complementarias de 2012 y 2013 se recurrieron en reposición, sin que los citados recursos se hayan resuelto por el Ayuntamiento.

2) Actos previos. En la resolución del Ayuntamiento de 30.7.2012 se hace referencia a que en algunas actuaciones administrativas anteriores, como el pago de determinadas tasas y la petición de licencia de obras y actividad, la propiedad solicitante no incluyó la superficie de referencia como de titularidad privada, lo que se señala ha sido por error originado por la ignorancia de quien es lego en derecho y que ello no altera el carácter privado del suelo.

3) Actos propios. En diversos ejercicios la demandante ha excluido la superficie de la terraza delantera a la hora de abonar la tasa por ocupación de la vía pública, así, durante los ejercicios 2003, 2005, 2006, 2010, 2012 y 2013 y en otros ejercicios no consta que el funcionario incluyera dicho espacio y, por tanto, no hacía falta descontarlos. Además ha efectuado las reclamaciones señaladas anteriormente y ha pagado todos los impuestos afectantes al inmueble (IBI,

Fecha LEXNET :04/10/2016 09:09:23

Remite:AGUSTIN JUAN FERRER
Ldo/a.:MAÑA FERRER, JUAN ANTONIO
Su Ref.: MI Ref.:000586/15
Comentario:REMITO E-MAIL SENTENCIA LEXNET. SALUDOS

IIVTN, etc.) sobre la base de una superficie de suelo de 52 m2.

Frente a dichas pretensiones se opone la parte demandada, el Ayuntamiento de Peñíscola, alegando que entiende que subyace una acción reivindicatoria de la propiedad, en la que faltaría el título de dominio por parte del actor y la identidad concreta y determinada de la cosa, para la que no basta la descripción del Registro de la Propiedad, que no alcanza a los datos descriptivos de la fincas ni los datos catastrales. Respecto de la pretensión subsidiaria de deslinde señala que no es viable porque la controversia lo es en cuanto a los límites de la propiedad, no en cuanto a los lindes, la citada acción requiere la inexistencia de separación física que sí existe en este asunto constituida por la fachada del inmueble y el linde sería conocido y cierto.

Se señala en cuanto al justo título: 1) que el Catastro afecta solo a datos físicos y no sienta ninguna presunción de posesión dominical a favor de quien aparece como propietario, admite prueba en contrario y fue al amparo de la información catastral, mediante una escritura complementaria y aclaratoria, con la que se obtuvo la inscripción registral de los 11 m2 objeto de reivindicación pues las escrituras que originaron las anteriores descripciones indicaban que “se desconocía la extensión superficial” de la casa, sin que constara que tuviera terraza, por lo que el título que ha accedido al Registro lo ha sido por un error en la información catastral. 2) Que el planeamiento urbanístico no califica dicho espacio de titularidad privada y 3) Que los actos propios de la demandante acreditan dicha clasificación de suelo de dominio y uso público.

Respecto del requisito de que el demandado posea sin título o con derecho de menor entidad que el actor, se señala que, al ser un espacio que constituye vía pública, el Ayuntamiento es el poseedor y dicha condición de espacio público ha sido reconocida por la anterior propiedad y la mercantil demandante. Así, el Peñón C.B. en Expediente de Actividad 15/1999 solicitó Licencia Municipal para la instalación de un Bar Restaurante y se indicó que dispondría de dos terrazas –una de 11,50m2- las cuales “se alquilarían anualmente al Excmo. Ayuntamiento” y en el Expediente de Actividad nº 15/1999 se describió el solar con una superficie de 39,15 m2 y que lindaba al sur con la vía pública con una longitud de 4,55 m, medidas que son prácticamente las que figuran en la información catastral sin incluir el espacio reivindicado y la mercantil EL PEÑÓN PEÑÍSCOLA 1982, S.L. el 3.1.2005 solicitó el cambio de titularidad a su nombre acompañando Certificado técnico haciendo constar el aforo de la actividad “en las terrazas

Fecha LEXNET :04/10/2016 09:09:23

Remite:AGUSTIN JUAN FERRER
Ldo/a.:MAÑA FERRER, JUAN ANTONIO
Su Ref.: Mi Ref.:000586/15
Comentario:REMITO E-MAIL SENTENCIA LEXNET. SALUDOS

alquiladas anualmente al Excmo. Ayuntamiento de Peñíscola”. Se aporta informe emitido el 3.7.2012 por el Técnico de Administración General del Ayuntamiento de Peñíscola, D. Vicente Abad Sorribes, que señala que, desde el punto de vista urbanístico y de los antecedentes disponibles, la superficie de terraza que ocupa el restaurante “El Peñón” no se integra en el edificio sito en C/Santos Mártires, nº 22. Además, en el año 2005 la demandante autoliquidó y pagó la tasa por ocupación de la vía pública para la instalación de una terraza con mesas y sillas en el espacio hoy objeto de reivindicación, lo que constituye un expreso reconocimiento de que dicho espacio es público y no fue hasta el año 2010 que se formularon las primera alegaciones, no obstante lo cual se pagaron las autoliquidaciones o liquidaciones complementarias.

Indica la demandada que el único requisito de la acción reivindicatoria que se cumpliría sería el de perfecta delimitación del inmueble reivindicado.

Por último, señala en cuanto a los signos externos: que la horizontalidad del suelo es para facilitar el acceso a la vivienda desde la vía pública; que los muros delimitadores tienen función de contención y de prevención de riesgos de caída a peatones; que la forma irregular o cónica no afecta a la propiedad sino que es consecuencia de la particular ubicación de los viales que rodean a dicho espacio y que el dictamen pericial aportado de contrario solo determina una superficie de 16,10 metros de los que se reivindican 11m2 que son los incluidos en la información catastral y que accedieron al Registro de la Propiedad en virtud del error catastral. Se indica que la demandante tiene como objeto no tener que seguir pagando la tasa municipal por ocupación de la vía pública pretendiendo el Ayuntamiento defender los intereses generales y la propiedad pública.

En definitiva, resulta controvertido si concurren o no los requisitos necesarios para la acción principal declarativa ejercitada o si, caso de no concurrir, se dan los de la acción de deslinde, o dicho de otro modo, se discute si los 11 m2 litigiosos pertenecen a la parte actora o, por el contrario, son suelo público y pertenecen al Ayuntamiento de Peñíscola.

SEGUNDO.- EXAMEN DE LA CUESTIÓN DE FONDO

La demanda es clara al señalar que ejercita, de forma principal, una acción declarativa de

Fecha LEXNET :04/10/2016 09:09:23

Remite:AGUSTIN JUAN FERRER
Ldo/a.:MAÑA FERRER, JUAN ANTONIO
Su Ref.: MI Ref.:000586/15
Comentario:REMITO E-MAIL SENTENCIA LEXNET. SALUDOS

dominio. Dicho tipo de acción encuentra su fundamento en lo dispuesto en el art. 348 del Código Civil que indica que “La propiedad es el derecho de gozar y disponer de la 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”.

Según la Sentencia del Tribunal Supremo de 14.3.1989: “La acción meramente declarativa o de constatación de la propiedad, tiene como única finalidad obtener la declaración de que el demandante es propietario de la finca, acallando a la parte contraria que lo discute o se lo atribuye, sin aspiración alguna de ejecución en el mismo pleito, y necesitándose dos requisitos fundamentales: la presentación de un título que acredite la adquisición de la propiedad de la cosa, y la perfecta identificación de la misma, no siendo por el contrario necesario que el demandado esté poseyendo de hecho la finca que se reclama”.

Por tanto, son requisitos fundamentales para que prospere la acción declarativa de dominio: 1) La existencia de título de dominio, que puede acreditarse con cualquier medio de prueba y 2) La identificación de la finca de manera que no exista duda sobre qué es lo que se reclama.

En este supuesto, no existe controversia en cuanto a que la finca cuyo dominio se solicita que se declare está identificada correctamente, pues así se reconoce en la propia contestación, al final del Hecho Tercero, que indica “entendemos que el inmueble reivindicado está perfectamente delimitado” y, además, dicha delimitación se justifica en el Anejo 3 del informe pericial aportado como documento nº 29 de la demanda, por lo que se estima acreditado que este requisito concurre.

Por tanto, las dudas se suscitan especialmente en relación con el título de dominio. Las pruebas que aporta la demandada para acreditar el referido extremo, son:

-Los datos y planos catastrales (documentos nº 2 a 4 de la demanda) que determinan la existencia de un suelo de 52 m2 en que se halla un edificio de 41 m2 y, en relación con ellos, **la notificación individual de valores catastrales de urbana (documento nº 5) comunicada en 1998 que define una superficie de 52 m2 y una superficie edificada de 144 m2.**

Fecha LEXNET :04/10/2016 09:09:23

Remite:AGUSTIN JUAN FERRER
Ldo/a.:MAÑA FERRER, JUAN ANTONIO
Su Ref.: Mi Ref.:000586/15
Comentario:REMITO E-MAIL SENTENCIA LEXNET. SALUDOS

La edificación, según se aprecia en las fotografías documentos n° 26, 27 y las adjuntas al informe pericial aportado como documento n° 29, tiene una planta baja y dos alturas existiendo un balcón en la segunda planta. Teniendo en cuenta que todas las plantas tienen la misma superficie, excepto la última, en que podría computarse algo más por el balcón, si se considera que solo es propiedad de la actora el terreno edificado resultaría que tendrían que computarse 52 metros por la planta baja, 52 por la primera y 52 o más por la segunda, lo que daría como resultado 156 metros de superficie edificada y no los 144 que obran en la notificación aportada como documento n° 5 de la demanda, por lo que es evidente que en la misma se computa dentro de los 52 m2 parte de superficie no edificada. Si los 144 m2 que constan como superficie edificada se dividen entre tres resulta una superficie por planta de 48 metros cuadrados, por lo que teniendo en cuenta la existencia del balcón concordaría más con los 41 metros edificados por planta que señala la parte actora (41 por planta y 7 metros por el balcón), y también concordaría con que teniendo la edificación 41 m2, los restantes 11 m2 hasta 52 m2 de suelo sean la terraza.

-La escritura de adjudicación de bienes de la herencia de 29.11.1952 -documento n° 6 de la demanda- que respecto de este inmueble señala que consta de una planta baja y de un piso y que "se desconoce la extensión que ocupa" así como la escritura complementaria y aclaratoria de 24.10.2006, documento n° 8 de la demanda, que acredita la extensión superficial del mismo mediante certificación catastral quedando señalada en 52 m2 de solar y 41 m2 de planta baja. Dicha escritura tuvo acceso al Registro de la Propiedad y quedó descrita la finca con dichas superficies (documento n° 10 de la demanda).

-Documentación gráfica de los instrumentos de planeamiento urbanístico (documentos n° 12 a 21), por cuanto en la misma aparecería el inmueble con forma irregular, lo que significaría que forma parte del mismo la terraza.

-La cédula de habitabilidad de 1980, documento n° 22 de la contestación, en el que figura una superficie total del inmueble de 55 m2, por lo que teniendo 41 m2 la superficie edificada solo podía referirse al resto del solar (de hecho, reconocería más superficie que los 11 m2 cuya declaración se solicita).

Fecha LEXNET :04/10/2016 09:09:23

Remite:AGUSTIN JUAN FERRER
Ldo/a.:MAÑA FERRER, JUAN ANTONIO
Su Ref.: Mi Ref.:000586/15
Comentario:REMITO E-MAIL SENTENCIA LEXNET. SALUDOS

-Recibos del IBI del inmueble de los años 2003 a 2012, documento nº 23 de la demanda, en que se recoge un valor catastral de 22.032,15 euros, en concordancia con el importe del valor del suelo que figura en la notificación aportada como documento nº 5 de la demanda, de 3.665.841 pesetas y que responde a una superficie de suelo de 52 m2.

-El informe pericial elaborado por D. Juan Miguel Gil García -documento nº 29 de la demanda- que concluye que la zona de la terraza forma parte del inmueble en una superficie de 11 m2. Llega a dicha conclusión no solo teniendo en cuenta la documentación catastral, sino también por otras evidencias físicas e históricas que expone en su informe y que son las siguientes:

-El afloramiento de roca en la base de la edificación y en la parte de la parcela no construida, que es un elemento intrínseco al peñón del casco histórico de Peñíscola desde su origen natural como peñasco, hecho que afianza la idea de que dicho espacio está delimitado por dichos elementos de origen natural y ha sido utilizado funcionalmente desde tiempos muy antiguos como espacio inherente a la parte construida del solar y parte sirviente al edificio.

-El diseño funcional de la parte no edificada, configurada como una plataforma nivelada para facilitar el acceso a la entrada, lo que resultaría indicativo de que dicho espacio estaba al servicio de la edificación.

-Los muretes que separan la terraza delimitan dicho espacio particular desde tiempos muy antiguos, desde 1930, constando fotografías que así lo acreditan (las adjuntas al informe y los documentos nº 24 a 28, especialmente las dos primeras).

Por todo ello, termina concluyendo que los 11 m2 de terraza que resultan de la documentación catastral queda adscrita al inmueble existiendo 5,10 m2 más de terraza que sí pertenecería a la vía pública.

El Ayuntamiento de Peñíscola aporta como pruebas en sentido contrario:

Fecha LEXNET :04/10/2016 09:09:23

Remite:AGUSTIN JUAN FERRER
Ldo/a.:MAÑA FERRER, JUAN ANTONIO
Su Ref.: MI Ref.:000586/15
Comentario:REMITO E-MAIL SENTENCIA LEXNET. SALUDOS

-Copia del Plano P-18 del PGOU de Peñíscola, relativo a las calles del Casco Urbano, en que aparecería la terraza como parte de la vía pública (documento nº 1 de la contestación).

-Informe del Técnico General de Administración General del Ayuntamiento D. Vicente Abad Sorribes, de fecha 3.7.2012 (documento nº 2 de la contestación), en que hace constar que, según el Libro-Registro de licencias de obras y actividades, constan las siguientes licencias relacionadas con el inmueble litigioso:

-Expediente de Obras 26/82, en el que la interesada presenta un croquis en el que grafía las obras solicitadas y del que se deduce que el inmueble objeto de licencia no incluye como propio el espacio de la terraza.

-Expediente de obras 47/82, promovido para rebajar un trozo de 2 m2 de pavimentación por estar desnivelado, en que la interesada presenta un croquis en el que grafía las fachadas oeste y sur -puerta de entrada al inmueble- y el espacio objeto de licencia, que queda al margen del inmueble.

-Expediente de obras 66/82, al que se adjunta memoria de proyecto con las características del local, en que se señala que tiene una superficie de 38 m2 y se añade un croquis de emplazamiento en que no se incluye como parte del inmueble el espacio de la actual terraza.

-Expediente de actividad de 16.7.1983, al que se adjunta croquis en que aparece grafada la terraza objeto del informe frente a la fachada de la casa.

-Expediente de actividad 15/1999, al que se adjunta memoria de proyecto en que se señala que la superficie del local es de 63,30 m2 distribuido en dos plantas y que dispondrá de dos terrazas, una de 11,50 m2 de superficie y otra de 27 m2 que se alquilarán anualmente al Ayuntamiento.

-Expediente de actividad 15/99, en que se vuelve a hacer referencia a que el aforo

Fecha LEXNET :04/10/2016 09:09:23

Remite:AGUSTIN JUAN FERRER
Ldo/a.:MAÑA FERRER, JUAN ANTONIO
Su Ref.: Mi Ref.:000586/15
Comentario:REMITO E-MAIL SENTENCIA LEXNET. SALUDOS

de actividad será de 26 personas en las terrazas alquiladas anualmente al Ayuntamiento de Peñíscola.

-Expediente de obras 103/01, al que se adjunta copia de la escritura de manifestación, aceptación y adjudicación de herencia de 29.11.1952 en que aparece que se desconoce la extensión que ocupa la casa.

-Expediente de obras 99/03, al que se adjunta memoria de proyecto técnico en que se describe un solar en forma irregular con superficie de 39,15 m², con un plano de emplazamiento que excluye la superficie ocupada por la terraza.

También incluye el citado informe información sobre el planteamiento vigente y hace referencia a que en el PGOU y en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Peñíscola no incluyen la terraza como integrante del inmueble sito en la C/Santos Martires, nº 22 sino que se incluiría en la trama de la vía pública.

-Informe del Arquitecto Municipal, D. Ramón Mallasén González, que concluye que, a los efectos urbanísticos, la terraza ocupada por el Restaurante "El Peñón" constituiría un vial de dominio público, atendiendo fundamentalmente a la documentación gráfica del PGOU de 1977 y al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico Artístico de Peñíscola aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Castellón en sesión de 5.6.2009.

Por tanto, las pruebas aportadas se pueden clasificar en: 1) Documentación Catastral; 2) Documentación del Registro de la Propiedad; 3) Documentación sobre Instrumentos de Planeamiento Urbanístico y 4) Otras -fotografías, evidencias físicas e históricas y otros documentos de solicitud de licencias, pago de impuestos, etc-.

Cabe ver el valor probatorio que se debe atribuir a los citados elementos:

Respecto de la fuerza probatoria de la documentación del Catastro, del Registro de la

Fecha LEXNET :04/10/2016 09:09:23

Remite:AGUSTIN JUAN FERRER
Ldo/a.:MAÑA FERRER, JUAN ANTONIO
Su Ref.: MI Ref.:000586/15
Comentario:REMITO E-MAIL SENTENCIA LEXNET. SALUDOS

Propiedad, así como de documentos tales como los de pago de impuestos, se considera oportuna la cita de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Gerona, Sección 2ª, de 17.6.2016, que indica lo siguiente:

El Registro de la Propiedad no tiene una base física fehaciente, ya que responde a las simples declaraciones de los otorgantes, por lo que caen fuera de la garantía que presta los datos registrales que se corresponden con hechos materiales, tanto a los efectos de la fe pública registral como de la legitimación registral, y **la institución no responde de la exactitud de los datos y circunstancias de mero hecho ni, por lo tanto, de los datos descriptivos de las fincas, como son los referentes a la superficie (STS de 13-11-1987 , 1-10-1991 , 6-7-1992)**. Y con relación al Catastro, dice la *sentencia del Tribunal Supremo de 26 de mayo del 2000* que "como ya dijo la *sentencia de esta Sala de 4 de noviembre de 1961* que "la inclusión de un mueble o un inmueble en un Catastro, Amillaramiento o Registro Fiscal, **no pasa de constituir un indicio de que el objeto inscrito puede pertenecer a quien figura como titular de él, en dicho Registro, y lo mismo los recibos de pago de los correspondientes impuestos; y tal indicio, unido a otras pruebas, puede llevar al ánimo del Juzgador el convencimiento de que, efectivamente, la propiedad pertenece a dicho titular; pero no puede constituir por sí sola un justificante de tal dominio**, ya que tal tesis conduciría a convertir a los órganos administrativos encargados de ese registro en definidores del derecho de propiedad y haría inútil la existencia de los Tribunales de justicia, cuya misión es precisamente la de declarar los derechos controvertidos"; doctrina reiterada en posteriores resoluciones como la de 2 de diciembre de 1998 según la cual "el Catastro afecta sólo a datos físicos (descripción, linderos, contenido, etc.) nada más, no sienta ninguna presunción de posesión dominical en favor de quien en él aparece propietario. Si las certificaciones catastrales no prueban la propiedad, no pasan de ser meros indicios que necesitan conjugarse con otros medios probatorios (*sentencias de esta Sala de 16 de noviembre de 1988 y 2 de marzo de 1996* y las que en ellas se citan), con más razón no pueden ser tampoco por sí mismas prueba de una posesión a título de dueño".

Respecto de la fuerza probatoria de los instrumentos del planeamiento urbanístico se estima oportuno citar la Sentencia de la Audiencia Provincial de Lérida, Sección 2ª, de

Fecha LEXNET :04/10/2016 09:09:23

Remite:AGUSTIN JUAN FERRER
Ldo/a.:MAÑA FERRER, JUAN ANTONIO
Su Ref.: Mi Ref.:000586/15
Comentario:REMITO E-MAIL SENTENCIA LEXNET. SALUDOS

31.7.2006:

Las alegaciones del recurrente evidencian que lo que se denuncia es el error en la valoración de la prueba en que se habría incurrido en la resolución impugnada al rechazar los documentos aportados por el demandado a fin de acreditar su título adquisitivo, a saber, la certificación catastral, la guía de caminos rurales y la inclusión del camino, a partir del año 2003, en el inventario de bienes de la Corporación Municipal. Aunque la parte apelante aduce que tales documentos públicos acreditan la titularidad pública del camino sus mismas alegaciones ponen de manifiesto la contradicción en que incurre cuando a renglón seguido aduce, en relación con esos mismos tres documentos públicos (certificación catastral, guía de caminos rurales e inventario municipal de bienes) que los mismos, individualmente considerados, no constituyen prueba definitiva de la titularidad pública del camino pero conjuntamente valorados, y sobre todo teniendo en cuenta el cuarto elemento probatorio (planeamiento y actuación urbanística) constituyen prueba suficiente para acreditar la titularidad del camino en cuestión, de forma que, siguiendo sus propios argumentos resulta que se está admitiendo el escaso valor probatorio de los documentos en que se sustenta su tesis sobre la titularidad del camino, si bien, se pretende reforzar y corroborar el contenido de aquéllos acudiendo al planeamiento urbanístico, para así dotar a todos los documentos aportados de definitivos efectos probatorios cuando, en realidad, el planteamiento correcto de la cuestión debe hacerse a la inversa, porque ni el planeamiento urbanístico ni la actuación desplegada en desarrollo del mismo son instrumentos aptos para adquirir el dominio de los inmuebles, y no sólo no atribuyen titularidad alguna sino que ésta debe ostentarse previamente, es decir, que ha de haberse adquirido con anterioridad por cualquiera de los medios admitidos en derecho, siendo la acreditación de esa titularidad la que permitiría la posterior inclusión en el planeamiento urbanístico.

[...]

En la resolución impugnada se analizan las pruebas aportadas por cada una de las partes para apoyar su respectiva tesis y las alegaciones vertidas en el recurso pretenden combatir la conclusión sentada por la juzgadora a quo, no tanto porque se rechaze el valor probatorio que quiere atribuirse a los documentos aportados por el Ayuntamiento a los que antes se ha

Fecha LEXNET :04/10/2016 09:09:23

Remite:AGUSTIN JUAN FERRER
Ldo/a.:MAÑA FERRER, JUAN ANTONIO
Su Ref.: MI Ref.:000586/15
Comentario:REMITO E-MAIL SENTENCIA LEXNET. SALUDOS

hecho mención (certificación registral, guía de caminos rurales e inventario municipal de bienes) sino porque no se ha tenido en cuenta una circunstancia esencial y determinante (según la parte apelante) cual es la inclusión del camino en el planeamiento urbanístico en el que figura como camino público, y la falta de impugnación del demandante. Los argumentos del recurrente carecen de entidad suficiente para desvirtuar la conclusión probatoria sentada en la instancia puesto que, por un lado, el actor no figura como titular de bien alguno incluido en aquellas actuaciones urbanísticas y, precisamente por ello, no intervino en el otorgamiento de la escritura pública a la que se alude en el recurso ni forma parte integrante de la Junta de Compensación. Por otro lado, respecto a los propietarios de las fincas de la zona objeto de actuación urbanística, en el acto de juicio intervinieron como testigos algunos de ellos (Sr. Carlos María, Sra. María y Sr. Aurelio) y quedó suficientemente clara su postura sobre el camino en cuestión, debiendo indicarse, por último, que el hecho de que el actor no recurriese en vía administrativa la inclusión del camino en el Plan Parcial no puede calificarse como acto propio de reconocimiento del derecho que pretende atribuirse el Ayuntamiento demandado pues la mera omisión de interposición de un recurso contencioso frente a una disposición de carácter general, como es la de aprobación de un plan, no representa obstáculo alguno para que el particular pueda ejercitar las acciones derivadas del dominio que ostente ante la Jurisdicción Civil, que es la única competente para decidir con carácter definitivo sobre los derechos de propiedad, sin que ello comporte en esta sede pretensión alguna de modificación de los instrumentos y actuaciones urbanísticos en los términos que refiere la recurrente, sino mero ejercicio de las acciones derivadas del dominio, ante la Jurisdicción competente al efecto. **En definitiva, que la inclusión de un determinado bien en un plan urbanístico no supone, por sí sola, ni atribución dominical del bien, ni privación de propiedad privada pues ésta únicamente se pierde con arreglo a las normas del derecho privado y por las demás causas expresamente previstas en la Ley (expropiación, por ejemplo) y entre éstas últimas no se encuentra la que invoca el Ayuntamiento en su recurso (inclusión en el Plan Parcial como camino público) en tanto no acredite su titularidad sobre el camino en cuestión, y ya se ha dicho inicialmente que en el propio recurso se está admitiendo que la documental aportada carece de definitivos efectos probatorios, que son los que se pretende obtener acudiendo al planeamiento urbanístico y a las actuaciones realizadas en desarrollo del mismo.**

En este asunto debe partirse de que la escritura de adjudicación de bienes de la herencia

Fecha LEXNET :04/10/2016 09:09:23

Remite:AGUSTIN JUAN FERRER

Ldo/a.:MAÑA FERRER, JUAN ANTONIO

Su Ref.: Mi Ref.:000586/15

Comentario:REMITO E-MAIL SENTENCIA LEXNET. SALUDOS

(documento nº 6 de la demanda) señala, en relación a la finca litigiosa, que "se desconoce la extensión que ocupa" por lo que debe estarse a otros medios de prueba.

Se considera a este respecto que la documentación aportada por la parte actora y reseñada con anterioridad en esta Sentencia resulta suficiente para probar el título de dominio sobre los 11 m2 cuya declaración solicita. No solo porque se le reconozcan dichos metros en la descripción catastral y, en concordancia con ella, se le reclame por el total de la superficie en los recibos del IBI, pues tal y como consta en las resoluciones anteriormente citadas, el Catastro no deja de ser un mero indicio que necesita conjugarse con otros medios probatorios. En este caso, esos otros medios, se considera que son, por una parte, la descripción registral actual de la finca, documento nº 10 de la demanda, de menor relevancia probatoria porque al fin y al cabo tiene su origen en la descripción del Catastro, y, por otra parte, con mucha mayor relevancia probatoria, los signos externos acreditativos de la propiedad que se exponen en el informe pericial aportado como documento nº 29 de la demanda, elaborado por el Sr. Juan Miguel Gil García, quien lo ratificó en el acto del juicio oral dando las explicaciones oportunas. Tales signos externos son el afloramiento de roca en la base de la edificación, el carácter nivelado de la parcela y los muretes que delimitan el espacio. El Sr. Gil García expuso en la vista que la terraza está en un plano horizontal distinto de otras calles ubicadas en el peñón que tienen las pendientes naturales del mismo y que hay una base natural sobre la que se hizo el murete que delimita la terraza.

El citado informe no resulta desvirtuado por:

-Los informes de D. Ramón Mallasén González y de D. Vicente Abad Sorribes, ratificados por sus autores en el juicio, que se limitan a valorar la calificación urbanística de la terraza y a reseñar actuaciones administrativas previas de los titulares del inmueble sito en la C/Santos Martires, nº 22 de Peñíscola por cuanto, tal y como señalan las Sentencias anteriormente citadas, la inclusión de un determinado bien en un plan urbanístico no supone, por si sola, la atribución dominical del bien, ni la privación de la propiedad privada y las actuaciones administrativas realizadas por los titulares del inmueble en cuestión no constituyen acto propio del reconocimiento del derecho a favor del Ayuntamiento pues, ni tienen carácter inequívoco -se efectúan por distintos titulares,

Fecha LEXNET :04/10/2016 09:09:23

Remite:AGUSTIN JUAN FERRER

Ldo/a.:MAÑA FERRER, JUAN ANTONIO

Su Ref.: MI Ref.:000586/15

Comentario:REMITO E-MAIL. SENTENCIA LEXNET. SALUDOS

se alegan superficies diversas y se realizan con una finalidad que no es en modo alguno la de determinar la propiedad- ni afectan a los derechos de propiedad, que deben ejercitarse exclusivamente ante la jurisdicción civil.

-El hecho de que el suelo de la terraza se encuentre ejecutado en la misma forma característica que el resto de calles del Casco antiguo, esto es, por medio de guijarros rejuntados parcialmente mediante lechada de cemento, se considera que no es más que consecuencia de su consideración de público por los instrumentos de planeamiento, lo que se ha indicado carece de relevancia. Además, según se hace constar en el informe pericial de D. Juan Miguel Gil García, dicho empedrado se habría dado como consecuencia de haberse homogeneizado los acabados en el momento en que se acondicionaron las calles hace aproximadamente 30 años, según información recibida oralmente por los vecinos y el propietario del inmueble de referencia. Por tanto, el empedrado sería muy posterior a otros signos externos acreditativos de su pertenencia a la parcela edificada. Así, en las fotografías aportadas como documentos nº 24 y 25 de la demanda se aprecia como ya existía el murete y cómo servía al uso de la vivienda, como una especie de patio exterior, y si bien se desconoce de qué año son dichas fotografías -se señala que son de la década de 1930 y de 1960, pero no se puede acreditar por la propia fotografía- parece que serían anteriores a 1952, por la razón de que en la escritura de dicho año aportada como documento nº 6 de la demanda se describe una vivienda de planta baja y un piso -como la que se ve en las fotografías nº 24 y 25- advirtiéndose que años después se levantó otra planta -fotografías nº 26 y 27-. Asimismo tendría sentido que se empedrara por parte del Ayuntamiento la totalidad de la terraza para conservar su estética con el resto del casco antiguo, máxime cuando, al menos una parte de la misma en la extensión de 5,10 m² sí sería vía pública, según el informe pericial aportado como documento nº 29 de la demanda.

-Asimismo no cabría apreciar la doctrina de los actos propios en ninguna de las dos partes, pues tanto la actora como la demandada habrían mostrado un comportamiento ambiguo en cuanto a la medición de sus respectivas propiedades. Así, el Ayuntamiento demandado habría cobrado el IBI por importe de la superficie total y, además, habría pretendido cobrar la tasa por ocupación de la vía pública como si los referidos metros

Fecha LEXNET :04/10/2016 09:09:23

Remite:AGUSTIN JUAN FERRER
Ldo/a.:MAÑA FERRER, JUAN ANTONIO
Su Ref.: Mi Ref.:000586/15
Comentario:REMITO E-MAIL SENTENCIA LEXNET. SALUDOS

fueran de dominio público y los propietarios del inmueble sito en C/ Santos Mártires nº 22 de Vinaròs no siempre habrían declarado el mismo número de metros de su propiedad, según se aprecia por el informe del Sr. Abad Sorribes y su documentación adjunta si bien, tal y como se ha indicado anteriormente, las declaraciones efectuadas en vía administrativa no tenían como fin último determinar la propiedad ni afectan a los derechos dominicales de sus titulares que deben ejercitarse en esta vía civil y no en la administrativa.

Además, deben tenerse en cuenta las presunciones "iuris tantum" tanto de los datos contenidos en el Catastro como de los datos Registrales. En este sentido señala el art. 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario que:

1. La descripción catastral de los bienes inmuebles comprenderá sus características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor catastral y el titular catastral, con su número de identificación fiscal o, en su caso, número de identidad de extranjero. Cuando los inmuebles estén coordinados con el Registro de la Propiedad se incorporará dicha circunstancia junto con su código registral.
2. La certificación catastral descriptiva y gráfica acreditativa de las características indicadas en el apartado anterior y obtenida, preferentemente, por medios telemáticos, se incorporará en los documentos públicos que contengan hechos, actos o negocios susceptibles de generar una incorporación en el Catastro Inmobiliario, así como al Registro de la Propiedad en los supuestos previstos por ley. Igualmente se incorporará en los procedimientos administrativos como medio de acreditación de la descripción física de los inmuebles.
3. **Salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos.**

Y señala el art. 38 de la Ley Hipotecaria:

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

Fecha LEXNET :04/10/2016 09:09:23

Remite:AGUSTIN JUAN FERRER
Ldo/a.:MAÑA FERRER, JUAN ANTONIO
Su Ref.: Mi Ref.:000586/15
Comentario:REMITO E-MAIL SENTENCIA LEXNET. SALUDOS

igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.

Ambos preceptos establecen presunciones que, junto con otros elementos de prueba, sí pueden determinar el dominio y que deben destruirse mediante prueba en contrario estimándose que en modo alguno la parte demandada ha aportado prueba idónea para destruirlas, ya que determinados actos administrativos realizados por los mismos u otros titulares no lo son, no pudiendo reprocharles un comportamiento ambiguo que también ha mantenido el ente público y tampoco es prueba idónea la calificación pública dada por los instrumentos de planeamiento que ni atribuyen la propiedad del bien ni pueden privar de ella al titular.

Por cuanto se ha expuesto se estima que la parte actora ha acreditado los elementos de la acción ejercitada, esto es, ha delimitado la propiedad cuya declaración solicita y ha justificado el título de la misma mediante la documentación catastral, registral, de pago de impuestos, fotográfica y pericial poniendo de manifiesto esta última la existencia de determinados elementos físicos externos justificativos de su propiedad privada y accesoria al inmueble construido, prueba que no ha resultado desvirtuada por la aportada por la actora que no ha sido idónea a tal fin.

En consecuencia, se estima íntegramente la demanda y se declara que es de titularidad privada de la demandante EL PEÑON PEÑISCOLA 1982, S.L. y forma parte del solar o suelo privado ubicado en esa dirección el espacio integrado por los once metros cuadrados (11 m²) situados frente a la puerta de entrada a la edificación de la C/Santos Mártires, n° 22 de Peñíscola, según figuran delimitadas su forma poligonal y medidas en el plano n° 2 del anejo III del dictamen pericial anexo n° 29 de la demanda, en el que se concreta una longitud de 4,68 metros de línea fondo (fachada del edificio), 4,07 metros de línea frontal, 2,53 metros en el lado izquierdo medida sobre el exterior del muro existente y 2,53 metros en el lado derecho medida sobre el exterior del muro o pared que continua desde el límite de la edificación.

TERCERO.- COSTAS

En virtud del art. 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por haberse estimado íntegramente la demanda, corresponde imponer a la demandada las costas que se hayan podido causar en esta instancia.

Fecha LEXNET :04/10/2016 09:09:23

Remite:AGUSTIN JUAN FERRER
Ldo/a.:MAÑA FERRER, JUAN ANTONIO
Su Ref.: Mi Ref.:000586/15
Comentario:REMITO E-MAIL SENTENCIA LEXNET. SALUDOS

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

Se **estima íntegramente** la demanda interpuesta por EL PEÑON PEÑISCOLA 1982, S.L. contra el AYUNTAMIENTO DE PEÑISCOLA y, en consecuencia, se declara que es de titularidad privada de la demandante EL PEÑON PEÑISCOLA 1982, S.L. y forma parte del solar o suelo privado ubicado en esa dirección el espacio integrado por los once metros cuadrados (11 m²) situados frente a la puerta de entrada a la edificación de la C/Santos Mártires, n° 22 de Peñíscola, según figuran delimitadas su forma poligonal y medidas en el plano n° 2 del anejo III del dictamen pericial anexo n° 29 de la demanda, en el que se concreta una longitud de 4,68 metros de línea fondo (fachada del edificio), 4,07 metros de línea frontal, 2,53 metros en el lado izquierdo medida sobre el exterior del muro existente y 2,53 metros en el lado derecho medida sobre el exterior del muro o pared que continua desde el límite de la edificación.

Se impone a la demandada el importe de las costas causadas en este procedimiento.

RECURSOS.- Contra esta sentencia se puede interponer recurso de apelación ante este Juzgado en el plazo de VEINTE DÍAS contados desde el siguiente a la notificación en que deberán exponer las alegaciones en que se base la impugnación, además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos que se impugnan (art. 458.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

INFORMACIÓN SOBRE EL DEPÓSITO PARA RECURRIR.- Para la interposición del recurso de apelación será precisa la consignación como depósito de 50 euros en la cuenta de depósitos y consignaciones de este Juzgado, con advertencia de que no se admitirá a trámite ningún recurso cuyo depósito no esté constituido, y todo ello de conformidad con la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre.

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

Fecha LEXNET :04/10/2016 09:09:23

Remite:AGUSTIN JUAN FERRER

Ldo/a.:MAÑA FERRER, JUAN ANTONIO

Su Ref.: Mi Ref.:000586/15

Comentario:REMITO E-MAIL SENTENCIA LEXNET. SALUDOS

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada ha sido la anterior sentencia, por la Sra. Magistrada-Juez que la dictó en forma legal y en el mismo día de su fecha. Doy fe.