

**AUDIENCIA PROVINCIAL DE CASTELLÓN**  
**SECCIÓN TERCERA**

Rollo de apelación civil número 75 de 2012  
Juzgado de 1ª Instancia número 4 de Castellón  
Juicio Ordinario número 193 de 2008

**SENTENCIA NÚM. 328 de 2012**

Ilmos. Sres.:

Presidente:

Don ENRIQUE EMILIO VIVES REUS

Magistrados:

Doña ADELA BARDÓN MARTÍNEZ

Don RAFAEL GIMÉNEZ RAMÓN

En la Ciudad de Castellón, a veinticinco de junio de dos mil doce.

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 catorce de septiembre de dos mil diez por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez del Juzgado de 1ª Instancia número 4 de Castellón en los autos de Juicio Ordinario seguidos en dicho Juzgado con el número 193 de 2008.

Han sido partes en el recurso, como apelantes,

\_\_\_\_\_ y Doña \_\_\_\_\_  
representado/a por el/a Procurador/a D<sup>ña</sup>. Ana Capdevila Ibáñez y  
defendido/a por el/a Letrado/a D<sup>ña</sup> \_\_\_\_\_ y como apelado, Dor. \_\_\_\_\_  
{ \_\_\_\_\_ representado/a por el/a Procurador/a D<sup>ña</sup>. M<sup>ña</sup> Concepción Campayo  
Martínez y defendido/a por el/a Letrado/a D<sup>ña</sup>. María Teresa Iñiguez Velázquez.

Es Magistrada Ponente la Ilma. Sra. D<sup>a</sup>. Adela Bardón Martínez.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** El Fallo de la Sentencia apelada literalmente establece: "Que desestimando como desestimo la demanda interpuesta por D.<sup>a</sup> María-Concepción Campayo Martínez, Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de D.<sup>a</sup> \_\_\_\_\_, contra D.<sup>a</sup> \_\_\_\_\_

-Declaro la titularidad dominical de \_\_\_\_\_ r de la parte de la finca sita en \_\_\_\_\_ (La parcela cuya titularidad se discute es la parcela 52, que supone un aparte de la finca \_\_\_\_\_ propiedad de \_\_\_\_\_ que tiene una superficie catastral de 413 m<sup>2</sup> y una superficie real afectada y controvertida de 385,31 m<sup>2</sup>) d \_\_\_\_\_ en virtud de los títulos de propiedad que se aportan, con los efectos legales inherentes.

-Condeno a los demandados a la subsanación del error en el Catastro actual, para que figure D. \_\_\_\_\_ como propietario de la misma, de la extensión relativa a la parcela \_\_\_\_\_

-Condeno en costas a los demandados.-"

En fecha 27 de septiembre de 2010 se dictó Auto de aclaración, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal: "CORREGIR EL ERROR MANIFIESTO apreciado en la sentencia dictada en fecha 14 de septiembre de 2010, en el sentido siguiente, en el FALLO de la misma,

DONDO DICE: Que desestimando como desestimo la demanda interpuesta por D.<sup>a</sup> María-Concepción Campayo Martínez, Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de \_\_\_\_\_, contra \_\_\_\_\_

DEBE DECIR: "Que estimando como estimo la demanda interpuesta por D.<sup>a</sup> María-Concepción Campayo Martínez, Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de \_\_\_\_\_, contra \_\_\_\_\_

MANTENIÉNDOSE EL RESTO DE LOS PRONUNCIAMIENTOS EN SU

INTEGRIDAD."

**SEGUNDO.-** Notificada dicha Sentencia a las partes, por la representación procesal de \_\_\_\_\_, se interpuso recurso de apelación, en tiempo y forma, en escrito razonado, solicitando se dicte Sentencia desestimando la demanda, con condena en costas a la parte apelada.

Se dio traslado a la parte contraria, que presentó escrito oponiéndose al recurso, solicitando se dicte sentencia confirmando la dictada en primera instancia, con condena en costas a la apelante en ambas instancias.

Se remitieron los autos a la Audiencia Provincial, correspondiendo su conocimiento a esta Sección Tercera, en virtud del reparto de asuntos.

Por Diligencia de Ordenación de fecha 15 de febrero de 2012 se formó el presente Rollo y se designó Magistrada Ponente, se tuvieron por personadas las partes y por Providencia de fecha 22 de mayo de 2012 se señaló para la deliberación y votación del recurso el día 12 de junio de 2012, 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 en cuanto no resulten contrarios a los siguientes:

**PRIMERO.-** \_\_\_\_\_ ejerce acción reivindicatoria de 385'31 m<sup>2</sup> de la parcela que sita en la \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ al afirmar ser propietario de la finca denominada \_\_\_\_\_, que comprende la mencionada catastral n° 52 y la n° 51, y lo hace frente a quienes detentan su posesión, \_\_\_\_\_ y frente al \_\_\_\_\_ de esta última.

Esta pretensión fue estimada en la primera instancia y es la parte demandada la que interpone recurso de apelación contra la Sentencia dictada en primera instancia, donde vuelve a examinar la prueba testifical, pericial y documental y concluye que ha sido incorrecta la aplicación del derecho y de la jurisprudencia, porque considera que no hay identidad entre la finca de los demandados y la de la actora por lo que no procede buscar prevalencia de títulos, ni identidad de fincas y que la suya goza de presunción de legalidad al tener su título inscrito, con una ficha catastral que data como mínimo de 1887, por lo que pide la desestimación de la demanda.

**SEGUNDO.-** Como señalan, entre otras muchas, las sentencias dictadas por ésta misma Sección núm. 376 y 659 de 2001 de fecha, respectivamente, 12-07-01 y 31-12-01, ó la posterior con núm. 504, de fecha 17 de octubre de 2006 y la jurisprudencia de la Sala 1ª del Tribunal Supremo, entre cuyas sentencias podemos citar la de fecha 5 de noviembre de 2009, núm. 732, rec. 1292/2005, constituyen requisitos de inexcusable concurrencia para el éxito de la acción reivindicatoria: *“a) el justo título de dominio: b) la identificación de la cosa reclamada en el doble concepto de la descripción en la demanda y de su comprobación material; y c) la posesión o detentación de la misma por el demandado”*. Requisitos todos ellos que habrán de ser acreditados por el demandante, conforme a la distribución de la carga de la prueba que con carácter general recoge el artículo 217 de la L.E.Civil.

En relación al primero de los requisitos dice la STS de 25 de abril de 1977 que la procedencia de la acción reivindicatoria, dada su propia esencia y naturaleza, viene determinada no por la titulación que tenga el demandado en relación con la finca que le pertenezca y la cabida que de ella se deduzca, sino por la presentada por los promotores de tal acción, demostrativa de que el terreno reclamado sea aquél al que se refieren los documentos, títulos y demás medios de prueba en que funde la pretensión, dado que es el demandante quien debe justificar el dominio pretendido, y su falta impide que prospere la acción reivindicatoria aún cuando el demandado no demuestre ser dueño de la cosa. En igual sentido la STS de 1 de diciembre de 1989 declara que a fines de reconocimiento del dominio solicitado a su favor por la parte demandante resulta inoperante que el demandado acredite dominio obstativo al recabado por aquélla, si se tiene en cuenta que tanto la acción declarativa de dominio como la reivindicatoria, según tiene declarado esta Sala en Sentencias entre otras de 17 de mayo de 1983 (RJ 1983\2842), 17 de enero y 20 de

septiembre de 1984 (RJ 1984\350 y RJ 1984\4329), 17 de marzo y 28 de noviembre de 1986 (RJ 1986\1267 y RJ 1986\6785) y 23 de junio, 7 de octubre y 28 de noviembre de 1988 (RJ 1988\5127, RJ 1988\7390 y RJ 1988\8720), exige que quien la ejercite acredite dominio sobre la finca que reclama, con independencia del título que pueda o no tener el demandado.

En cuanto al segundo de los requisitos, siguen diciendo las citadas Sentencias de esta Sección, *“se configura como la concordancia de la identificación formal que de la finca se hace en la demanda, o bien de su descripción material con la realidad física existente, estando en muchos casos íntimamente relacionados, habiendo dicho el TS que “la identificación que al reivindicante se le impone, no consiste solamente en fijar, con precisión y exactitud, la situación, cabida y linderos de la finca, sino que además, ha de demostrar que el predio identificado sobre el terreno, es aquél a que se refieren los documentos y medios de prueba, en que el actor funda su pretensión” (Ss. TS 15-07-74, 30-11-88)”*, o como dice las Ss. TS 25-2-1984, 6-05-94 y 30-10-97, entre otras muchas, *“sin dejar lugar a dudas que el predio (o porción de él) topográficamente señalado es el mismo a que se refieren los documento y demás medios de prueba realizados”*.

Dicho requisito se configura *“por su carácter fáctico como cuestión de hecho que depende de dos factores, por un lado la concordancia de la descripción de la finca con la realidad, y por otro de la concordancia con el título que la ampara. La descripción de la realidad de la finca (o porción) debe ser lo más precisa y completa posible, ya que cualquier duda o incertidumbre sobre ella beneficiará a la parte demandada, al ser la identificación uno de los hechos constitutivos de la acción y venir atribuida al actor la carga procesal de su prueba, así se recoge en las S.S. TS de 2-11-1989 y 15-2-1990”*.

Partiendo de estas consideraciones y una vez examinada la prueba por esta Sala entendemos que ha sido correcto el criterio del Juez de instancia en cuanto estima concurrentes los citados requisitos, por lo que el recurso de apelación no puede prosperar.

Así respecto de la prueba testifical compartimos la conclusión valorativa alcanza por el Juez “a quo”, cuando tras analizar lo manifestado por los diferentes testigos expresó que ante la disparidad de declaraciones no cabía sino acudir a la prueba pericial.



Igualmente el testigo que también hemos mencionado, D. \_\_\_\_\_, dijo haber trabajado la finca del padre del Sr. \_\_\_\_\_ durante muchos años, que allí había garroferas y que el terreno que él cultivaba llegaba hasta el camino, hoy C/ \_\_\_\_\_ y a la calle de abajo.

En sentido contrario declararon otros dos testigos que comparecieron a instancia de la parte demandada, así D. \_\_\_\_\_ dijo que su padre había sido el propietario de la última casa, hoy C/ \_\_\_\_\_ y lo que explicó fue que allí al lado de su casa había una cantera o una prensa antigua y que no había algarrobos, que no era propiedad del \_\_\_\_\_ sino del demandado ya que la finca del primero estaba más arriba, sin que lo haya podido esto ubicar en el plano que se le exhibió.

Sí que lo hizo por el contrario, aun con grandes dudas, el otro testigo que compareció a instancia de la parte demandada, D. \_\_\_\_\_ que afirmó haber sido guardia rural, policía rural y policía local y que a pesar de expresar que él cuando intervenía en los deslindes lo hacía de otra forma, acabó situando la propiedad del Sr. \_\_\_\_\_ algo más retirada y la de los demandados pegada a la calle en cuestión.

Entendemos justificado que, ante estas manifestaciones, el Juez de primera instancia le haya otorgado un mayor valor a la prueba pericial y a la documental.

Así respecto de la primera fue realizada por un Ingeniero Técnico en topografía, previa designación por el Juzgado, por lo que ninguna duda cabe de su imparcialidad, hasta el punto de que el propio letrado de los demandados que ahora critica su informe al no serle favorable, manifestó en el acto de la Audiencia Previa, su voluntad de dirimir el procedimiento a partir de lo que resultara de ese informe pericial.

Este perito declaró en el juicio que no había hecho un trabajo de campo, "in situ" en el terreno, por no considerarlo necesario para decidir sobre las cuestiones que le habían planteado, pero que en todo caso dijo que se trata de una zona que conoce sobradamente, examinó los documentos que relaciona, comenzando por un plano e informe de propietarios del Polígono nº \_\_\_\_\_ del término municipal de \_\_\_\_\_, del servicio del Catastro de la Riqueza Rústica del año \_\_\_\_\_. También hizo mención a la reclamación que efectuó el aquí demandante, \_\_\_\_\_ en fecha 5 de junio de 1985 y en la que

afirmaba ser propietario de la finca litigiosa, sita en la C/ \_\_\_\_\_ y en la que expresa que tenía nueve algarrobos en su finca, que ese terreno no debió de calificarse como solar y que el valor que se le otorga lo entiende desproporcionado, así como que el nombre del propietario es erróneo ya que no pertenecía a \_\_\_\_\_ sino a él.

Tiene en cuenta igualmente el parcelario catastral del año 1985 y lo compara con el actual y con una ortofoto de la zona y tras examinar los diferentes títulos de propiedad que se han aportado por el demandante llega a la conclusión de que esta parcela no cambia de ubicación, ni de cabida, teniendo los mismos titulares o sucesores, de forma que realizando una superposición del plano parcelario del año 1985 y el catastro actual y otra con la ortofoto de la zona, llega a la plena identificación del terreno, al encajar de forma perfecta, respetando la servidumbre de paso a que hace referencia en su informe y a la que hizo también mención el testigo \_\_\_\_\_, según ya hemos expuesto.

De esta forma el perito concluye sin género de dudas que la huella histórica de la finca litigiosa coincide con la del \_\_\_\_\_ y la superficie que se reivindica está dentro de esa parcela.

Y según explicó en el juicio a su entender debió de haber habido un error en el avance catastral de los años 50, lo que era muy común por lo que él conocía, atribuyendo propiedades a quienes no eran sus titulares.

El contenido de este informe y las explicaciones dadas por el perito en el acto del juicio es esclarecedor en cuanto atribuye la parte de la parcela que se reivindica a la que es propiedad del \_\_\_\_\_.

Y no entendemos justificadas las críticas que se hacen en el recurso de la valoración que se hace en la Sentencia de primera instancia del mencionado informe pericial.

El demandante ha aportado con su demanda la escritura de venta de la finca, de 30 de abril de 1908, realizada a favor de D. \_\_\_\_\_, que fue su abuelo y si bien en el lindero sur se indica que aquella finca lindaba por ese linde sur con \_\_\_\_\_ como explicó el perito en el acto del juicio, desde esa fecha hasta la actualidad hay una evolución, de forma que se ignora si el camino que hoy es la C/ \_\_\_\_\_ estaba ya allí o fue posterior, pero esto no impide que no tenga dudas el perito en cuanto a la ubicación de la



finca y ningún dato fehaciente tenemos de que lo que era propiedad en el año 1908 de D. \_\_\_\_\_ hoy sea de los demandados.

Respecto a la reclamación que hizo el demandante en el año 1983 ante el catastro, ya hemos expuesto en qué términos se realizó y lo que resulta de la misma es la reclamación que hace el demandante de su propiedad, aunque discrepe de su calificación y valoración.

Y en relación a la metodología seguida no es cierto que el perito se haya limitado a examinar y a comparar el parcelario del año 1985 con el actual, al haber examinado en primer lugar, según ya hemos dicho, la cartografía del servicio del catastro de riqueza rústica del año 1944 y la ortofoto a la que nos hemos referido.

El actor además ha aportado prueba documental que acredita su título de propiedad sobre la "Finca \_\_\_\_\_ f" de la que formaba parte la catastral \_\_\_\_\_, que se remonta a la escritura del año 1908 a que hemos hecho referencia, en la que compra dicha finca el abuelo del demandante, \_\_\_\_\_, y que consistía en "un campo de tierra seco inerte, en este término de cincuenta áreas". Tras su muerte se realizó una partición hereditaria, que también se aporta, y pasó a ser propiedad de sus hijos entre los que estaba el padre del actor, D. \_\_\_\_\_, a quien se le atribuyó una sexta parte de la finca existente en la partida

Después, en fecha 5 de marzo de 1975, el padre del demandante le dona a él la mencionada finca, indicando ya claramente que lindaba al sur con el camino de la \_\_\_\_\_, que después pasó a ser la C/ \_\_\_\_\_ habiendo éste y su hermana adquirido a su fallecimiento la herencia de sus padres, renunciando la segunda a favor del Sr. \_\_\_\_\_ a esa parcela, de forma que él se atribuyó el pleno dominio de la finca, en escritura pública de fecha 22 de febrero de 2001, indicando ya que en ese momento se encontraba ubicada en la C/ \_\_\_\_\_. Habiendo abonado el actor el IBI de dicha finca en el año 2000 y en los años 2002, 2005 y 2006, efectuando en ese mismo año 2000 una reclamación ante el Catastro en relación a la valoración de la finca, después de recibir la notificación de la misma.

También aporta la notificación de otra reclamación que efectuó ante el Ayuntamiento de \_\_\_\_\_ fecha 23 de noviembre de 1995, en relación a una revisión de lindes.

Y finalmente acompaña la documentación referida al proyecto de reparcelación.

Lo que ocurrió con el catastro lo ignoramos, habiendo aportado la parte demandada una certificación registral de la finca nº [redacted] de la c/ [redacted] a nombre de la demandada, Dª. [redacted] del año 2007, desconociendo por qué con anterioridad abonó el Impuesto de Bienes Inmuebles el demandante e incluso el propio Catastro se dirigía al mismo para notificarle la valoración de su propiedad.

Además para mayor confusión el perito aportó, como último documento, un justificante de que la finca litigiosa, con el mismo número de referencia catastral y dirección, C/ [redacted], figuraba ante el catastro a nombre del Ayuntamiento de [redacted].

En todo caso es reiterada la doctrina jurisprudencial que establece que la constancia en los libros catastrales no tiene eficacia en el orden civil para acreditar el dominio, pues no pasa de constituir un simple indicio, que, en unión de otros, pero no por sí solo, puede efectivamente llegar a acreditarlo. Como exponente de tal doctrina puede mencionarse entre otras muchas, la STS de 26 de mayo de 2.000, en la que se remite a la STS de 4 de noviembre de 1.961, la cual indica 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 en él, en dicho Registro, y lo mismo los recibos de pago de tales 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 solo un justificante de tal dominio, ya que tal tesis conduciría a convertir a los órganos administrativos encargados de este 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"*.

Y en relación a la inscripción de los títulos de propiedad en el Registro de la Propiedad consta en la escritura de compraventa del año 1908 que se ha aportado a la demanda la inscripción de la misma, ignorando lo que sucedió después y si como afirma esa parte hubo un incendio y los documentos del Registro se quemaron.

Y respecto a la parte demandada, las \_\_\_\_\_, ésta última casada en régimen de gananciales con \_\_\_\_\_ adquirieron su propiedad mediante escritura de compraventa de fecha: \_\_\_\_\_ de sus padres D. ( \_\_\_\_\_ ) y D. \_\_\_\_\_ y ni el padre ni las hijas supieron aclarar en el acto del juicio cual era el título de propiedad por el que el padre adquirió dicha finca.

Lo que explicó éste, en ese acto del juicio, es que se la había dado un tal \_\_\_\_\_, de quien no recordaba el apellido y que fue una forma de pagarle el trabajo que había hecho para él, siendo su mujer la que comenzó a pagar la contribución, habiendo indicado esa persona que le transmitió la finca cuales eran sus lindes.

En la escritura aportada consta que la finca no está matriculada y a continuación aparece una nota del Registro de la Propiedad, de fecha 7 de agosto de 2007, en la que se dice que se ha inscrito con esa fecha la titularidad del pleno dominio de la finca, conforme establece el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, con la limitación del artículo 207, habiéndose aportado como documento nº 23 de la demanda el edicto publicado en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, a instancia de la Registradora de la Propiedad, en fecha 7 de agosto de 2007.

Y lo que establece el artículo 207 de la Ley Hipotecaria es que las inscripciones de inmatriculación practicadas con arreglo a lo establecido en los dos artículos anteriores, que es lo que aquí ha tenido lugar, *“no surtirán efectos respecto de tercero hasta transcurrido dos años desde su fecha”*.

No perjudica por tanto esta inscripción a un tercero, como es el aquí demandante, desde que la misma tuvo lugar en el mes de agosto de 2007 y hasta que no hayan transcurrido dos años, por lo que habiendo interpuesto la demanda origen de este procedimiento el día 29 de enero de 2008, aun podía la demandante reivindicar su finca sin que le afectara la inscripción registral de la otra parte.

Entendemos en consecuencia y por todo ello que la demanda ha sido correctamente estimada al concurrir los requisitos necesarios para el éxito de la acción ejercitada y que por ello el recurso de apelación no prospera.

**TERCERO.-** En cuanto a las costas de la alzada la desestimación del recurso de apelación determina que se impongan a la parte apelante, a tenor de lo establecido en los artículos 398-1 y 394-1 ambos de la L.E.C.

En cuanto a la cantidad consignada como depósito para recurrir, pierde el recurrente la misma, a la que se dará el destino legal (Disp. Adic. 15ª LOPJ).

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

### FALLAMOS

Que **desestimando** el recurso de apelación formulado por la representación procesal de Doña \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_, contra la Sentencia dictada por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ en fecha catorce de \_\_\_\_\_ en autos de Juicio Ordinario seguidos con el número 193 de 2008, **CONFIRMAMOS** la resolución recurrida con imposición a la parte apelante de las costas causadas en esta alzada.

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

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.