

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 87 DE MADRID

C/ Princesa, 3 , Planta 6 - 28008

Tfno: 914437829

Fax: 914437830

42020306

NIG: [REDACTED]

Procedimiento: Juicio Verbal (250.2) [REDACTED]

Materia: Usucapión

Demandante: D./Dña. [REDACTED]

PROCURADOR D./Dña. JUAN ANTONIO VELO SANTAMARIA

Demandado: D./Dña. [REDACTED]

PROCURADOR D./Dña. JOSE MANUEL FERNANDEZ CASTRO

SENTENCIA Nº 221/2018

En nombre de S.M el Rey y en la ciudad de Madrid a 20 de Julio de Dos Mil Dieciocho.

Vistos por ILMA SRA Dña^a CARMEN PÉREZ GUIJO, Magistrado-Juez Titular del Juzgado de 1ª Instancia n 87 de los de esta Ciudad y su Partido, los Autos de Juicio Verbal seguidos ante este Juzgado bajo nº [REDACTED] por INTERDICTO DE RECOBRAR LA POSESIÓN.

Son partes en este procedimiento Dº [REDACTED] con domicilio en Boadilla del Monte y con DNI [REDACTED] y con CC portuguesa [REDACTED] como parte demandante, asistida de Letrado Sr Naya Nieto y representada por el Procurador Sr Velo Santamaría, contra Dº [REDACTED] con domicilio en Madrid y con [REDACTED] respectivamente, como parte demandada, asistida de Letrado [REDACTED] y representada por el Procurador Sr Fernández Castro. De todos ellos sus datos de filiación quedan reflejados en Autos.

HECHOS

PRIMERO. Con fecha 22 de febrero de 2 016 se turnó a este Juzgado demanda promovida por el Procurador Sr Velo Santamaría, en la

representación acreditada que, tras exponer los hechos y fundamentos jurídicos que estimó pertinentes en defensa de su pretensión, acabó con el SUPPLICO del tenor literal siguiente:

"Dicte Sentencia en la que se otorgue la tutela sumaria a los demandantes condenando a los demandados a restituir a los demandantes la posesión pacífica del trozo de terreno usurpado, reponiendo las cosas a su estado original mediante la realización de las obras necesarias para demoler el actual muro del cierre del lindero sur anejo a la vivienda de los demandantes y a levantar a su costa un nuevo muro en dicho lindero con el acceso original desde la vía pública al jardín de los demandantes de acuerdo con el informe pericial aportado y con los apercibimientos legales, todo ello con expresa condena al pago de las costas procesales causadas a su instancia."

Aportó documentos que, reseñados, quedaron unidos en Autos.

Con fecha 3 de abril de 2 018, tras la subsanación de una omisión de la Demanda, se dictó Decreto por el que se acordaba citar y emplazar a la parte demandada para que se personara y contestara por un plazo de 10 días hábiles, con los apercibimientos legalmente establecidos para este tipo de procedimiento.

SEGUNDO Con fecha 23 de abril de 2 018, dentro del término del emplazamiento, se presentó escrito promovido por el Procurador Sr Fernández de Castro, en nombre y representación acreditada que, tras exponer los hechos y fundamentos jurídicos en defensa de su pretensión, acabó con el siguiente SUPPLICO:

“dicte Sentencia desestimando íntegramente la Demanda con expresa condena en costas a la parte demandante.”

Aportó documentos y se unieron en Autos.

Por así haberlo interesado las partes procesales y tras el apoderamiento a favor de Procuradores, con fecha 16 de mayo de 2 018 se dictó Proveído por el que se acordaba citar y emplazar a las partes para que comparecieran a Juicio, haciendo todas las advertencias y requerimientos propios de este tipo de procedimiento. Con fecha 19 de julio de 2 018 comparecieron las partes y alegaron las manifestaciones que constan en acta y aquí se dan por reproducidas. Solicitaron el recibimiento del pleito a prueba. La parte actora

solicitó como pruebas: DOCUMENTAL, TESTIFICAL y PERICIAL y la parte demandada solicitó como prueba: DOCUMENTAL, TESTIFICAL y PERICIAL. Realizadas aquellas probanzas que propuestas por las partes fueron declaradas pertinentes, quedaron los autos conclusos para Sentencia.

TERCERO: En este procedimiento se han seguido todos los trámites y requisitos legales.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS.

PRIMERO afirma la parte actora, D^o [REDACTED] mediante Escritura Pública de fecha 28 de agosto de 2017, celebrada ante el Notario de Madrid D^o MARÍA CRISTINA PLANELLS DEL POZO bajo n.º protocolo 261, adquirieron de quienes eran sus anteriores titulares: D^o [REDACTED], una parcela de terreno sita en Aravaca, al sitio llamado Prado de Valdecaundes, actualmente Calle del Cerro de Valdecahonde n.º [REDACTED]. Afirma que tomaron posesión de dicha finca en el estado que les fue vendida en el mismo momento de la escrituración. Afirma que entre los días 23 y 24 de septiembre de 2017 los hoy demandados, D^o [REDACTED], de manera injustificada, violenta y sorpresiva procedieron a demoler un muro existente en el lindero Sur de la indicada finca usurpando una franja de terreno de unos 33,40 m² en la zona de dicho lindero, procediendo a la edificación de un muro con valla adosado a la fachada sur de la vivienda de los hoy demandados, incorporando a su finca de forma indebida tal trozo de terreno. Al hacerlo así, no solo demolieron el muro propiedad de los hoy actores, sino que también usurparon el terreno ya dicho, anexándolo a su propiedad e impidiéndoles el acceso a la vía pública desde su jardín. Afirma que requeridos los hoy demandados, estos reconocieron la demolición del anterior muro en finca de los hoy actores y construcción del muro propio afirmando que el terreno les era de su propiedad. Afirma que se puso el hecho en conocimiento de la Policía así como también se contrató un Perito Arquitecto para la confección de un Informe relativo al lindero litigioso y el muro realizado. Afirman que fueron requeridos los hoy demandados para reponer la situación al momento anterior a la demolición del muro inicial, contestando los hoy demandados mediante un email reconociendo la demolición del muro inicial y la construcción del muro propio en razón a su propia documentación de propiedad. Afirma que la prueba documental y

pericial evidencia sin género de duda la existencia de este acto violento de despojo de la posesión realizada por los hoy demandados frente a los hoy actores y, por lo tanto, solicitan le sea reconocida la protección a esa posesión indebidamente usurpada, reponiendo las actuaciones al momento inicial a la construcción del muro por los hoy demandados.

Se sustentan en documentación consistente en: copia de la Escritura de Compraventa de fecha 28 de agosto de 2 017 otorgada ante el Notario de Madrid D^o MARÍA CRISTINA PLANELLS DEL POZO n de protocolo 261 ya descrita, con sus anexos correspondientes, solicitud de información registral, nota simple informativa registral, cheques bancarios y otros medios girados para pago del precio, Certificación catastral, fotocopia de plano de parcela 15 y 17, hoja de encargo inmobiliario en la entidad RED PISO de fecha 25 de abril de 2 017, copia de Denuncia ante la DGP en fecha 26 de septiembre de 2 017. Informe Técnico Pericial emitido por D^o [REDACTED]. Carta de requerimiento extrajudicial de fecha 4/1/18 con su correspondiente acuse de recibo, respuesta vía email de fecha 31/1/18. Otros dirigidos a los vendedores con sus acuses de recibo. Se sustenta también en la declaración de D^o [REDACTED] con DNI [REDACTED] quien narró que su abuelo había tenido 3 hijos y procedió a dividir su parcela en tres trozos, pero uno de ellos quedó enclavado y sin acceso a vía pública para recibir el carbón. Su abuelo habló con los propietarios que eran en aquel entonces de la parcela n 19 (de los hoy demandados), que eran dos hermanos solteros, de apellido [REDACTED]. Afirma que le concedieron a su abuelo el trozo de terreno hoy discutido para sirviera de acceso a la finca y recepción de carbón y otros bienes. Afirma que sobre el año 1975, el padre del testigo colocó en ese trozo una valla de alambre para protección propia y esta situación se mantuvo hasta aproximadamente el año 1985 en que su padre levantó un muro de ladrillo que reforzaba la valla de alambre. Ese trozo se vino usando como acceso a la finca desde el jardín. Afirma que esa situación se ha mantenido hasta el momento en que se llevó a cabo la venta a los hoy actores. Afirma que ese trozo se ha utilizado desde siempre en su finca como acceso, no recuerda si llegó a comprarse porque él no ha visto ningún documento relativo a pago de precio por ese terreno, pero sabe que los anteriores propietarios, Sres [REDACTED], - de los que los hoy demandados no traen su causa porque los Sres [REDACTED] - fallecieron sin hijos ni nadie que reclamara la propiedad, dejaron esa finca desocupada. Afirma que en un momento que no puede situar en el tiempo, D^o [REDACTED] padre de los hoy demandados, tomó posesión de esa casa sin que nunca reclamara por la existencia del muro ni por el terreno que se empleó como acceso. Afirma que nunca antes se había presentado queja alguna

por ese terreno por parte de los Sres [REDACTED] y menos aún en vida de su padre, Dº [REDACTED].

Se personan y oponen Dº [REDACTED] y solicitan la absolución frente a la demanda interpuesta contra ellos al considerar que los hoy actores nunca han adquirido la posesión del trozo de terreno y el muro que ahora solicitan recuperar. No niegan que ellos hayan procedido a demoler el muro inicial, hacer suyo el terreno hoy controvertido y levantar su propio muro pero, sostienen que esta demanda de protección urgente posesoria no puede prosperar porque los hoy actores nunca han podido adquirir por posesión mas que los que se les pudo transmitir por el título escriturario y de aquello que eran propietarios los vendedores. Afirman que tanto la descripción registral de la superficie, cabida y lindero de la finca adquirida por los hoy actores como el croquis catastral que obra depositado en el dicho Registro Administrativo indica que la porción de terreno hoy discutida y el muro de cierre nunca fue parte integrante de las fincas adquiridas por los hoy actores, en consecuencia, nunca han podido poseer aquello que documental, catastral o registralmente no se les transmitió y ello por mor de lo establecido en el art 1462 CC y Ley 13/15, 24 junio, aprobado por RD Legislativo 1/2004, 5 de marzo, de L.H. Afirman que, tan eso es así que existe una prevención expresa en la Escritura Pública de Compraventa de agosto de 2017 por la que se comprometen a solicitar del Registrador de la Propiedad la inscripción de acuerdo con las superficies catastrales. Sostienen que los hoy actores nunca han solicitado adecuar la superficie catastral o registral a lo que es la verdadera superficie de la parcela y, en consecuencia, nunca han poseído lo que no se les ha transmitido. Se remiten a los propios documentos registrales, escriturarios, catastrales y los croquis que obran en la documentación de la Demanda así como un Informe Pericial Topográfico realizado por el Ingeniero Técnico de Topografía Dº [REDACTED] anexando los planos, croquis, fotografías y demás documentación registral y catastral.

SEGUNDO. Los motivos de oposición que aduce la parte demandada para oponerse a la presente Demanda se residencian en un solo alegato: no se puede poseer lo que no se transmite registral, catastral o escriturariamente, de conformidad con el art 1462 CC y la L.H. Entiende que los citados documentos oficiales y administrativos no contemplan como propio de la finca transmitida ni la porción de terreno controvertida ni el muro inicial hoy reclamado.

Pues bien, para resolver esta cuestión esté Juzgador tomará los siguientes pronunciamientos jurisprudenciales:

i.- SS AP Baleares, sec. 5ª 14-3-2005, nº 109/2005, ref. 542/2004 Pte.:
Oliver Barceló, Santiago que establece en su FDTO JCO SEGUNDO: - *Modificada la situación de hecho por ya perpetrada la acción de corte y arranque de plantas y arbustos, cuando menos, ya no se estaría en la fase del intento a los efectos de la tutela posesoria de retener, sino en su caso a la de despojo, cuya tutela posesoria se insta a través del interdicto de recobrar. Y ha señalado reiteradamente este Tribunal, ad exem- plum en la Sentencia de fecha 28 de diciembre de 2004 EDJ 2004/229943 que, "ejercitando la acción de tutela posesoria, en juicio verbal, sumario y expeditivo, la actora pretende recobrar la posesión , que le ha sido despojada por la contraparte por vía de hecho, y todo ello sin perjuicio de que las cuestiones que excedan de la anterior pretensión puedan plantearse en el juicio declarativo correspondiente.*

Procede recordar que el procedimiento elegido por la actora es especial y sumario, apto para proteger el hecho de la posesión frente a la perturbación o despojo de un tercero, y que se reduce al "hecho de la posesión actual" y sólo entre las partes intervinientes, sin afectar a la posesión definitiva o permanente ni a la propiedad. La tutela protege el "mero hecho de poseer", tanto en la posesión natural como en la civil (SAT Palma de fecha 1-abril-1968 y 18-septiembre-84, ad exemplum).

La actora se hallaba en aparente situación de señorío de hecho o poder efectivo, exteriorizada y dotada de autonomía (en el mismo sentido, la Sentencia de esta Sala, de fecha 10-mayo-2004 EDJ 2004/45885 por la que: "En el interdicto de recobrar la posesión está legitimado activamente todo el que se halle en la posesión o tenencia de una cosa o derecho, para conservarla y disfrutarla, incluso el mero detentador, por cualquier título; no obstante en el caso, discutidas la propiedad y la clasificación del terreno, en supuesto de coposesión por los distintos vecinos, que se benefician de las tuberías y canalizaciones, todos ellos pueden utilizar la vía interdictal contra terceros.

Y, como indicábamos en la Sentencia de 17-diciembre-02, 18-11-02 EDJ 2002/88853 y 31-10-02 EDJ 2002/97876: Como reiteradamente ha señalado este Tribunal el "ius possessionis" designa la posesión como poder independiente de cualquier base de titularidad o derecho que pudiere existir sobre la cosa a la que afecta esa situación de poder; y en el caso se trata de posesión del actor como poder de hecho, independiente del dominio, que goza de la defensa interdictal frente a la perturbación o al despojo llevado a cabo por un tercero, simplemente aquél alegando la tenencia de la cosa como dueño; siendo la posesión expresión de la tutela jurídica de la apariencia, a favor de quien la crea o goza, o a favor de quienes confían en tal apariencia: en el supuesto de autos, concurren una situación de hecho que el actor había manifestado externamente, de lo que no podía ser privado sino por sentencia judicial.

Por ello, en el juicio posesorio instado no es posible discutir otra cuestión que no sea la de la posesión, y las cuestiones planteadas por el demandado sobre el título, definitivo derecho a poseer, pretensión de declaración de derechos o discusión de relaciones

jurídicas, y derivadas, quedan reservadas para el oportuno Juicio Ordinario y sigue diciendo: La cobertura del interdicto de recobrar se limita a dar protección al que se encuentre en relación de aprovechamiento de la cosa-objeto del interdicto, tanto de la ostentación como de la posesión natural, como hecho, con abstracción del derecho de las partes sobre si la posesión está o no fundada en título jurídico, cuestiones que quedan reservadas al juicio ordinario declarativo correspondiente..(cualquier resaltado es mío).

ii.- SS AP Baleares 18-12-1998, nº 739/1998, rec. 618/1998 Pte.:
Ramón Homar, Mateo que establece en su FDTO JCO SEGUNDO: *Asimismo cabe reseñar que a los efectos de esta procedimiento sumario y de una acreditación de una posesión de mero hecho es irrelevante la certificación del técnico municipal en la que considera que tal franja corresponde al demandado, pues no parte en sus conclusiones de la posesión de hecho de la misma, sino de una medición de las fincas en relación con los títulos y los planos del catastro, aspectos quizás de relevancia en un procedimiento declarativo, pero no en un interdicto.*

Según las consideraciones jurisprudenciales que se han transcrito, lo relevante para disfrutar de la protección sumaria, interdictal de la posesión frente a un acto de despojo es el simple acto de DETENTACIÓN NATURAL, al margen de consideraciones jurídicas, títulos, planos, croquis, mediciones o informaciones catastrales.

En el caso presente es claramente incontrovertido que los hoy actores adquirieron en fecha 28 de agosto de 2 017 una cierta finca (al margen de sus consideraciones registrales, catastrales, cabidas, linderos o mediciones) y por mor de la escritura y transmisión adquirieron la posesión (detentaron naturalmente) de TODO LO QUE COMPRENDIA entre los muros de su adquisición y, que en fecha 23 de septiembre de 2 017 se vieron sorprendidos por un acto violento de despojo producido por los hoy demandados, quienes han reconocido que derribaron el muro que existía ya en tiempos de sus propios padres y antecedentes en la titularidad. En definitiva, los demandados hicieron acto de ocupación material de un terreno hoy controvertido y del que hasta el 23 de septiembre de 2 017 no habían tenido posesión ni detentación natural alguna y, levantaron su propio muro.

En consecuencia, siendo la posesión un acto de detentación natural, puramente fáctica, de dominio y acto de ocupación efectiva al margen de títulos, escrituras, planos o cabidas, los hoy actores ejercieron válidamente dicho acto de detentación natural durante al menos 26 días y, en consecuencia eran verdaderos poseedores naturales, detentadores con apariencia legítima de

un bien adquirido según unos muros o delimitaciones remontables en el tiempo y que se han visto privados de esa posesión de forma unilateral, violenta e injustificada por los hoy demandados.

La demanda deberá ser acogida y habrá lugar a conceder a los hoy actores la protección interdictal que se solicita.

TERCERO. A la vista de la estimación de la demanda, las costas de este procedimiento se imponen, de forma conjunta y solidaria, a [REDACTED] en virtud del principio del vencimiento objetivo, al no haber sido estimada su pretensión.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación y por la autoridad conferida por el Pueblo Español

FALLO

DEBO ESTIMAR Y ESTIMO la demanda promovida por el Procurador Sr Velo Santamaría, en nombre y representación acreditada en la Causa.

DEBO CONDENAR Y CONDENO a [REDACTED] a restituir a [REDACTED] la posesión pacífica del trozo de terreno usurpado, reponiendo las cosas a su estado original mediante la realización de las obras necesarias para demoler el actual muro del cierre del lindero sur anejo a la vivienda propiedad de los [REDACTED] y a levantar a su costa un nuevo muro en dicho lindero con el acceso original desde la vía pública al jardín de la dicha vivienda de acuerdo con el informe pericial confeccionado por el Perito Arquitecto [REDACTED], con el apercibimiento de que no acometer dicha reposición del muro y devolución del terreno controvertido en plazo de 20 días desde la notificación de la presente Resolución, se podrá otorgar judicialmente y a su costa si así lo solicita la parte por vía de Ejecución de Sentencia.

DEBO CONDENAR Y CONDENO a D^o [REDACTED] a abonar, de forma conjunta y solidaria, las costas de este procedimiento.

Hágase saber a las partes que esta Sentencia no produce valor de Cosa

Juzgada, debiendo las partes acudir al procedimiento ordinario correspondiente a ventilar sus derechos.

Notifíquese esta resolución a las partes personadas con apercibimiento que la misma NO es firme, siendo susceptible de recurso de Apelación a interponer en plazo legal ante este Juzgado y para la Ilma Audiencia Provincial, previo pago de las tasas y depósitos legalmente vigentes.

Llévese testimonio de esta resolución a los autos principales y el original al Libro de Sentencias que se lleva en este Juzgado.

Así por esta, Mi Sentencia, definitivamente juzgando en esta instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- Firmada la anterior Resolución, es entregada en el día de hoy en esta Secretaria para su notificación, dándose publicidad en legal forma, se expide certificación literal de la misma para su unión en Autos, quedándose el original archivado en el Libro correspondiente, Madrid a veintitrés de julio de dos mil dieciocho. Doy fe.

NOTA: Siendo aplicable la Ley Orgánica 15/99 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de Carácter Personal, y en los artículos 236 bis y siguientes de la Ley Orgánica del Poder Judicial, los datos contenidos en esta comunicación y en la documentación adjunta son confidenciales, quedando prohibida su transmisión o comunicación pública por cualquier medio o procedimiento y debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.

Este documento es una copia auténtica del documento Sentencia Juicio Verbal firmado electrónicamente por M. DEL CARMEN PEREZ GUIJO, ANA BELÉN PÉREZ FERNÁNDEZ