



**AUD. PROVINCIAL SECCION N. 1  
MURCIA**

SENTENCIA: 00223/2016

N10250

1- SCOP CIVIL, PASEO DE GARRY Nº 3, 30003 MURCIA

UNIDAD PROCESAL DE APOYO DIRECTO

Tfno.: 968229137 Fax: 968229278

MCS

N.I.G. 30019 41 1 2014 0003097

ROLLO: RPL RECURSO DE APELACION (LECN) 0000699 /2015

Juzgado de procedencia: JDO.1A.INST.E INSTRUCCION N.4 de CIEZA

Procedimiento de origen: PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000118 /2014

Recurrente

Procurador: MARIANO DEL PILAR MONTIEL MOLINA

Abogado: FRANCISCO JESUS MARTINEZ-ESCRIBANO GOMEZ

Recurrido: AYUNTAMIENTO DE CIEZA AYUNTAMIENTO DE CIEZA

Procurador:

Abogado: BLAS CAMACHO PRIETO

NOTIFICACION

**SENTENCIA**

NÚM. 223/2016

**ILMOS. SRES.**

**DOÑA MARIA PILAR ALONSO SAURA**

**Presidente**

**DON ANDRES PACHECO GUEVARA**

**DON CAYETANO BLASCO RAMON**

**Magistrados**

En la Ciudad de Murcia, siete de junio de dos mil dieciséis.

Habiendo visto en grado de apelación la Sección Primera de esta Ilustrísima Audiencia Provincial los autos de juicio ordinario que se ha seguido con el nº 118/14 en el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Cieza, entre partes, como demandante y en esta alzada apelante D. Letrado

que asume su defensa, representado por el Procurador D. Mariano Montiel Molina y posteriormente dirigido por el Letrado D. Francisco Martínez Escribano Gómez, y como demandado y en esta alzada apelado el Ayuntamiento de Cieza, representado y dirigido por el Letrado D. Blas Camacho Prieto. Es



Ponente la Ilma. Sra. Magistrada Dña. M<sup>a</sup> Pilar Alonso Saura, que expresa la convicción del Tribunal.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** El Juzgado de Primera Instancia citado, con fecha diecisiete de julio de dos mil catorce dictó sentencia cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal: “FALLO.-Desestimo la demanda interpuesta por el Procurador Mariano del Pilar Montiel Molina, en nombre y representación de \_\_\_\_\_ y, en consecuencia, debo absolver y absuelvo al Ayuntamiento de Cieza de todas las pretensiones ejercitadas en su contra; sin expresa imposición de costas”.

**SEGUNDO.-** Contra la anterior sentencia en tiempo y forma interpuso recurso de apelación la parte demandante, dándose traslado a la demandada, y previo emplazamiento de las partes, fueron remitidos los autos originales a esta Audiencia, en la que se formó el oportuno rollo por la Sección Primera con el nº 699/15, compareciendo las partes en la cualidad antes expresada y por providencia de 4 de marzo último se señaló para deliberación y votación el día de la fecha.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** La sentencia dictada en primera instancia parte del ejercicio en la demanda de una acción reivindicatoria, y desestima ésta por no haber quedado debidamente identificada la finca para entenderla despojada de su real cabida, mediante la ocupación ilegal por vía de hecho por el Ayuntamiento demandado, que se alega por la parte actora.

El demandante, D. \_\_\_\_\_ ha interpuesto recurso de apelación, en que sostiene existe error en la valoración de la prueba sobre la propiedad de la finca litigiosa, en relación con la actuación no adecuada a derecho del Ayuntamiento demandado, infringiendo toda la normativa urbanística, tanto la propia como la comunitaria y estatal en evidente perjuicio del actor, refiriéndose a los documentos que acreditan tal extremo, y a que no han sido objeto de crítica probatoria alguna, en cuanto a los actos propios del Ayuntamiento, aludiendo seguidamente a la identificación de la parcela ocupada, a las sentencias dictadas en la jurisdicción contencioso-administrativa, a la existencia de error en la calificación de la acción ejercitada, y a los Fundamentos de Derecho de la apelación, argumentando sobre todo ello, con invocación de la infracción de derechos constitucionales y demás normativa sobre el derecho de propiedad, y valor probatorio de la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad y en el Catastro Inmobiliario, y sobre el “onus probandi”, interesando que se condene al Ayuntamiento demandado a abonar los metros ocupados al precio establecido por la Perito judicial, añadiendo a esa



cantidad la actualización del citado precio, los intereses de demora (judiciales) desde el día 30 de abril de 1985, más el incremento del 25% por su ocupación ilegal y el 5% de afección, señalando un día ad quem para realizar las oportunas operaciones aritméticas, con expresa condena en costas a la Corporación demandada.

En relación con la fundamentación, sintéticamente expresada, del recurso de apelación, se ha de señalar inicialmente, que se indica en la demanda que el primer pronunciamiento que se pretende ha de ser que el demandante es propietario de los terrenos usurpados y en consecuencia el efecto de esa declaración es el pronunciamiento de condena al pago de cantidad anteriormente indicada, correspondiente al precio de los mismos que fue establecido por el perito judicial en su informe con actualización, intereses e incrementos legales, puesto que los terrenos litigiosos no pueden ser devueltos ni puede existir reparcelación, ni compensación alguna con las parcelas de ese polígono, lo que pone de manifiesto que, en definitiva, se ejercita una acción al amparo del artículo 348 del Código Civil. con base en la ocupación de parte de la propiedad del demandante, Sr. \_\_\_\_\_ en que, si bien no se pretende la recuperación de la posesión de la superficie correspondiente, que se dice ocupada, por no ser posible dada la transformación física sufrida por la finca, se sustituye por la reclamación del precio del terreno e indemnización correspondiente, por lo que en todo caso es necesario que la parcela litigiosa quede debidamente identificada.

**SEGUNDO.-** Además ha de significarse el antecedente relevante para la resolución sobre las pretensiones del Sr. \_\_\_\_\_, consistente en que, según se desprende de la sentencia aportada, dictada el día 19 de junio de 2009 por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 3 de los de Murcia, el mismo interpuso recurso contencioso administrativo contra la desestimación presunta por silencio administrativo por parte del Ayuntamiento de Cieza, de la reclamación que presentó en fecha 18-03-04, por ocupación de terrenos de su propiedad, solicitando que se dictara sentencia por la que se condenase a la Administración demandada a que le pagase al mismo de 3.225m<sup>2</sup> que le habían sido ocupados de las fincas de su propiedad, abonándose al precio de mercado de 417 euros por metro cuadrado, actualizado al IPC al momento de pago más los intereses de demora desde la fecha de interposición del recurso, alegando que el Ayuntamiento obró ilegalmente, ocupando los referidos metros cuadrados para la realización de viales, aceras y ejecución de la urbanización, sin aviso, pago o expropiación alguna, y que concurrían los requisitos necesarios para que fuese indemnizado a precio de mercado por los terrenos ocupados ilegalmente por la demandada, sentencia que, partiendo de que el recurrente vendió en el año 1984 la parcela sobre las que se construyeron las viviendas promovidas por la Dirección General de Urbanismo y Vivienda de Murcia, sin que en la licencia de obras concedida en fecha 17-10-1986 se recogiesen los extremos sobre cesiones obligatorias, construyéndose la parcela completamente, aprecia la



prescripción de la acción ejercitada, que califica de responsabilidad patrimonial derivada de un anormal funcionamiento del Servicio Público municipal, desestimando el recurso .

Contra esta sentencia se interpuso recurso de apelación, que fue resuelto por sentencia de 27 de diciembre de 2012 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, que estima la apelación en el concreto punto de la prescripción de la acción, y señala en su Fundamento de Derecho Cuarto, que tanto en su escrito de contestación a la demanda como de oposición a la apelación la Administración recurrida ha negado que se produjera una ocupación de las fincas declaradas por el recurrente, y que las fincas del mismo fuesen ocupadas de ningún modo usurpando su propiedad, que estas fincas ya no existen tal y como constan en el Registro de la Propiedad, puesto que habrían sido objeto, en todo caso, de transformación dentro de la unidad de actuación que se sometió al desarrollo urbanístico, añadiendo que *“La descripción de las fincas, según el Registro de la Propiedad, no es útil a efectos de identificación presente ( al margen de la carencia de fuerza jurídica de la misma) pero lo cierto es que la identificación de la cosa en virtud de la que se reclama no aparece establecida.”*, y que *“... con independencia de todo ello, lo cierto es que planteada en toda regla una controversia sobre el dominio de los predios en virtud de los cuales se reclama, esta Sala no puede entrar a pronunciarse sobre ella, puesto que es una cuestión jurídica compleja que escapa de su competencia, sobre todo no existiendo linderos o mojones indubitados de ningún tipo.”*, desestimando la pretensión impugnatoria del actor sobre la actuación administrativa, *“dada la presunción de validez y regularidad que asiste a la Administración ante la reclamación de cantidad planteada, cuyos presupuestos además tampoco se han logrado acreditar.”*, sin perjuicio de que se pudiese plantear ante la jurisdicción civil competente la cuestión de la titularidad pertinente o el conocimiento de los efectos constitutivos de la reivindicación de los terrenos litigiosos.

Del contenido de las referidas sentencias resulta con evidencia que en la jurisdicción contencioso administrativa no se estableció que los terrenos por los que se efectuaba la reclamación fuesen propiedad del Sr. [redacted] ni que se produjese la ocupación ilegal que invocaba y, a partir de ello, ha de analizarse en esta alzada si mediante la prueba practicada en este procedimiento se ha justificado dicha propiedad, teniendo en cuenta que constituye presupuesto fáctico de la demanda que de la finca registral núm. 1632 quedó un resto de 8.432 metros que le fueron vendidos al Sr. [redacted] que ha segregado y enajenado varias parcelas, y después de restadas las anteriores segregaciones y ventas, solo le quedan 4.221 m<sup>2</sup>, y que el Ayuntamiento ocupó de hecho ilegalmente 3.225 metros del citado resto de la parcela de 4.221m<sup>2</sup>, sin mediar aviso, pago, ni expediente de expropiación, metros que, alega, eran necesarios para urbanizar las calles y aceras, de forma que solo le quedan 996 m<sup>2</sup> repartidos en dos parcelas.



**TERCERO.-** La sentencia apelada constata el contenido de la escritura pública de compraventa de fecha 13 de abril de 1976, finca registral 1.632, con una superficie de 8.432 m<sup>2</sup> -documento núm. 1 de la demanda-, la certificación registral aportada como documento nº 2 de ésta, donde se hace constar en la inscripción 5ª *“determinación del resto con una superficie de 24 áreas, 14 centiáreas y 42 decímetros cuadrados”*, la escritura pública de compraventa de fecha 17 de octubre de 1980 por la que el Sr. ... adquirió de D.

la finca registral 33.424, con una superficie de 13 áreas y 18 centiáreas, 1.318 m<sup>2</sup> -documento 6 de la demanda-, y la escritura pública de compraventa de fecha 26 de marzo de 1984, por la que el Sr. ... vende al Instituto para la promoción pública de la vivienda la finca con la descripción *“En la Ciudad de Cieza, partido de la Minguela o Pingueja y del Molinico parcela de terreno urbano que ocupa una superficie de dos mil quinientos dieciséis metros cuadrados y cuyos linderos son: Norte, finca de la que se segrega, Calle por medio; Sur, camino del Molinico ; Este, Avenida Circunvalación y Hermanos Morales; Oeste, edificio de Joaquin Martinez Perez”*, y señala que no se aporta ninguna prueba documental sobre las segregaciones que en la demanda se alega que se produjeron, a efectos de determinar la exacta disminución de la superficie y los exactos lindes de la misma, por lo que la documental no es suficiente para acreditar los requisitos de la acción ejercitada.

En cuanto a la prueba pericial del Sr. Morcillo y de la Sra. Peñalver estima que no es suficiente para la delimitación exacta del terreno que reclama el actor como de su propiedad, indicando que tales periciales ya fueron tenidas en cuenta en la valoración probatoria efectuada por el órgano jurisdiccional contencioso administrativo, sin que en el presente pleito se haya aportado nueva pericia que concrete la fijación exacta del terreno que se dice usurpado.

Se afirma también en la sentencia apelada que la fijación de tal terreno es delimitada por el perito de la actora sin haber contrastado con las correspondientes segregaciones y ventas que el actor refiere efectuó de parte de su terreno, sin que conste ninguna acreditación al respecto, correspondiente títulos de dominio e inscripciones registrales y catastrales (respecto al Catastro, haciendo constar su inconcreción y consiguiente fiabilidad, no constan certificaciones catastrales), plano, referido tanto a la situación catastral anterior, sin que conste la correspondiente tras las sucesivas ventas, así como a la actual tras la referida modificación catastral.

La expresada valoración del resultado de las pruebas documental y testifical es conforme con las reglas de la lógica y de la experiencia, y se acepta en esta alzada, como se motivara seguidamente.



**CUARTO.-** Ha de tener en cuenta, que de la certificación aportada del Registro de la Propiedad relativa a la finca registral núm. 1632, de fecha 17 de abril de 2007, se desprende lo siguiente: a) la inscripción a favor del demandante de ésta, con una cabida de 84 áreas, 32 centiáreas, 64 decímetros y 42 centímetros cuadrados-, inscripción 4ª de fecha 14 de septiembre de 1976 - ; b) que se efectuaron segregaciones constando una última nota marginal de fecha 6 de agosto de 1999, de segregación de 3 áreas y 39 centiáreas, siendo la penúltima nota marginal de segregación- de fecha 10 de junio de 1987-, la de 2.516 metros cuadrados,-constando que por escritura pública de 26 de marzo de 1984 el actor vendió dicha superficie al Instituto para la Promoción Pública de Viviendas; y c) que por la inscripción 5ª de fecha 12 de septiembre de 2003, se indica un resto de 24 áreas 14 centiáreas, 42 decímetros cuadrados, de forma que ésta era la cabida de la finca conforme al Registro de la Propiedad , tras la última segregación.

Junto a ello se aporta con la demanda nota simple registral de fecha 12/09/2003, que indica una cabida de 26 áreas, 36 centiáreas y 92 decímetros cuadrados con referencia a adquisición por agregación -fecha 11/06/03-, y consta que el Sr. Lucas mediante escritura de 17 de octubre de 1980 compró a D. [redacted] 13 áreas 18 centiáreas, finca registral núm.33.424,

por lo que de la prueba documental no se desprende con la evidencia necesaria que restasen a la propiedad del Sr. [redacted] 4.221 metros, con la que se enlaza la ocupación de 3225 metros en que se basa la demanda.

**QUINTO.-** Sentado lo anterior, con respecto a la prueba pericial, consta que en el procedimiento contencioso administrativo anteriormente citado fue designada perito judicial Dña. María José Peñalver Sánchez -arquitecta colegiada- y, en concreto, se interesó que, entre otros extremos, informase, si a la vista de los antecedentes, la falta de cesiones del resto de los propietarios y ubicación de los terrenos del Sr. [redacted] podía determinar si las infraestructuras, calles y aceras se habían ejecutado en terreno propiedad de éste, determinándose la superficie de los mismos, indicando la Sra. Peñalver Sánchez en su informe de 17 de julio de 2008, que los terrenos del Sr. [redacted] están incluidos en la delimitación referida a la SU-7 y el suelo donde están construidas las viviendas de I.P.P.V, concluyendo que al no haber procedido al acto de cesiones, las obras de urbanización que se encontraban parcialmente ejecutadas, se habían llevado a cabo sobre propiedad particular siendo parte de D. [redacted]

[redacted] ocupando una superficie aproximada de 3.180,00 m2, informando de que el precio del suelo de 417 e/m2 podía ser aplicable.

En relación con este informe la sentencia citada dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, aprecia, que la Sra. Peñalver Sánchez, no sitúa de forma precisa e indiscutida la propiedad del recurrente, sino que efectúa su informe de conformidad al planteamiento sobre la propiedad del actor, y según se ha indicado



anteriormente, la sentencia apelada no le otorga eficacia probatoria, lo que se concilia con el propio contenido del informe en cuanto a la documentación en que se basa, en que no consta referencia a los títulos de propiedad del demandante, respondiendo en el procedimiento contencioso administrativo que concluye que las obras de urbanización han tenido que llevarse a cabo sobre terrenos propiedad de D. \_\_\_\_\_ al no existir otras cesiones, que fue al lugar y midió allí y que no tenía plano catastral ni topográfico, basándose en la identificación de los terrenos como de la propiedad del Sr. \_\_\_\_\_ en los documentos aportados ante el Ayuntamiento, entre lo que, conforme a lo expuesto anteriormente, no consta que consultase títulos de propiedad ni las inscripciones del Registro de la Propiedad, añadiendo que el Ayuntamiento nunca ha negado la propiedad, lo que no consta, ni se compagina con lo actuado en los procedimientos seguidos en relación con los hechos, y aun cuando es cierto que el Ayuntamiento no ha alegado que los terrenos sobre los que se hicieron los nuevos viales le pertenecían, ello no es suficiente para la estimación de la demanda, que requiere que el demandante acredite la concurrencia de los hechos constitutivos de la acción que ejercita (artículo 217. 2 de la L.E.Civil).

Por otra parte, el informe pericial del Sr. Morcillo Martínez aportado a la jurisdicción contencioso administrativa, de fecha 3 de septiembre de 2003, expresa que del estado final y superficies de las edificaciones de las viviendas sociales se observa que ha sido edificada en su totalidad la parcela vendida por el Sr. \_\_\_\_\_, con lo que no se realizaron las correspondientes cesiones de suelo, y que las obras de urbanización de viales y aceras perimetrales a las parcelas edificadas, en la propiedad del Sr. \_\_\_\_\_ han sido ocupadas en su finca en una extensión de unos 3.225 m<sup>2</sup>, mas indica como elementos considerados para elaborarlo, el examen de los antecedentes de dicha parcela, los datos urbanísticos, legislación vigente en la materia y demás elementos que han sido necesarios estudiar y los datos y escrituras facilitadas por la propiedad, sin concretar cuales fuesen éstos, ni en su caso aportar documentos al respecto, y en tal sentido en el acto de juicio dijo haber visto títulos pero no recordar cuales eran, sin que en el informe que se aporta con la demanda de fecha 1 de julio de 2013, se especifiquen títulos ni se haga referencia a las segregaciones y resultado final de éstas, siendo así que resulta determinante la superficie que restase de la propiedad del Sr. \_\_\_\_\_ en el polígono, puesto que la demanda se basa en que eran 4.221 m<sup>2</sup>, además de que no se hace referencia a los lindes de la parcela objeto la escritura pública de compraventa de fecha 26 de marzo de 1984, anteriormente referida, por la que el Sr. \_\_\_\_\_ vende al Instituto para la promoción pública de la vivienda la finca con la descripción "*En la Ciudad de Cieza, partido de la Minguela o Pingueja y del Molinico parcela de terreno urbano que ocupa una superficie de dos mil quinientos dieciséis metros cuadrados y cuyos linderos son: Norte, finca de la que se segrega, Calle por medio; Sur, camino del Molinico ; Este, Avenida Circunvalación y Hermanos Morales; Oeste, edificio de Joaquín Martínez Pérez*", sin que en las referidas



circunstancias resulten suficientemente esclarecedores de la controversia, los documentos del Catastro aportados con la demanda con los números 5, 8 y 13.

**SEXTO.-** No tienen el alcance actos propios de reconocimiento de la propiedad del demandante sobre la superficie de terreno controvertida, ni la contestación al requerimiento del Defensor del Pueblo por parte del arquitecto del Ayuntamiento de Cieza con fecha 13 de febrero de 2013 -documento 24 de la demanda-, en que, aludiendo a la delimitación de las áreas de Planeamiento Específico (suelo urbano sujeto a proceso reparcelatorio) nº 5 y 7 se dice “ *en que se localizan la mayor parte de los terrenos a los que alude D.*

*, por lo que serán incluidos en las unidades de actuación previstas para el reparto equitativo de cargas y beneficios si así resulta de la aprobación definitiva del planeamiento en trámite”* -folio 128-, ni tampoco la comunicación del Ayuntamiento de Cieza al demandante de fecha 23 de noviembre de 1989, en que si bien alude a una confusa situación dentro del polígono SU-7, y a la necesidad por parte del Ayuntamiento de una toma de compromisos que tiendan a solucionar el tema, se le cita para que se persone en el negociado de Urbanismo para exponerle la solución adoptada y con el fin de iniciar los trabajos le ruegan que aporte fotocopia de la escritura de propiedad de los terrenos sitos en dicha ubicación, así como de los planos, - folio 185-, ni la referencia en escrito del Concejal de Urbanismo del Cieza dirigido al Sr. .

Escrito referente a terrenos de su propiedad, o en la contestación del Director del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Cieza de fecha 14 de junio de 2007, en que alude a estudio de detalle promovido por D.

- folio 112-, ni, finalmente, la certificación de pago de IBI que se aporta como documento nº 14 de la demanda, ya que dichos actos implican un reconocimiento de que el Sr. era propietario en la zona pero no en concreto de la superficie por la que reclama, constando en concreto la referencia a otro propietario. Sr. , en el informe de la Sra. Peñalver para acceso a las viviendas de promoción pública -folio 139-, por lo que cuando menos existen dudas sobre la propiedad del Sr. n que se basa la demanda que determina la procedencia de la desestimación de ésta conforme al artículo 217.1 de la L.E.Civil, y por tanto, del recurso de apelación interpuesto.

**SEPTIMO.-** No ha lugar a verificar especial pronunciamiento en cuanto a las costas de esta alzada al apreciarse la existencia de serias dudas de hecho conforme a la motivación anteriormente expresada y al Fundamento de Derecho Cuarto de la sentencia apelada ( artículo 398 L.E.Civil).

**VISTOS** los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación, en nombre de SU MAJESTAD EL REY DON FELIPE VI DE ESPAÑA,

**FALLAMOS**



Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por D.

contra la sentencia dictada el día diecisiete de julio de dos mil catorce por el Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Cieza en autos de juicio ordinario nº 118/14, debemos confirmar y confirmamos la misma, sin verificar especial pronunciamiento en cuanto a las costas de esta alzada.

Desestimándose el recurso de apelación se acuerda la pérdida del depósito constituido por la parte apelante para su interposición, al que se dará por quien corresponda el destino procedente.

Notifíquese esta sentencia conforme a lo establecido en el artículo 248.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial haciéndose saber que esta resolución es firme al no haber recurso ordinario alguno contra ella, y ello sin perjuicio de que si la parte justifica y acredita la existencia de interés casacional contra dicha sentencia podría interponerse recurso de casación en los términos del artículo 477.2.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con el artículo 479 del mismo texto procesal, y, en su caso conjuntamente, extraordinario por infracción procesal, a interponer ante esta sección 1ª de la Audiencia Provincial de Murcia en el plazo de veinte días siguientes a su notificación mediante su consignación en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de esta Sala, , debiendo acreditar el depósito de la cantidad de 50 Eur., salvo que el recurrente sea: beneficiario de justicia gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, Comunidad Autónoma, entidad local u organismo autónomo dependiente, de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional 15ª apartados 1, 3 y 6 añadida a la Ley Orgánica del Poder Judicial , así como la tasa prevista en la Ley 10/2012.

Llévese certificación de esta sentencia al Rollo de Sala y a los autos del Juzgado, al que se devolverán para su ejecución y cumplimiento.

Así, por esta nuestra sentencia, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.