



1/11


AUDIENCIA PROVINCIAL
DE BARCELONA

SECCION DECIMONOVENA
ROLLO NÚM.711/2010 A

Juzgado Primera Instancia 3 Esplugues de Llobregat
P.ordinario núm. 579/2009

S E N T E N C I A NÚM.467/2011

Ilmos. Sres.
D.Ramón Foncillas Sopena
D. José Manuel Regadera Sáenz
D. Adolfo Lucas Esteve

 IL·LUSTRE COL·LEGI PROCURADORS DE BARCELONA	
RECEPCIÓ	NOTIFICACIÓ
24 -07- 12 / 25 -07- 12	
Article 151.2	L.E.C. 1/2000

En Barcelona, a tres de novembre de dos mil onze.

VISTOS, en grado de apelación, ante la Sección Decimonovena de esta Audiencia Provincial, los presentes autos de P. ordinario núm. 579/2009, seguidos por el Juzgado Primera Instancia 3 Esplugues de Llobregat, a instancia de Dª Joaquina Batllo Farrerons y Dª Mercedes Batllo Farrerons contra CAUFEC SA Y JUNTA DE COMPENSACION DEL PLA PARCIAL CAUFEC; los cuáles penden ante esta Superioridad en virtud del recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la



2/11

parte demandante indicada contra la Sentencia dictada en los mismos el día 07/05/2010 por el Juez del expresado juzgado.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Fallo de la Sentencia contiene entre otros los pronunciamientos del tenor literal siguiente: "Se desestima íntegramente la demanda interpuesta por Joaquina y Mercedes Batlló Ferrerons contra la Junta de Compensación del Sector de Finestrelles y CAUFEC, SA. Se imponen las costas a Joaquina y Mercedes Batlló Ferrerons."

SEGUNDO.- Contra la anterior Sentencia interpuso recurso de apelación la parte demandante, Sras. Joaquina Batllo Farrerons y Mercedes Batllo Farrerons, mediante su escrito motivado, dándose traslado a la contraria, JUNTA DE COMPENSACION DEL PLA PARCIAL Y CAUFEC CAUFEC SA, elevándose las actuaciones a esta Superioridad, correspondiendo en turno de reparto a esta Sección Decimonovena de la Audiencia Provincial de Barcelona, con el resultado que a continuación se indica.

TERCERO.- Se señaló para votación y fallo el día 21 de septiembre de 2011.

CUARTO.- En el presente procedimiento se han observado y cumplido las prescripciones legales.

VISTO, siendo Ponente el Ilmo.Sr. Magistrado Suplente D. Adolfo Lucas Esteve.

FUNDAMENTOS DE DERE

PRIMERO.- Frente a dicho pronunciamiento se alza la actora alegando:



3/11

- La sentencia de instancia omite una valoración conjunta de toda la prueba, por lo que adolece de una clara incongruencia omisiva. Además, afirma que se cumplen los requisitos de la acción reivindicatoria, entre ellos: la acción se ejercita por las propietarias, las fincas están plenamente identificadas en la delimitación gráfica del catastro (en el año 2004, como consecuencia del plan parcial, se procedió a segregar una porción triangular de las fincas de las actoras sin su consentimiento, sin que CAUFEC ostente ningún título de dominio sobre esta finca).

- La sentencia se basa únicamente en las conclusiones del perito de la parte demandada, ignorando las contradicciones en que incluía tanto la documentación pública aportada como la ausencia de título de propiedad de CAUFEC sobre la porción triangular controvertida. No se explica porque se superponen al proyecto de reparcelación con la porción triangular controvertida.

La parte demandada se opone a la apelación e interesa la confirmación de la resolución de instancia, con imposición de costas a la recurrente. Especialmente afirma que la actora no ha acreditado la existencia de los requisitos necesarios para la procedencia de la acción reivindicatoria formulada, por no haber acreditado los lindes ni la certera ubicación de la finca, sin que el presente recurso haya sido suficientemente motivado. Las actoras solamente probaron que eran propietarias de las fincas números 3.232, 537, 567 y 575 y que éstas limitaban con el camí del coll de Finestrelles y no con el camí de Finestrelles, por lo que no han demostrado que son propietarias de las fincas objeto de reivindicación.

SEGUNDO.- Planteado el debate en esta segunda instancia en los términos indicados en el numeral anterior cabe señalar que la acción reivindicatoria precisa de la concurrencia de los siguientes requisitos: a) que el reivindicante justifique que es el propietario de la finca reivindicada, b) que se dirija



4/11

contra quien tenga la posesión de la cosa sin ostentar ningún derecho que le faculte para la posesión o bien un derecho de menor entidad que el del reivindicante, c) que se refiera a una cosa concreta y determinada, debiendo fijarse con claridad y precisión la situación, cabida y linderos de la finca, y d) que se solicite la condena del demandado a la restitución de la cosa.

En este sentido, resulta imprescindible que el actor acredite cumplida y suficientemente, tal y como se infiere del principio general que en materia de la carga de la prueba establece el artículo 217 de la LEC, que es dueño de la cosa que reclama y que la misma quede plenamente identificada, entendido el primero de ellos como prueba de la propiedad de la cosa, en virtud de causa idónea para dar y otorgar nacimiento a la relación en que el derecho real consiste, conforme reitera la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de julio de 1982 y concretado el segundo a la exigencia de la perfección y precisión en la identidad y descripción de la cosa, de modo que no se susciten dudas racionales en su identificación (sentencias de 25 de febrero de 1984, 3 de julio de 1987 y 30 de noviembre de 1988).

Es preciso entonces analizar si concurren en el supuesto litigioso los requisitos exigidos, sin lo cual, no procedería nunca la acción ejercitada. En relación a la justificación de la titularidad, las actoras exhiben certificación registral acreditativa de que las actoras son propietarias de las fincas registrales números 3.232, 537, 567 y 575, habiendo adquirido dichas fincas, por mitades indivisas, en virtud de escritura de aceptación de herencia de su madre doña Mercedes Farrerons Vergeli en escritura autorizada por el Notario de Barcelona Don Marc Sansalvadó Chalaux, el 6 de marzo de 2000. Cabe indicar que dichas fincas pertenecían a la familia de las actoras desde hace varias generaciones, tal como demuestra la pericial de la demandada. Por tanto, se acredita claramente la titularidad de las fincas descritas.



5/11

TERCERO.- Donde surgen más dudas y es el principal objeto de discusión es la fijación con claridad y precisión de la situación y linderos de la finca. En este sentido, las fincas 3.232, 537 y 575 lindan con el Camí coll de Finestrelles, considerando la parte actora que es lo mismo el camí de Finestrelles que el camí Coll de Finestrelles. En cambio, la demandada, basándose en la pericial del Sr. Costas afirma, que no es lo mismo el camí de Finestrelles que el camí de coll de Finestrelles. El primero es un camino que va de Este a Oeste, mientras que el segundo va más bien de Norte a Sur. Afirma que las fincas registrales 3.232, 537, 575 y 576 provienen de una finca matriz que tenía el número 537, de la que se segregaron en el año 1909 y que dicha segregación se hizo en dirección Noreste-Sureste porque era más acorde con las curvas de nivel del terreno, no se hizo en dirección Norte-Sur.

Expuesto lo anterior, este Tribunal no puede compartir esta interpretación que fue la que acogió la Sentencia de instancia, por las siguientes razones:

- 1) A la vista de los planos presentados por el perito Sr. Costas (fol. 975 y fol. 977), cabe analizar la hipótesis presentada por la parte demandada según la cual el camino de Coll de Finestrelles va de Norte a Sur. En este sentido, cabe avanzar que existen varios obstáculos que impiden aceptar dicha teoría y que apuntan claramente en dirección contraria:
 - a) El hipotético camino del Coll de Finestrelles no es un lindero, ya que del examen de los planos antes indicados se observa que se trataría de un camino interior, por tanto, no serviría para establecer ningún límite de ninguna de las fincas, ya que las fincas van más allá de ese lindero y lo sobrepasan claramente, especialmente si se observa el plano del fol. 975. Este hecho refuta totalmente la teoría de la actora, ya que no puede considerarse que la referencia al lindero del camí Coll de Finestrelles sea el camino que va de Norte a Sur, cuando ese camino no es un lindero, sino un camino interior.



6/11

b) Atendiendo al plano del catastro de 1.956 (fol. 977) que lleva el sello del propio Catastro cabe hacer varias indicaciones: En primer lugar, el camino que la parte demandada considera que es el camí Coll de Finestrelles aparece denominado como "camino", sin que se le dé ninguna denominación; en segundo lugar, ese camino no continua más allá de la finca, sino que acaba en la propia finca de las actoras y sirve para alcanzar una casa situada al Norte en la propia finca; en tercer lugar, el único camino que aparece marcado al sur tiene la denominación de "camino de Finestrelles", que es el camino que la parte actora afirma que tiene una denominación indistinta con el camí coll de Finestrelles y, por tanto, es la única ocasión en la que aparece la palabra Finestrelles.

c) Según la descripción registral, las fincas 3.232, 537 y 575 lindan todas ellas por el Sur, con el Camí de coll de Finestrelles. Sin embargo, atendiendo a la interpretación de la demandada, dicho camino estaría en el lindero Oeste (se supone, porque como hemos indicado es un camino interior), lo cual es una nueva contradicción que se suma a las anteriores.

d) Nuevamente, si la teoría de la demandada fuera cierta y las fincas realmente estuvieran alienadas de Este a Oeste, tendrían que lindar todas ellas con el Torrent de la Moneda y solamente la finca registra 567 linda, al Sur y al Este, con el Torrent de la Moneda, lo que coincide con la pericial de la actora. En este sentido, cabe destacar la importancia de este lindero, ya que permanece inalterado desde hace años y, por ejemplo, también figura en los planos del Catastro del año 1956.

2) Tomando nuevamente el plano del Catastro que aparece en el fol. 977, cabe indicar que la finca que se dibuja en dicho catastro coincide sustancialmente con la finca que se establece en el peritaje de la actora.

Además, en dicho plano catastral se delimitan diferentes espacios, pero ninguno coincide con la porción reivindicada



7/11

que tiene forma triangular. Es decir, según el catastro de 1.956 no existía una porción diferenciada similar a la que ahora se reivindica y, por tanto, la porción reivindicada se integraba de una forma indiferenciada entre las fincas propiedad de las actoras. Ello es especialmente significativo, porque las actoras (o sus antecesores) no realizaron ninguna segregación ni venta de ninguna porción de las fincas indicadas.

3) Analizando las superficies de las fincas, cabe señalar lo siguiente: Según el Registro de la Propiedad, las cuatro fincas indicadas tienen una superficie total de 11.518,34 m². En cambio, según el catastro actual solamente tienen 10.350 m² (fol 945) y la porción que se discute en este procedimiento tiene una superficie de 620 m² (fol 948). Por tanto, la superficie del Registro de la Propiedad es claramente superior a la que según el último catastro le corresponde. Lo que indica claramente que la finca originaria de las actoras comprende también la porción que ahora se discute.

Cabe añadir que en el informe del Sr. Sánchez, perito de la actora, se afirma que según el levantamiento topográfico la superficie real es superior a la que consta en las escrituras en 185,67 m², sin embargo, este extremo no ha sido acreditado y no se considera probado.

4) A todo ello cabe añadir la nula acreditación de la propiedad de la demandada que no ha aportado ningún título de adquisición de dicha porción. Siendo especialmente significativo el certificado del Secretario de la Junta de Compensación del Plan Parcial Urbanístico (fol. 1266) en el que se afirma que "la finca aportada A11 forma parte de la finca agrupada de CAUFEC en el ámbito Norte (que se corresponde con las fincas aportadas A1 a A32), agrupación practicada como consecuencia de la dificultad de efectuar la correspondencia entre las fincas registrales del ámbito y las fincas aportadas identificadas en los planos del Proyecto sobre la base del catastro." Por tanto, la única vinculación



8/11

de dicha porción con la demandada es su constancia en el Catastro, desde la última modificación.

Por lo expuesto, cabe concluir que la actora también ha acreditado con claridad y precisión la situación, superficie y linderos de la finca, de forma que ha quedado acreditada la ubicación de las fincas descritas.

Dichas fincas han sido objeto de ocupación por la parte demandada sin ostentar ningún derecho que le faculte para tal posesión, por lo que debe restituirse la posesión de las fincas a las actoras y, por tanto, debe procederse a la retirada del colector subterráneo de aguas pluviales instalado en el subsuelo de las fincas y la restauración de la realidad física alterada de las porciones de las actoras en el estado anterior que se encontraban antes de la invasión de la finca.

CUARTO.- Las actoras también reclaman una indemnización por los daños y perjuicios causados por la ocupación de la finca, afirmando que se destruyeron 15 olivos por valor de 13.086,30 euros. Sin embargo, este Tribunal entiende que no se ha acreditado la existencia de dichos olivos ni su valor. En este sentido, la fotografía que aparece en el fol. 105, no es suficiente para acreditar la antigüedad de esos árboles, ni si eran olivos, ni cuál era su valor, no habiéndose complementado con ninguna otra prueba que permita acreditar esta circunstancia. Por lo que esta petición debe ser desestimada.

QUINTO.- En consecuencia, procede estimar parcialmente el recurso de apelación presentado por Mercedes Batlló Farrerons y Joaquina Batlló Farrerons y, en su virtud, se estima la acción reivindicatoria planteada y se desestima la reclamación por daños y perjuicios por la destrucción de los olivos, sin hacer imposición de las costas de instancia a ninguna de las partes.

En cuanto a las costas devengadas en esta alzada por razón del recurso de apelación interpuesto, no ha lugar a efectuar



9/11

imposición de las mismas al haberse estimado parcialmente el mismo (art. 398.2 LEC).

F A L L A M O S

El Tribunal acuerda: Se estima parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la representación de Mercedes Batlló Farrerons y Joaquina Batlló Farrerons, frente a la sentencia de 7 de mayo de 2010, dictada en el juicio ordinario número 579/2009 seguido ante el Juzgado de 1ª Instancia número 3 de Esplugues de Llobegat y revocando la misma, se dicta la presente por la que:

- Se declara que Mercedes Batlló Farrerons y Joaquina Batlló Farrerons son propietarias de las fincas registrales números 3.232, 537, 567 y 575, con una superficie registral de 11.518,34 m2, tal como aparece en el dictamen pericial del arquitecto Pedro Sánchez, haciendo las correcciones necesarias atendiendo al hecho de que no se ha acreditado el exceso de cabida de 185,67m2.
- Que la Junta de compensación del Pla Parcial CAUFEC ha invadido parte de las fincas de las actoras, y se le condena a restituir las porciones de las fincas invadidas a las actoras, según el plano antes indicado, a retirar el colector subterráneo de aguas pluviales y a restaurar la finca al estado físico en que se encontraba antes de dicha ocupación.
- Que se condena a CAUFEC, S.A. a estar y respetar los anteriores pronunciamientos.

No procede hacer imposición de las costas de instancia a ninguna de las partes.

No ha lugar a efectuar imposición de las costas causadas en esta alzada.

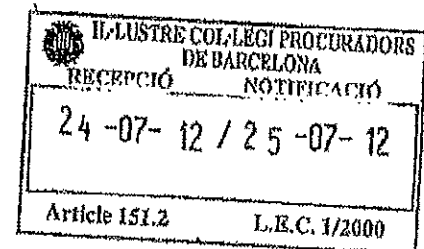


10/11

Contra esta Sentencia no cabe interponer recurso ordinario alguno.

Y firme que sea esta resolución, devuélvase los autos originales al Juzgado de su procedencia, con testimonio de la misma para su cumplimiento.

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





11/11

PUBLICACIÓN.- En este día, y una vez firmada por todos los Magistrados que la han dictado, se da a la anterior sentencia la publicidad ordenada por la Constitución y las Leyes. DOY FE.

Administració de Justícia a Catalunya - Administració de Justícia en Catalúnia

IL·LUSTRE COL·LEGI PROCURADORS
DE BARCELONA
RECEPCIÓ NOTIFICACIÓ
24 -07- 12 / 25 -07- 12
Article 151.2 L.E.C. 1/2000