

SENTENCIA nº:

En Oviedo, a uno de abril de 2014.

El Magistrado-Juez Don Pablo Martínez-Hombre Guillén, titular del Juzgado de Primera Instancia nº 10 de Oviedo, ha visto los presentes autos seguidos por los trámites del juicio ordinario con el nº 587/12, a instancias de Don [REDACTED], representado por el Sr. Procurador J. [REDACTED] Á. [REDACTED] P. [REDACTED], y asistido por la Sra. Letrado L. [REDACTED] R. [REDACTED] D. [REDACTED], contra la DIÓCESIS DE CIUDAD RODRIGO, representada por la Sra. Procuradora A. [REDACTED] Á. [REDACTED] A. [REDACTED], y asistida por el Sr. Letrado J. [REDACTED] M. [REDACTED] C. [REDACTED] L. [REDACTED], Doña M. [REDACTED] B. [REDACTED] P. [REDACTED] G. [REDACTED] y Doña M. [REDACTED] P. [REDACTED] G. [REDACTED], ambas representadas por la Sra. Procuradora P. [REDACTED] I. [REDACTED] Á. [REDACTED], y asistida por la Sra. Letrado A. [REDACTED] P. [REDACTED] D. [REDACTED], Don A. [REDACTED] A. [REDACTED] R. [REDACTED] F. [REDACTED], representado por la Sra. Procuradora P. [REDACTED] P. [REDACTED] VA. [REDACTED], y asistido por la Sra. Letrado M. [REDACTED] E. [REDACTED] F. [REDACTED] G. [REDACTED], Don J. [REDACTED] C. [REDACTED] R. [REDACTED] El [REDACTED], representado por la Sra. Procuradora B. [REDACTED] Á. [REDACTED] TH. [REDACTED] y asistido por el Sr. Letrado A. [REDACTED] C. [REDACTED] G. [REDACTED], Don J. [REDACTED] J. [REDACTED] y Don A. [REDACTED] E. [REDACTED] F. [REDACTED] R. [REDACTED], Don I. [REDACTED] P. [REDACTED] R. [REDACTED] F. [REDACTED], Don J. [REDACTED] A. [REDACTED] R. [REDACTED] FE. [REDACTED], representado por la Sra. Procuradora L. [REDACTED] V. [REDACTED] Á. [REDACTED], y Doña A. [REDACTED] R. [REDACTED] F. [REDACTED], declarada en rebeldía en las presentes actuaciones, como herederos de Don AL. [REDACTED] Á. [REDACTED] F. [REDACTED], el EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE OVIEDO, representado por el Sr. Procurador L. [REDACTED] M. [REDACTED] B. [REDACTED] FE. [REDACTED], y asistido por el Sr. Letrado J. [REDACTED] F. [REDACTED], LA COMUNIDAD HEREDITARIA de Don M. [REDACTED] F. [REDACTED] C. [REDACTED], en la persona de Doña MARÍA A. [REDACTED] A. [REDACTED] F. [REDACTED] COMUNIDAD HEREDITARIA de Don J. [REDACTED] M. [REDACTED] F. [REDACTED] T. [REDACTED] y su esposa Doña M. [REDACTED] ET. [REDACTED] A. [REDACTED] F. [REDACTED], en la persona



de don J M y Doña M C F A ,  
declarados en rebeldía en las presentes actuaciones, habiendo  
formulado reconvenición doña M B P G , contra  
Don C R M , Doña M F L .  
representada por el Sr. Procurador J Á Á F , y  
asistida por la Sra. Letrado L R D , la  
DIÓCESIS DE CIUDAD RODRIGO, el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE OVIEDO,  
Don F y Don J R F Don  
J J y Don A F R , Don  
I P Don J A , y Doña A R F ,  
la COMUNIDAD HEREDITARIA de Don M F C , la  
COMUNIDAD HEREDITARIA de Don J C F T y  
su esposa Doña M E A F , y Doña M  
A A , sobre declaración de dominio.

#### ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El día 13 de julio de 2012 por la indicada representación de don  
, se formuló demanda contra don contra la  
doña , la Diócesis de Ciudad Rodrigo,  
don y doña , que por turno de  
reparto correspondió a este Juzgado, en la que, con fundamento en los hechos y  
consideraciones legales que cita, se concluía suplicando se tuviera por presentada acción  
declarativa de dominio con respecto a las fincas objeto de descripción en el número quinto del  
relato fáctico, todas ellas procedentes de la registral sita al folio 185 del Tomo 1.133 del  
Archivo, Libro 75 del antiguo Ayuntamiento de Trubia, finca 4.898, inscripción 1ª, y previos  
los trámites previstos en Ley, se dictase sentencia, por la que. 1º Declare la segregación de la  
finca matriz en tres fincas de naturaleza rústica independientes, más la existencia de una finca  
de naturaleza urbana donde se encuentra construida la casa descrita en el hecho noveno, y la  
división en régimen de propiedad horizontal de dicho inmueble, en los términos descritos en  
el cuerpo de la presente demanda. 2º Declare justificada la adquisición del pleno dominio de  
las fincas descritas con los números 2, 4, 6 y 7 en las escrituras aportadas y en el hecho quinto  
del relato fáctico, a favor de don , para su sociedad de gananciales  
con doña , titular del DNI nº S por título de





compraventa. 3º Disponga y ordene la inscripción en el Registro de la Propiedad nº 2 de Oviedo la existencia, dentro de la finca registral descrita en el hecho primero de la obra nueva con la siguiente descripción: Casa compuesta de planta baja y dos pisos altos, destinada la baja a dos locales comerciales, y las altas a dos vivienda por planta, en total cuatro; ocupa una superficie de ciento uno metros cuadrados, teniendo a su espalda un patio que ocupa una superficie de 49 metros cuadrados, y que linda al frente con la carretera de Trubia a Teverga; derecha entrando, casa de herederos de P. R ; izquierda, camino público en forma de escaleras que linda a su vez con casa de herederos de M F C ; y espalda, fincas rústicas resultado de la segregación de la finca matriz. Dicha casa se encuentra dividida en régimen de propiedad horizontal, según escritura autorizada por el Notario de Oviedo Don Antonio García Alonso, en fecha 7 de mayo de 1976 numero 445 de su protocolo, resultado de esta división dos locales comerciales y dos viviendas por planta, contando cada una de las viviendas y locales con salida a la vía pública a los elementos comunes del inmueble y siendo estos el patio trasero y los corredores de acceso a las viviendas que se encuentran a la espalda del edificio. 4º Igualmente disponga y ordene la inscripción en el mismo Registro de la Propiedad nº 2 de Oviedo de la segregación de tres parcelas rústicas independientes de la finca descrita al comienzo; de la finca urbana donde se ubica el edificio descrito; de la división horizontal en el que se encuentra dividido el mismo, así como su régimen, contenido todo ello en la escritura citada en el numeral anterior, que se transcribe en el hecho segundo; de los elementos comunes integrados por el patio trasero y los corredores de acceso a las viviendas, y por último de la propiedad del demandante, en régimen de titularidad ganancial junto con su esposa, doña titular del DNI nº 10.861.144 S, de las siguientes fincas, todas procedentes de la segregación de la finca y de la división horizontal anteriormente descrito: a) Local comercial situado en planta baja, a la izquierda entrando al edificio, ocupa una superficie útil de 56 metros cuadrados. Linda: FRENTE, carretera de Trubia a Teverga; DERECHA ENTRANDO, local de la misma procedencia; IZQUIERDA ENTRANDO, vial público; y ESPALDA, patio anejo a este bajo, que ocupa todo el frente del mismo, y de profundidad hasta el muro de separación con un trozo de terreno de la misma procedencia. Este local tiene salida directa a la vía pública por su frente. Tiene una cuota de participación en relación con el total valor el inmueble en que se ubica de dieciocho por ciento (18 %) y su referencia catastral es 8433901TP5083S0001LQ. b) Vivienda situada en al primera planta alta, a la izquierda mirando al edificio desde su frente, o derecha subiendo por la escalera, ocupa una superficie útil de cincuenta y siete metros cuadrados, distribuida en varias dependencias. Linda FRENTE, carretera de Trubia a Teverga; DERECHA ENTRANDO, la otra vivienda de la misma planta; IZQUIERDA ENTRANDO,



vial público; y al FONDO, pasillo de acceso a esta vivienda y a la otra de la misma planta, de esta propiedad. Esta finca tiene salida directa a la vía pública a través del pasillo común que discurre por su espalda, y que da al citado camino público, en forma de escaleras, que discurre por el lindero izquierdo del edificio. Tiene una cuota de participación en relación con el total valor el inmueble en que se ubica de diecisiete por ciento (17 %) y su referencia catastral es 8433901TP5083S0003PE. c) Vivienda situada en la segunda planta alta, a la izquierda mirando al edificio desde su frente, o derecha subiendo por la escalera, ocupa una superficie útil de cuarenta y tres metros cuadrados, distribuida en varias dependencias. Linda, mirando al edificio desde su fachada principal, FRENTE, carretera de Trubia a Teverga; DERECHA ENTRANDO, la otra vivienda de la misma planta; IZQUIERDA, vial público en forma de escaleras, que dan acceso al inmueble; y al FONDO, pasillo de acceso a esta vivienda y a la otra de la misma planta, de esta propiedad. Esta finca tiene salida directa a la vía pública a través del elemento común que constituye el pasillo exterior de acceso sito a su espalda,. Tiene una cuota de participación en relación con el total valor el inmueble en que se ubica de diecisiete por ciento (17 %) y su referencia catastral es 8433901TP5083S0005ST. D) Trozo de terreno procedente de la finca llamada VILLARÍN, que ocupa una superficie de CIENTO NUEVE METROS CUADRADOS, que linda: FRENTE, patio y casa en que se ubican los seis inmuebles descritos anteriormente; DERECHA ENTRANDO, otro trozo de terreno procedente de la misma matriz; IZQUIERDA, herederos de M F C , y al FONDO, herederos de A Á S .. 5º Que igualmente ordene al citado Registro de la Propiedad nº 2 de Oviedo la rectificación o cancelación de cuantas inscripciones anteriores pudieran resultar contradichas por aquella, según el relato fáctico y según se acredita con al documental aportada, y en particular la inscripción de la finca 4.898 del antiguo Registro del Ayuntamiento de Trubia. 6º Declara la obligación de todos los demandados de estar y pasar por estas declaraciones de dominio de los predios adquiridos por favor de don , para su sociedad de gananciales con doña

, descritos en el apartado cuarto del suplico, e igualmente de esta y pasar por la inscripción en el Registro de la Propiedad nº 2 de Oviedo de la segregación, división horizontal y régimen de propiedad horizontal que se interesaba, y la cancelación o rectificación de inscripciones contradictorias, interesando la condena en costa únicamente si existiera oposición temeraria a la presente demanda declarativa de dominio, así como cuanto demás proceda en derecho.

SEGUNDO.- Que admitida a trámite la demanda, se emplazó a los demandados para que se personaran en los autos y la contestaran, lo que hicieron en tiempo y forma doña

, doña \_\_\_\_\_ y la Diócesis de Ciudad Rodrigo, en el sentido de allanarse a la demanda.

TERCERO.- De igual modo, por la representación de doña \_\_\_\_\_, se formuló reconvencción contra don \_\_\_\_\_, doña \_\_\_\_\_, doña \_\_\_\_\_, la Diócesis de Ciudad Rodrigo, don \_\_\_\_\_ y doña \_\_\_\_\_ en la que, con fundamento en los hechos y consideraciones legales que cita, se concluía suplicando se tuviera por presentada reconvencción en el ejercicio de la acción declarativa de dominio con respecto a las fincas objeto de descripción en el número quinto del relato fáctico, todas ellas procedentes de la registral sita al folio 185 del Tomo 1.133 del Archivo, Libro 75 del antiguo Ayuntamiento de Trubia, finca 4.898, inscripción 1ª, y previos los trámites previstos en Ley, se dictase sentencia, por la que. 1º Declare la segregación de la finca matriz en tres fincas de naturaleza rústica independientes, más la existencia de una finca de naturaleza urbana donde se encuentra construida la casa descrita en el hecho noveno, y la división en régimen de propiedad horizontal de dicho inmueble, en los términos descritos en el cuerpo de la presente demanda. 2º Declare justificada la adquisición del pleno dominio de las fincas descritas con los números 1, 3, 5 y 8 en el hecho quinto del relato fáctico, a favor de doña \_\_\_\_\_, como bien privativo por título de herencia. 3º Disponga y ordene la inscripción en el Registro de la Propiedad nº 2 de Oviedo la existencia, dentro de la finca registral descrita en el hecho primero de la obra nueva con la siguiente descripción: Casa compuesta de planta baja y dos pisos altos, destinada la baja a dos locales comerciales, y las altas a dos vivienda por planta, en total cuatro; ocupa una superficie de ciento uno metros cuadrados, teniendo a su espalda un patio que ocupa una superficie de 49 metros cuadrados, y que linda al frente con la carretera de Trubia a Teverga; derecha entrando, casa de herederos de P. \_\_\_\_\_ R. \_\_\_\_\_; izquierda, camino público en forma de escaleras que linda a su vez con casa de herederos de M. \_\_\_\_\_ F. \_\_\_\_\_ C. \_\_\_\_\_ y espalda, fincas rústicas resultado de la segregación de la finca matriz. Dicha casa se encuentra dividida en régimen de propiedad horizontal, contando cada una de las viviendas con salida a la vía pública o a los elementos comunes. 4º Igualmente disponga y ordene la inscripción en el mismo Registro de la Propiedad nº 2 de Oviedo de la propiedad de la demandante reconviniente, doña \_\_\_\_\_ con DNI nº \_\_\_\_\_ K, en régimen de titularidad privativa, de las siguientes fincas, todas procedentes de la segregación de la finca matriz descrita al comienzo: 1 UNO. Local comercial situado en planta baja, a la derecha entrando al edificio, ocupa una superficie útil de veintiséis metros cuadrados. Linda: FRENTE, carretera de Trubia a Teverga; IZQUIERDA ENTRANDO, otro local de la misma



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

planta; DERECHA ENTRANDO, casa de F R ; y FONDO, patio anejo a este bajo, que ocupa todo el frente del mismo, y de profundidad hasta el muro de separación con un trozo de terreno de la misma procedencia. Dicho local tiene salida directa a la vía pública por su frente. Tiene una cuota de participación en relación con el total valor el inmueble en que se ubica de catorce por ciento (14 %) y su referencia catastral es 8433901TP5083S0002OW. 3. TRES. Vivienda situada en al primera planta alta, a la derecha mirando al edificio desde su fachada principal, o izquierda subiendo por la escalera, según el título de división horizontal, ocupa una superficie útil de cuarenta y dos metros cuadrados, distribuida en varias dependencias. Linda mirando al edificio desde su fachada principal: FRENTE, carretera de Trubia a Teverga; DERECHA ENTRANDO, casa de herederos de P R ; IZQUIERDA ENTRANDO, la otra vivienda de la misma planta; y al ESPALDA, pasillo de acceso a esta vivienda y a la otra de la misma planta, de esta propiedad. Esta inmueble tiene salida directa a la vía pública a través del pasillo que hay a su espalda, de esta propiedad, y que da al citado camino público, en forma de escaleras, que discurre por el lindero izquierdo del edificio. Tiene una cuota de participación en relación con el total valor el inmueble en que se ubica de diecisiete por ciento (17 %) y su referencia catastral es 8433901TP5083S0004AR. 5 QUINTO Vivienda situada en la segunda planta alta, a la derecha mirando al edificio desde su fachada principal, e izquierda subiendo por la escalera, ocupa una superficie útil de cincuenta y cinco metros cuadrados, distribuida en varias dependencias. Linda, mirando al edificio desde su fachada principal, FRENTE, carretera de Trubia a Teverga; DERECHA ENTRANDO, casa de herederos de P R ; IZQUIERDA, la otra vivienda de la misma planta; y ESPALDA, pasillo de acceso a esta vivienda y a la otra de la misma planta. Esta finca tiene salida directa a la vía pública a través de las escaleras interiores, que constituyen elemento común, y de estas al pasillo exterior que discurre por su espalda. Tiene una cuota de participación en relación con el total valor el inmueble en que se ubica de diecisiete por ciento (17 %) y su referencia catastral es 8433901TP5083S0006DY. 8 Trozo de terreno procedente de la finca llamada VILLARÍN, que ocupa una superficie de CINCUENTA Y CUATRO CON CINCUENTA METROS CUADRADOS, que linda: FRENTE, patio y casa en que se ubican los seis inmuebles descritos anteriormente; DERECHA ENTRANDO, bienes de herederos de don P M ; IZQUIERDA, trozo de terreno descrito anteriormente (numero 7), y al FONDO, más procedente de la misma finca.. 5º Que igualmente ordene al citado Registro de la Propiedad nº 2 de Oviedo la rectificación o cancelación de cuantas inscripciones anteriores pudieran resultar contradichas por aquella, según el relato fáctico y según se acredita con al documental aportada, y en particular la inscripción de la finca 4.898 del antiguo Registro del



PRINCIPADO DE  
ASTURIAS

Ayuntamiento de Trubia, así como cuanto demás proceda. 6º Declara la obligación de todos los demandados de estar y pasar por estas declaraciones de dominio de los predios adquiridos por doña [redacted] para su propiedad de bienes privativos, e igualmente de estar y pasar por la inscripción en el Registro de la Propiedad nº 2 de Oviedo de la segregación, división horizontal y régimen de propiedad horizontal que se interesaba, y la cancelación o rectificación de inscripciones contradictorias, interesando la condena en costa únicamente si existiera oposición temeraria a la presente demanda declarativa de dominio, así como cuanto demás proceda en derecho.

CUARTO.- Que admitida a trámite la reconvenición, de la misma se dio traslado a los reconvenidos, para que la contestaran, lo que hicieron en tiempo y forma, en el sentido de allanarse a la demanda

QUINTO. Constatándose el fallecimiento previo de don [redacted] y doña [redacted], y acordándose con respecto a los mismos el sobreseimiento de la causa por auto de fecha 26 de noviembre de 2012, en cumplimiento de la resolución dictada por este Juzgado el día 16 de enero de 2013, por la representación de don [redacted] se amplió su demanda contra don [redacted] y don [redacted], en su condición de herederos de doña [redacted], Don [redacted], don [redacted], don [redacted] don [redacted], y doña [redacted], como herederos de don [redacted] el Excelentísimo Ayuntamiento de Oviedo, la Comunidad hereditaria de don [redacted], Comunidad hereditaria de don [redacted] y su esposa doña [redacted] doña [redacted] y doña [redacted] como herederas de doña [redacted]; de igual modo la representación de doña [redacted] amplió su demanda inicial contra don [redacted] y don [redacted] Don [redacted] don [redacted], don [redacted] don [redacted], y doña [redacted], como herederos de don [redacted], el Excelentísimo Ayuntamiento de Oviedo, la Comunidad hereditaria de don [redacted], Comunidad hereditaria de don [redacted] y su esposa doña [redacted] y doña [redacted]

SEXTO.- De dicha ampliación se dio traslado a los demandados, habiéndose personado don [redacted]; doña [redacted]

en su nombre y como miembro de la Comunidad hereditaria de don  
, don / y don / y don /  
/ don / para allanarse a la demanda, y el  
Excmo. Ayuntamiento de Oviedo, para oponerse a dichas pretensiones, siendo el resto  
declarados en rebeldía, si bien ulteriormente se alzó la declarada con respecto a don /.

OCTAVO.- Celebrado el acto de audiencia previa con la comparencia de las partes  
personadas, y solicitada por estas el recibimiento del juicio a prueba, propuestas las mismas  
por las partes y previa su declaración de pertinencia, se acordó convocar a las partes al acto  
del juicio el cual tuvo lugar el día 1 de abril de 2014, en cuyo acto tuvo lugar la práctica de la  
prueba en su día propuesta, y concluida la misma, previas alegaciones de las partes  
personadas sobre su resultado, se dio por concluido el acto, y se mandó pasar los autos sobre  
la mesa de SSª para su resolución.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Las dos acciones declarativas de dominio ejercitadas su sustentan sobre  
la base de la alegación de los siguientes hechos:

a) La finca registral que consta al folio 185 del Tomo 1.133 del Archivo, Libro 75 del  
antiguo Ayuntamiento de Trubia, finca 4.898, inscripción1ª, del Registro de la Propiedad nº 2  
de Oviedo, aparece inscrita a nombre de don / / doña

l / como finca segregada de la finca 4.613, y descrita como finca Urbana: trozo de  
terreno de la finca nombrada Castrillón de Villarín, concejo de Oviedo, cuyo trozo mide  
trescientos cuarenta y tres metros cuadrados, y linda al Norte finca de doña R  
M / de L /, Sur carretera de Trubia a Teverga y camino vecinal, Este resto de la  
finca de donde esta procede, donde existe una cas de don P / St / Á / y al Oeste  
bienes de M / F / C / y mas de la señora de C / l.

b) Al fallecimiento de los titulares registrales les sucedieron sus hijos, doña / /, doña  
doña / y don / y así en virtud de escritura pública  
de partición de herencia fecha 25 de julio de 1950, la mentada finca se describe como “Trozo



de terreno de la finca llamada Villarín, que mide trescientos cuarenta y tres metros cuadrados, y linda al Norte de doña \_\_\_\_\_, Sur carretera de Trubia a Teverga y camino vecinal, Este resto de la finca de donde esta procede, hoy casa de herederos de \_\_\_\_\_, y Oeste casa y bienes de herederos de don \_\_\_\_\_.

Dentro de la cabida y linderos de esta finca hay una casa de esta herencia de planta baja y dos pisos que ocupa cien metros cuadrados; linda al frente carretera de Trubia a Teverga, derecha entrando casa de \_\_\_\_\_, izquierda otra de herederos de don \_\_\_\_\_, y espalda con al finca de donde está enclavada. En virtud de dicha partición, cada uno de dichos herederos adquieren uno de los departamentos de dicha casa y una cuarta parte del huerto en la que la misma se ubica.

c) Tras el fallecimiento de doña \_\_\_\_\_ y doña \_\_\_\_\_, a ambas les suceden los hijos de la primera, don \_\_\_\_\_ y doña \_\_\_\_\_ quienes en unión de don \_\_\_\_\_ y doña \_\_\_\_\_ otorgaron escritura pública fechada el día 7 de mayo de 1976. En virtud de la misma, los otorgantes proceden la división de la indicada finca de siguiente modo:.

De un lado el edificio se describe como A “ Casa compuesta de planta baja y dos pisos altos, destinada la baja a dos locales comerciales, y las altas a dos viviendas por planta, en total cuatro; ocupa un superficie de cien metros cuadrados, si bien con reciente medición su superficie es de noventa y cuatro metros cuadrados, teniendo a su espalda un pequeño patio que ocupa catorce metros cuadrados, y linda al frente con la carretera de Trubia a Teverga; derecha entrando, casa de herederos de \_\_\_\_\_; izquierda casa de herederos de \_\_\_\_\_, estando separada de la misma por unas escaleras exteriores, comunes a ambas casas; y espalda, con finca que se describe a continuación”

El resto de la finca como “B. Trozo de terreno, situado a la espalda de la casa anterior, ocupa una superficie de doscientos treinta y cinco metros cuadrados, si bien por reciente medición su superficie es de ciento ochenta metros cuadrados, y linda: Frente, patio de la casa anteriormente descrita; derecha entrando, desde ese frente, casa de \_\_\_\_\_; izquierda, de herederos de \_\_\_\_\_; y espalda, más de herederos de \_\_\_\_\_

d) En virtud de dicha escritura, los otorgantes, sujetan dicho edificio al régimen de propiedad horizontal, quedando el mismo dividido en la forma siguiente:

1 UNO. Local comercial situado en planta baja, a la derecha entrando al edificio, ocupa una superficie útil de veintiséis metros cuadrados. Linda: FRENTE, carretera de Trubia a Teverga; IZQUIERDA ENTRANDO, otro local de la misma planta; DERECHA ENTRANDO, casa de ; y FONDO, patio anejo a este bajo, que ocupa todo el frente del mismo, y de profundidad hasta el muro de separación con un trozo de terreno de la misma procedencia. Dicho local tiene salida directa a la vía pública por su frente. Tiene una cuota de participación en relación con el total valor el inmueble en que se ubica de catorce por ciento (14 %).

2. DOS Local comercial situado en planta baja, a la izquierda entrando al edificio, ocupa una superficie útil de 56 metros cuadrados. Linda: FRENTE, carretera de Trubia a Teverga; DERECHA ENTRANDO, local de la misma procedencia; IZQUIERDA ENTRANDO, vial público; y ESPALDA, patio anejo a este bajo, que ocupa todo el frente del mismo, y de profundidad hasta el muro de separación con un trozo de terreno de la misma procedencia. Este local tiene salida directa a la vía pública por su frente. Tiene una cuota de participación en relación con el total valor el inmueble en que se ubica de dieciocho por ciento (18 %).

3. TRES. Vivienda situada en al primera planta alta, a la derecha mirando al edificio desde su fachada principal, o izquierda subiendo por la escalera, según el título de división horizontal, ocupa una superficie útil de cuarenta y dos metros cuadrados, distribuida en varias dependencias. Linda mirando al edificio desde su fachada principal: FRENTE, carretera de Trubia a Teverga; DERECHA ENTRANDO, casa de herederos de ; IZQUIERDA ENTRANDO, la otra vivienda de la misma planta; y al ESPALDA, pasillo de acceso a esta vivienda y a la otra de la misma planta, de esta propiedad. Esta inmueble tiene salida directa a la vía pública a través del pasillo que hay a su espalda, de esta propiedad, y que da al citado camino público, en forma de escaleras, que discurre por el lindero izquierdo del edificio. Tiene una cuota de participación en relación con el total valor el inmueble en que se ubica de diecisiete por ciento (17 %).

4 CUATRO.- Vivienda situada en al primera planta alta, a la izquierda mirando al edificio desde su frente, o derecha subiendo por la escalera, ocupa una superficie útil de cincuenta y siete metros cuadrados, distribuida en varias dependencias. Linda FRENTE, carretera de Trubia a Teverga; DERECHA ENTRANDO, la otra vivienda de la misma planta; IZQUIERDA ENTRANDO, vial público; y al FONDO, pasillo de acceso a esta vivienda y a la otra de la misma planta, de esta propiedad. Esta finca tiene salida directa a la vía pública a través del pasillo común que discurre por su espalda, y que da al citado camino público, en forma de escaleras, que discurre por el lindero izquierdo del edificio. Tiene una cuota de participación en relación con el total valor el inmueble en que se ubica de diecisiete por ciento (17 %).

5 QUINTO Su superficie, linderos, demás descripción y cuota de participación es idéntica a la del predio TRES, con excepción de estar situada en la segunda planta.

6. SEIS Su superficie, linderos, demás descripción y cuota de participación es idéntica a la del predio CUATRO

En dicha escritura se determinan que son elementos comunes los del art. 396 del Código Civil, señalando que se mantendrán en proindivisión y común, entre los propietarios de los locales comerciales y viviendas que integran el edificio, correspondiéndoles a cada uno, una cuota en la proindivisión igual al que se asignó en relación al total valor del inmueble, y se consignó al final de la respectiva inscripción, cuota que servirá de módulo para determinar su participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad.

Igualmente se recoge las normas por las que se regirá la comunidad de propietarios.

e) De igual modo, en el apartado VI de la escritura, los otorgantes dividen el terreno descrito bajo la letra B del apartado IV de la escritura en tres parcelas:

A) Trozo de terreno que ocupa noventa metros cuadrados, que linda: FRENTE, patio y casa descritos bajo la letra A del apartado IV de la presente; DERECHA ENTRANDO, el

trozo de terreno que se describirá a continuación; IZQUIERDA, de herederos de ]  
; y al FONDO, más de herederos de don

B) Parcela de terreno de noventa metros cuadrados, que linda: FRENTE, patio y casa descritos bajo la letra A del apartado IV de la presente; DERECHA ENTRANDO, bienes de de herederos de IZQUIERDA, trozo de terreno descrito anteriormente; y al FONDO, más de herederos de don

f) En la escritura los predios descritos como nº 1 y 5, y la mitad indivisa de la parcela B) del apartado VI, se adjudican a la herencia de doña el predio nº 3 y la mitad indivisa de la parcela B) del apartado VI, a la herencia de doña ; el predio nº 6 a don , así como la mitad indivisa de la parcela A) del apartado VI, y su otra mitad indivisa y el predio nº 2 y 4 a doña

En la misma, don y c , aceptan la herencia de su madre y tía, y procede a segregar de la parcela B) del apartado VI, otra que se describe como “Parcela de terreno de cuarenta y cinco metros cuadrados, que linda: FRENTE, patio y casa descrita bajo la letra A) expresado apartado VI de la presente; DERECHA, entrando, bienes de herederos de Don ; IZQUIERDA, trozo de terreno descrito bajo la letra A) de apartado VI expositivo de la presente; y al FONDO, resto d la finca que queda en propiedad de Don y doña ]

De igual modo, venden a don , los predios nº 1, 3 y 5, así como dicha parcela segregada.

g) Tras el fallecimiento de don / doña le sucede el hijo del primero, don , fallecido a su vez el día 22 de mayo de 1999, sucediéndole como heredera testamentaria su esposa, doña , quien mediante escritura pública de compraventa de fecha 12 de abril de 2006 vendió al actor don las fincas que en su les fueron adjudicados a don / doña . Dicho demandante, indica que realmente la

superficie total de la finca es de 318 metros cuadrados, siendo sus linderos reales, al Norte  
, Sur, carretera de Trubia a Teverga, Este, .  
y Oeste, camino vecinal en forma de escaleras y bienes de  
( correspondiendo propiamente al inmueble 150 metros cuadrados (101 la ocuparía la casa y 49 el patio) y el resto a las tres fincas rústicas, a razón de 109 metros cuadrados la que correspondería al actora, y 54,5 metros cuadrados cada una de las otras dos.

Dirige su acción declarativa tanto frente a la Diócesis de Ciudad Rodrigo, como heredera testamentaria de doña ] frente a don . y don . en su condición de herederos de doña ] y contra don y don , y don , como herederos de don , por ser estos titulares de de las fincas rústicas en que quedó dividida la finca originaria, contra doña ] y doña ] como herederas de don ; igualmente, en su calidad de colindantes, frente al Excelentísimo Ayuntamiento de Oviedo, la Comunidad hereditaria de don , emplazada por medio de doña ] , y frente a la Comunidad hereditaria de don y su esposa doña , emplazada por medio de sus hijos don y doña ( en su condición de colindantes.

f) Por su parte, doña formuló reconvencción, ejercitando acción declarativa del dominio en términos muy similares los del demandante, ampliando su demanda también contra doña ] con colindante, invocando su condición de titular de las fincas en su día vendidas a don que fueron adquiridas por herencia de sus padres en virtud de escritura pública de manifestación, aceptación y adjudicación de bienes de su herencia otorgada junto con su hermana doña el día 23 de diciembre de 2011 y ulterior escritura de rectificación otorgada el día 15 de octubre de 2012, dirigiendo su acción contra el actor, y el resto de las personas citadas.

SEGUNDO.- Frente a las pretensiones de los demandantes la mayoría de los demandados se han allanado a la demanda y reconvencción; únicamente han sido declarados en

rebeldía doña

no habiendo contestado a la demanda don \_\_\_\_\_ y  
oponiéndose a la demanda el Excelentísimo Ayuntamiento de Oviedo.

TERCERO.- Con carácter previo conviene reseñar que nuestra Jurisprudencia, si bien diferencia la acción declarativa de propiedad de la acción reivindicatoria, tiende a conceptualizar la primera como un modelo cercenado de la segunda, incluyéndola también en el ámbito del art. 348 CC, lo que puede explicarse por la propia dialéctica procesal en que, con frecuencia, se ejercitan simultáneamente ambas acciones, diferenciándose esencialmente en que en la acción reivindicatoria siempre se exige una condena y se encamina a la recuperación de la cosa reclamada, debiendo por lo tanto acreditarse la falta de título del poseedor no propietario que permita la continuación de la posesión, mientras que la acción declarativa se detiene en los límites de una declaración judicial del derecho alegado, pero siendo comunes el resto de los requisitos exigidos para la prosperabilidad de las acciones, a saber, el título por parte de quién reclama la propiedad y la identificación de la cosa. Tanto la acción declarativa de dominio como la reivindicatoria, según tiene declarado la Sala 1ª del Tribunal Supremo, en SS 17-5-83, 17-1-84 y 20-9-84, 17-3-86 y 28-11-86 y 23-6-88, 7-10-88 y 28-11-88, exige que quién la ejercite acredite dominio sobre la finca que reclama, con independencia del título que pueda o no tener el demandado (S 1-12-89); así como la adecuada identificación y localización exacta de la finca, y con toda precisión que exige la Jurisprudencia (SSTS 14-5-74, 12-4-80, 6-10-82, 31-10-83, 25-2-84, 20-12-89).

Por su parte, el art. 38 de la Ley Hipotecaria determina que “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 igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos”; en su párrafo segundo añade que “Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero”.



CUARTO.- La oposición de la citada Administración administrativo está sustentada sobre la afirmación de que no existe por su parte interés alguno en la causa; reconoce la existencia de una camino publico por uno de sus linderos, y afirma que en ningún caso se ha discutido por su parte la propiedad del demandante y de la reconviniendo, considerando que estaríamos ante la utilización fraudulenta de la vía elegida. Sin embargo se rechaza dicho motivo de oposición; de un lado, fue la propia Audiencia Provincial de Asturias, quien señaló que los pedimentos que aquí se deducen no se podía deducir por medio de un expediente de dominio, indicándosele a los promoventes la vía contenciosa declarativa correspondiente.

Pero al margen de todo ello, y con independencia de que exista o no un efectivo cuestionamiento del dominio de los actores por parte de dicho demandado, se olvida que lo que se pretende no es solo una declaración del dominio en su favor, sino también a la adecuación del Registro a la realidad extrarregistral reflejada en sus pedimentos, lo que además, como se ha visto, es una exigencia del art. 38 de la Ley Hipotecaria, y desde esta perspectiva es desde la que dicho demandado está plenamente legitimado. De un lado, porque a diferencia de lo que se indica en la descripción registral, la finca litigiosa tendría en uno de sus vientos como linde un camino público del que es titular el Ayuntamiento, y parece lógico pensar que los promoventes tengan interés en la declaración de la existencia como linde de la finca de dicho camino; de otro lado, porque se está afirmando que la finca en su totalidad, y las resultantes de su división tienen una superior cabida de reflejada en el propio Registro, e incluso en algunas escrituras, lo que conduce a la necesidad, si quiera formal, de provocar la traía al proceso de dicha demandado, al igual que del resto de los colindantes, ante la eventualidad de que dicho exceso pudiera afectar a la cabida a las colindantes. Máxime todo ello además, cuando incluso el propio Ayuntamiento al finalizar el acto de vista del juicio cuestiona que efectivamente las fincas litigiosas tengan efectivamente la cabida que se indica.

QUINTO.- Por lo demás, a tenor de la prueba, muy particularmente la documental y pericial, es procedente la estimación de la demanda, si bien su estimación quedará limitada a los pronunciamientos pretendidos sobre las fincas que son de su propiedad. Resulta acredita la división efectuada por la de la finca 4.898, en cuatro fincas diferentes mediante la citada escritura de 7 de mayo de 1976. Que sobre una de ellas existe un edificio, sobre el que se constituyó un régimen de propiedad horizontal, y plenamente acreditada, las sucesivas transmisiones de las mismas, hasta llegar a la adquisición del dominio por parte del demandante y de la reconviniendo de los diferentes locales y viviendas en los que el edificio se



divide, además de dos de las otras tres fincas en las que se dividió la originaria; de igual modo, se justifica la realidad física de las fincas, sus linderos y cabida.

SEXTO.- De conformidad con lo dispuesto en el art. 394 nº 1 y 395 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no se hace expresa declaración en cuanto al pago de las costas causadas, vistos los allanamientos, la falta de efectiva oposición en el resto de los casos, y la naturaleza de las pretensiones deducidas, que incluso en el caso del Ayuntamiento demandada, pese a su oposición, justifica la no imposición de las costas causadas, al responder su traía al proceso más al interés de los propios demandantes que a una efectivo interés de dicho demandad.

Vistos los preceptos legales invocados, y demás normas de general y pertinente aplicación:

**FALLO:** que estimando la demanda formulada por la representación de don  
, contra la doña  
Diócesis de Ciudad Rodrigo, don  
, y doña  
, el Excelentísimo Ayuntamiento de Oviedo, la  
Comunidad hereditaria de don  
, Comunidad hereditaria de don  
y su esposa doña  
la  
reconvención formulada por doña  
contra don  
la Diócesis de Ciudad  
Rodrigo,  
, el Excelentísimo Ayuntamiento de Oviedo, la Comunidad hereditaria de  
don  
Comunidad hereditaria de don  
y su esposa doña  
, y doña

1º Debo declarar y declaro que la finca registral inscrita al folio 185 del Tomo 1.133 del Archivo, Libro 75 del antiguo Ayuntamiento de Trubia, finca 4.898, inscripción1ª, se encuentra dividida en cuatro fincas independientes, que se describen de la siguiente forma:



a) Casa compuesta de planta baja y dos pisos altos, destinada la baja a dos locales comerciales, y las altas a dos viviendas por planta, en total cuatro; ocupa una superficie de ciento uno metros cuadrados, teniendo a su espalda un patio que ocupa una superficie de 49 metros cuadrados, que linda al frente con la carretera de Trubia a Teverga; derecha entrando, casa de herederos de \_\_\_\_\_ izquierda, camino público en forma de escaleras que linda a su vez con casa de herederos de \_\_\_\_\_ y espalda, fincas rusticas resultado de la segregación de la finca matriz.

b) Trozo de terreno procedente de la finca llamada VILLARÍN, que ocupa una superficie de CIENTO NUEVE METROS CUADRADOS, que linda: FRENTE, patio y casa en que se ubican los seis inmuebles descritos anteriormente; DERECHA ENTRANDO, otro trozo de terreno procedente de la misma matriz; IZQUIERDA, herederos de \_\_\_\_\_ y al FONDO, herederos de \_\_\_\_\_

c) Trozo de terreno procedente de la finca llamada VILLARÍN, que ocupa una superficie de CINCUENTA Y CUATRO CON CINCUENTA METROS CUADRADOS, que linda: FRENTE, patio y casa en que se ubican los seis inmuebles descritos anteriormente; DERECHA ENTRANDO, bienes de herederos de don \_\_\_\_\_ ; IZQUIERDA, trozo de terreno descrito anteriormente, y al FONDO, más procedente de la misma finca.

d) Trozo de terreno procedente de la finca llamada VILLARÍN, que ocupa una superficie de CINCUENTA Y CUATRO CON CINCUENTA METROS CUADRADOS, que linda: FRENTE, patio y casa en que se ubican los seis inmuebles descritos anteriormente; DERECHA ENTRANDO, bienes de herederos de don \_\_\_\_\_ ; IZQUIERDA, trozo de terreno procedente de la misma matriz; y al FONDO, más procedente de la misma finca..

2º Debo declarar y declaro que la casa que se describe en el apartado a) del nº 1 del presente fallo, está sujeta al régimen de propiedad horizontal en los términos, con los elementos comunes que se describen, y bajo las normas que constan en la escritura autorizada por el Notario de Oviedo Don Antonio García Alonso, en fecha 7 de mayo de 1976 numero 445 de su protocolo, resultado de esta división los siguiente departamentos:



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

1 UNO. Local comercial situado en planta baja, a la derecha entrando al edificio, ocupa una superficie útil de veintiséis metros cuadrados. Linda: FRENTE, carretera de Trubia a Teverga; IZQUIERDA ENTRANDO, otro local de la misma planta; DERECHA ENTRANDO, casa de \_\_\_\_\_ y FONDO, patio anejo a este bajo, que ocupa todo el frente del mismo, y de profundidad hasta el muro de separación con un trozo de terreno de la misma procedencia. Dicho local tiene salida directa a la vía pública por su frente. Tiene una cuota de participación en relación con el total valor el inmueble en que se ubica de catorce por ciento (14 %) y su referencia catastral es 8433901TP5083S0002OW.

2 DOS Local comercial situado en planta baja, a la izquierda entrando al edificio, ocupa una superficie útil de 56 metros cuadrados. Linda: FRENTE, carretera de Trubia a Teverga; DERECHA ENTRANDO, local de la misma procedencia; IZQUIERDA ENTRANDO, vial público; y ESPALDA, patio anejo a este bajo, que ocupa todo el frente del mismo, y de profundidad hasta el muro de separación con un trozo de terreno de la misma procedencia. Este local tiene salida directa a la vía pública por su frente. Tiene una cuota de participación en relación con el total valor el inmueble en que se ubica de dieciocho por ciento (18 %) y su referencia catastral es 8433901TP5083S0001LQ.

3. TRES. Vivienda situada en al primera planta alta, a la derecha mirando al edificio desde su fachada principal, o izquierda subiendo por la escalera, según el título de división horizontal, ocupa una superficie útil de cuarenta y dos metros cuadrados, distribuida en varias dependencias. Linda mirando al edificio desde su fachada principal: FRENTE, carretera de Trubia a Teverga; DERECHA ENTRANDO, casa de herederos de \_\_\_\_\_ IZQUIERDA ENTRANDO, la otra vivienda de la misma planta; y al ESPALDA, pasillo de acceso a esta vivienda y a la otra de la misma planta, de esta propiedad. Esta inmueble tiene salida directa a la vía pública a través del pasillo que hay a su espalda, de esta propiedad, y que da al citado camino público, en forma de escaleras, que discurre por el lindero izquierdo del edificio. Tiene una cuota de participación en relación con el total valor el inmueble en que se ubica de diecisiete por ciento (17 %) y su referencia catastral es 8433901TP5083S0004AR.

4 CUATRO Vivienda situada en al primera planta alta, a la izquierda mirando al edificio desde su frente, o derecha subiendo por la escalera, ocupa una superficie útil de cincuenta y siete metros cuadrados, distribuida en varias dependencias. Linda FRENTE, carretera de Trubia a Teverga; DERECHA ENTRANDO, la otra vivienda de la misma planta; IZQUIERDA ENTRANDO, vial público; y al FONDO, pasillo de acceso a esta vivienda y a



PRINCIPADO DE  
ASTURIAS

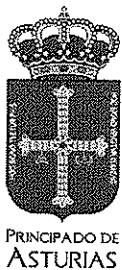


la otra de la misma planta, de esta propiedad. Esta finca tiene salida directa a la vía pública a través del pasillo común que discurre por su espalda, y que da al citado camino público, en forma de escaleras, que discurre por el lindero izquierdo del edificio. Tiene una cuota de participación en relación con el total valor el inmueble en que se ubica de diecisiete por ciento (17 %) y su referencia catastral es 8433901TP5083S0003PE.

5 QUINTO Vivienda situada en la segunda planta alta, a la derecha mirando al edificio desde su fachada principal, e izquierda subiendo por la escalera, ocupa una superficie útil de cincuenta y cinco metros cuadrados, distribuida en varias dependencias. Linda, mirando al edificio desde su fachada principal, FRENTE, carretera de Trubia a Teverga; DERECHA ENTRANDO, casa de herederos de \_\_\_\_\_ IZQUIERDA, la otra vivienda de la misma planta; y ESPALDA, pasillo de acceso a esta vivienda y a la otra de la misma planta. Esta finca tiene salida directa a la vía pública a través de las escaleras interiores, que constituyen elemento común, y de estas al pasillo exterior que discurre por su espalda. Tiene una cuota de participación en relación con el total valor el inmueble en que se ubica de diecisiete por ciento (17 %) y su referencia catastral es 8433901TP5083S0006DY.

6.- SEXTO Vivienda situada en la segunda planta alta, a la izquierda mirando al edificio desde su frente, o derecha subiendo por la escalera, ocupa una superficie útil de cuarenta y tres metros cuadrados, distribuida en varias dependencias. Linda, mirando al edificio desde su fachada principal, FRENTE, carretera de Trubia a Teverga; DERECHA ENTRANDO, la otra vivienda de la misma planta; IZQUIERDA, vial público en forma de escaleras, que dan acceso al inmueble; y al FONDO, pasillo de acceso a esta vivienda y a la otra de la misma planta, de esta propiedad. Esta finca tiene salida directa a la vía pública a través del elemento común que constituye el pasillo exterior de acceso sito a su espalda,. Tiene una cuota de participación en relación con el total valor el inmueble en que se ubica de diecisiete por ciento (17 %) y su referencia catastral es 8433901TP5083S0005ST.

3º Debo declarar y declaro que las fincas descritas en el apartado 1º c) y 2º nº 2, 4 y 6 de este fallo pertenecen don \_\_\_\_\_ en régimen de sociedad de gananciales, y que las descritas en el apartado 1º b) y 2º nº 1, 3 y 5, pertenecen a doña \_\_\_\_\_ condenado a los demandados a estar y pasar por esta declaración y ordenando que se proceda a la inscripción de dichas titularidades dominicales en el Registro de la Propiedad nº 2 de Oviedo, haciendo constar la segregación de las indicadas fincas, división horizontal y régimen de propiedad horizontal del mentado





edificio en los términos señalados por la citada escritura pública, y la cancelación o rectificación de inscripciones contradictorias.

4º No se hace expresa declaración en cuanto al pago de las costas causadas.

Notifíquese esta resolución a las partes haciéndoles saber que la misma no es firme y que contra ella podrán interponer recurso de apelación, en el término de los veinte días siguientes al de su notificación.

Así, por esta mi sentencia, juzgando en esta instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

**PUBLICACIÓN.-** Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Magistrado-juez que la suscribe estando celebrando audiencia en el día de su fecha, de lo que doy fe.

