

**SECCIÓN CIVIL Y DE INSTRUCCIÓN DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA DE
COLLADO VILLALBA. PLAZA Nº 3**

PLAZADELOSBELGAS10-28400 Tfno:

918516669,918500126

Fax: 918561818

plazajudic3.collado@madrid.org

42020310

NIG: 28.047.00.2-2022/0006280

Procedimiento:ProcedimientoOrdinario444/2022

Materia:Otrosasuntosdeparte general

SCT-Unidad derestodedeclarativosciviles

Demandante:D./Dña.ANA Y LUIS

PROCURADOR:D./Dña.MARIADELANGELSANZAMARO

Demandado: INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES

SENTENCIA Nº33/2026

JUEZ/MAGISTRADO-JUEZ:D./Dña. CRISTINA GARCIA QUESADA

Lugar: Collado Villalba

Fecha :dieciséis de marzo de dos mil veintiséis

ANTECEDENTESDEHECHO

PRIMERO: Por la representación procesal de Don LUIS Y DOÑA ANA, se formuló demanda de Juicio Ordinario que tuvo entrada en este Juzgado contra inmobiliaria y construcciones S.A con base en los hechos que se relatan en el escrito de demanda suplicando que se dicte Sentencia en los terminos de su súplico.

SEGUNDO: Admitida a trámite la demanda se emplazó a la parte demandada, quien no contesto a la demandada y se le declaro en rebeldia procesal.

TERCERO: Convocadas las partes a la Audiencia Previa, ésta se celebró el día 16 de MARZO de 2026 y se solicitó por la parte actora el recibimiento del pleito a prueba y propuso la documental, y quedo el pleito visto para sentencia.

FUNDAMENTOSDEDERECHO

PRIMERO:Enrelaciónconelfondodelasuntolaparteactoraalamparodelartículo 440y 1957 del Codigo civil ejercita una acción declarativa de dominio por justo titulo y por usucapión contral a demandada que no es tercero hipotecario sobre la finca objeto del presente expediente.

SEGUNDO: ha quedado probado que Don Luis y Doña Ana en fecha de 12 de abril de1 .985, suscribieron con la entidad demandada, contrato privado de compraventa, denominado “Residencial Iglesia”, se adjunta copia de dicho contrato como Documento nº 2 y Documento 3 Anexo de contrato.

La parte demandante ha probado que han venido poseyendo pacíficamente las fincas que se describen a continuación, desde la fecha de su adquisición, esto es 12 de abril de 1985: 1. Finca registral nº 3.463, Inscrita en el Registro de la Propiedad de Alpedrete – Guadarrama. Municipio: Alpedrete. URBANA, en construcción.-Número veintiocho.- Vivienda número trescientos tres, situada en la planta tercera del edificio número cuatro del Conjunto Residencial Prado de la Iglesia de Arriba, en término de Alpedrete, Urbanización Prado de la iglesia.: Ocupa una superficie de ochenta y cinco metros con cuarenta y ocho decímetros cuadrados, Y está distribuida- en diferentes compartimentos y servicios.- Linda: al frente, según se entra, con viviendas, números trescientos dos y trescientos cuatro y zonas verdes comunes; derecha entrando, con vivienda número trescientos cuatro;izquierda, Con vivienda número trescientos dos y zonas verdes comunes; y fondo, con hall común de acceso a viviendas, caja de ascensor y vivienda número trescientos dos.- Representa. una cuota en el total valor de la finca, elementos comunes y gastos de 2,829 por ciento.- Adjuntan como Documento nº 4, Certificación literal de titularidad de la finca, vivienda. 2. Finca registral nº 3.436, Registro de la Propiedad de Alpedrete – Guadarrama. PLAZA DE APARCAMIENTO.- Nº 21, del edificio número cuatro del Conjunto Residencial Prado de la Iglesia de Arriba, en término de Alpedrete, Urbanización Prado de la iglesia. URBANA.- En construcción, número uno, local destinado a estacionamiento de coches, situado bajo la planta baja del edificio número cuatro del Conjunto Residencial Prado de la Iglesia de Arriba, en término de Alpedrete. Adjuntan como Documento nº 5, Certificación literal de titularidad de la finca, garaje. 3. Y como Anejo, una acción del Club Deportivo que con responsabilidad jurídica independiente y con un total de 210 acciones, edificado sobre la parcela nº 6 del citado conjunto, siendo la Finca registral nº 3.330, al folio 173, tomo 2.283, Libro 84 del término municipal de Alpedrete. Adjuntan como Documento nº 6, Nota simple informativa de titularidad de la finca, Club Deportivo.

TERCERO: En cuanto a la Usucapión contra tábulas, la Audiencia Provincial de Madrid sección 21ª ha establecido en la sentencia de fecha 16 octubre 2001 que:La regulación de la usucapión contra tábulas en nuestro Ordenamiento Jurídico ha dado lugar a serias discrepancias dentro de nuestra doctrina, las cuales ya surgen, de inmediato, al tener que decidir cuales son los preceptos de aplicación. Y así, mientras un sector doctrinal (que cita a su favor la jurisprudencia, formada por las sentencias de la Sala 1ª del T.S. de: 18 de junio de 1992 EDJ 1992/6527 , F.D. Cuarto, 13 de diciembre de 1957, Considerando Quinto y último, 20 de octubre de 1915), acude a los artículos

462EDL1889/1y1.949(Quien carezca de título inscrito en el Registro de la Propiedad e inste la usucapión respecto de un terreno inscrito en el Registro a favor de otra persona tiene proscrito acudir a la prescripción ordinaria y solo se le permite la vía de la extraordinaria)del Código Civil EDL1889/1y36de la Ley Hipotecaria EDL1946/59, otro sector doctrinal considera derogado el artículo 1.949 del CC. EDL 1889/1 , por lo que el único precepto de aplicación lo es el art. 36 de la L.H. EDL 1946/59 (En principio era de aplicación el artículo 35 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861 EDL1861/3, hasta que, al entrar en vigor el Código Civil EDL1889/1, publicado en la Gaceta número 206 de 25 de julio de 1889, quedó derogado y fue sustituido por el artículo 1949 de este Cuerpo legal EDL 1889/1 , el cual, a su vez también quedó derogado y fue sustituido por la nueva redacción dada al art. 36 por la reforma de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 EDL 1946/59 ; se prescinde por completo de la distinción entre prescripción ordinaria y extraordinaria en cuanto a la específica protección del titular registral, frente al que no lo es, en su conflicto de intereses con el

usucapiente). Tal inicial disparidad desencadena múltiples discrepancias respecto a las consecuencias a las que llegan. Pero quizás el único punto en el que existe acuerdo absoluto es que la específica protección que se dispensa, en el conflicto de intereses que se plantea entre, por una parte, el titular del derecho de dominio o de un derecho real en cosa ajena, y, por otra parte, el usucapiente de esos derechos, al titular registral frente al que no lo es, se otorga única y exclusivamente al titular registral que tenga la condición del tercero hipotecario de buena fe, por reunir los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria EDL 1946/59 , mientras que, por el contrario, de tratarse de cualquier otro titular registral su conflicto con el usucapiente quedaría sometido a la regulación común de la usucapción ordinaria y de la extraordinaria. Los partidarios de la vigencia del art. 1949 del CCEDL 1889/1 indican que la referencia al "título inscrito en el Registro de la Propiedad" lo es únicamente al tercero hipotecario de buena fe, de ahí que la proscripción de la usucapción ordinaria no rige frente a ese titular registral que no goza de la condición de tercero hipotecario de buena fe. Mientras que los partidarios de la derogación del art. 1949 del CCEDL 1889/1 aplican en exclusión del art. 36 de la L.H. EDL 1946/59 acuden al párrafo cuarto de este artículo EDL 1946/59 . "En cuanto al que prescriba el dueño del inmueble o derecho real que se esté prescribiendo y sus sucesores que no tengan la consideración de terceros, se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación civil" (reforzado por lo dicho en La Exposición de Motivos de la Ley de Reforma Hipotecaria de 1944 EDL 1946/59 "la prescripción debe actuar con plena eficacia contra el titular registral, según las normas del Derecho civil") y concluyen que al titular registral que no sea tercero hipotecario de buena fe (o, siéndolo, si, antes de perfeccionar su adquisición, conoció o tuvo medios racionales y motivos suficientes para conocer que la finca o el derecho estaba poseído de hecho y a título de dueño por persona distinta de su transmitente) no le es de aplicación la específica protección dispensada por el reseñado art. 36 EDL 1946/59 frente al usucapiente. Igualmente la jurisprudencia no duda en rechazar categóricamente las específicas reglas de la usucapción contra tabulas cuando el titular registral no reúne los requisitos del tercero hipotecario de buena fe, en cuyo caso debe estarse a la normativa común de la prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria (T.S., Sala 1ª: 9-octubre-1973 EDJ 1973/342 , Considerando Segundo, 31-marzo-1969 EDJ 1969/82 , Considerando Quinto y último, 9-junio-1955, Considerando Tercero).

CUARTO: A continuación debemos analizar es sí ese dominio, aun en ausencia de título traslativo de dominio, se ha adquirido por la parte actora por prescripción adquisitiva o usucapción ordinaria, cuya concurrencia alega la parte demandante.

En el presente caso esta Juzgadora considera probado que concurren plenamente en la actora los requisitos exigidos por el artículo 1959 del Código Civil para la usucapción ordinaria, lo que determina la adquisición de la propiedad de las CITADAS FINCAS. En virtud de dicha posesión pacífica, ininterrumpida y a título de dueños durante más de treinta años de las tres fincas descritas, han adquirido el dominio de las mismas por prescripción adquisitiva de conformidad a lo previsto en el art. 1.959 del Código Civil y están legitimados para promover la presente acción declarativa de su titularidad dominical sobre las referidas fincas, debiéndose proceder a la inmatriculación de las mismas con la correspondiente inscripción de dominio de las mismas a favor de los demandantes, todo ello por aplicación ineludible del art. 1.959 del Código Civil.

Don Luis Doña Ana, han venido poseyendo pacíficamente las fincas desde el día de la firma del contrato privado de compraventa,

esto es, 12 de abril de 1985, como compradores Documento nº 2 y 3 contrato privado de compraventa y anexo. Los mismos, vienen poseyendo a título de dueños para su sociedad de gananciales, desde el 12 de abril de 1985 (37 años), siendo esa posesión a título de dueño ininterrumpida, título adquirido por medio de contrato de compraventa privado compraventa, habiendo abonado la totalidad del precio del valor de adquisición 5.341.114 pesetas, del siguiente modo: - 112.668 pesetas en metálico que se declararon recibidas por el vendedor en el citado contrato con la entrega de llaves. - 3.179.946 pesetas mediante 140 letras de cambio giradas contra la cuenta corriente de los compradores para su sociedad de gananciales. - La cantidad de 2.048.500 pesetas se subrogaron los compradores en un préstamo hipotecario que gravaba la finca, abonando la totalidad de dicho préstamo. Se adjunta como Documento nº 7 se aportan los justificantes del otorgamiento a la vendedora por parte de Caja Madrid del préstamo hipotecario que gravaba la finca; como Documento nº 8, justificantes de movimientos de la cuenta corriente de los compradores donde se encuentra señalado cargo contable del pago mensual de las letras de cambio reseñadas en el contrato de compraventa, como Documento nº 9, listado de las letras de cambio pagadas según estadillo creado por la constructora y listado compradores, donde figura Don Luis. Asimismo, se acompañan como Documento nº 10 Certificado del Ayuntamiento de Alpedrete, de fecha 10/05/1.985, Licencia de Primera Ocupación, a nombre de Don Luis, documento que tiene absoluta continuidad con el Documento nº 11, de fecha 22/07/2.021, certificación de antigüedad, emitida por el Excmo. Ayuntamiento de Alpedrete, a favor de Doña Ana. Adjuntándose, asimismo, como Documento nº 12, certificación de Fin de Obra.

Por lo tanto la posesión de los demandantes ha sido PÚBLICA, PACÍFICA, ININTERRUMPIDA y a TÍTULO DE DUEÑO durante más de treinta y siete años, cumpliendo los requisitos para haber prescrito el dominio de la misma. Desde el día 12 de abril de 1985, los mismos pagan sus recibos de IBI de las fincas indicadas, así pues, se adjunta como Documentos nº 13, copia de los recibos del pago del IBI expedido por el ayuntamiento de Alpedrete, donde aparece como titular Don Luis. es titular en el catastro de bienes inmuebles de naturaleza urbana desde el año 1988, tal y como aparece en el certificado expedido por el Ministerio de Hacienda de fecha 16/11/21. Documento nº 14.

Los demandantes vienen abonando la cuota de la Comunidad de Propietarios desde el año 1.985, dicha comunidad se encuentra a favor de Don Luis y Doña Ana, Documento nº 15 certificado del administrador de finca de la comunidad de propietarios, donde aparece como propietario y pagador de las cuotas de la comunidad de la finca, garaje y del club Social de la Comunidad de Propietarios, desde el año 1.997, fecha en que el administrador de fincas se hizo cargo de la administración, encontrándose al corriente de pago, así como que en dicha fecha ya constaba como propietario/pagador. d) En virtud del contrato de suministro de gas y de la empresa Propano S.A., que desde el día 10 de enero de 1.997 que se contrató, se prueba la titularidad a nombre de Don Luis, con una factura emitida en fecha de 8 de marzo de 1.997 y con diversos recibos emitidos desde la fecha por Propano S.A que se acompaña como Documento nº 16 y facturas de Galp gas como Documento nº 17.

Acompañan además como Documento nº 18 el contrato de Hidroeléctrica Española de fecha 12 de junio de 1.985, emitido a favor de D. TLuis, que continuó

como Iberdrola de la electricidad, emitidas a favor de los mismos, que a día de la fecha continúa vigente. Como Documentos nº 19 facturas de Endesa emitidas a su favor. Así pues, con histórico documental aportado, se desprende la continuidad en la posesión de los demandantes durante 37 años.

Por último ninguna duda debe ofrecerse que se posesión lo ha sido en concepto de dueño, pues esa posesión se pone de manifiesto claramente con toda la documental aportada por la parte actora.

Por lo tanto se acredita por la parte actora su legitimación activa y se prueba que han adquirido la propiedad sobre dichas fincas, por el transcurso de 10 años con justo título y de buena fe como exige el artículo 1957 del Código Civil, pues no consta que el préstamo hipotecario estuviera a su nombre en el documento número siete.

QUINTO: Dada la estimación de la demanda y de conformidad con lo que establece el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las costas procesales serán de cuenta de la parte demandada.

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

FALLO

Que estimando la demanda presentada por la representación procesal de Don Luis y Doña Ana, contra Inmobiliaria y Construcciones declaro que Don Luis y Doña Ana, han adquirido por prescripción adquisitiva a su favor:

1. la Finca registral nº 3.463, Inscrita en el Registro de la Propiedad de Alpedrete – Guadarrama. Municipio: Alpedrete. URBANA, en construcción.- Número veintiocho.- Vivienda número trescientos tres, situada en la planta tercera del edificio número cuatro del Conjunto Residencial Prado de la Iglesia de Arriba, en término de Alpedrete, Urbanización Prado de la iglesia.: Ocupa una superficie de ochenta y cinco metros con cuarenta y ocho decímetros cuadrados, Y está distribuida en diferentes compartimentos y servicios.- Linda: al frente, según se entra, con viviendas, números trescientos dos y trescientos cuatro y zonas verdes comunes; derecha entrando, con vivienda número trescientos cuatro; izquierda, Con vivienda número trescientos dos y zonas verdes comunes; y fondo, con hall común de acceso a viviendas, caja de ascensor y vivienda número trescientos dos.- Representa. una cuota en el total valor de la finca, elementos comunes y gastos de 2,829 por ciento-

2. La Finca registral nº 3.436, Registro de la Propiedad de Alpedrete – Guadarrama. PLAZA DE APARCAMIENTO.- Nº 21, del edificio número cuatro del Conjunto Residencial Prado de la Iglesia de Arriba, en término de Alpedrete, Urbanización Prado de la iglesia. URBANA.- En construcción, número uno, local destinado a estacionamiento de coches, situado bajo la planta baja del edificio número cuatro del Conjunto Residencial Prado de la Iglesia de Arriba, en término de Alpedrete. Y como Anejo, una acción del Club Deportivo que con responsabilidad jurídica independiente y con un total de 210 acciones, edificado sobre la parcela nº 6 del citado conjunto, siendo la Finca registral nº 3.330, al folio 173, tomo 2.283, Libro 84 del término municipal de Alpedrete.

B) Que en consecuencia Don Luis y Doña Ana son titulares en pleno dominio de las tres fincas descritas en el Hecho Primero; C) Que, como consecuencia de la anterior declaración, debe ordenarse la inmatriculación de las fincas descritas, y la inscripción del dominio de las mismas a favor de Don Teodoro Cortijo Cerezo y Doña Ángeles Castilla López, para su sociedad de gananciales. Y, en su virtud, se condene a la demandada: A) A estar y pasar por las anteriores declaraciones; B) A efectuar todos los actos que sean necesarios u oportunos para la inmatriculación de las fincas objeto de la presente demanda y su inscripción a favor de Don Luis y Doña Ana.

De no cumplirse por la parte demandada el fallo:

-Que se inscriba a favor de la parte actora en el Registro de la Propiedad su derecho de propiedad sobre las fincas identificadas en el apartado anterior, en los términos expresados en el punto anterior.

-Que se libere el oportuno mandamiento al Registrador de la Propiedad para que proceda a la cancelación de las inscripciones de dominio existentes a favor de la entidad demandada. La correlativa inscripción del dominio de la misma finca, en virtud del título de prescripción adquisitiva declarada judicialmente, a favor de la parte actora.

Las costas se imponen expresamente a la parte demandada.

Contra la presente resolución cabe interponer recurso de APELACIÓN en el plazo de VEINTE DIAS, ante este Juzgado, para su resolución (artículos 458 y siguientes de la L.E.Civil), previa constitución de un depósito de 50 euros, en la cuenta 2866-0000-04-0444-22 de este Órgano.

Si las cantidades van a ser ingresadas por transferencia bancaria, deberá ingresarlas en la cuenta número IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274, indicando en el campo beneficiario Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Collado Villalba. Plaza nº 3, y en el campo observaciones o concepto se consignarán los siguientes dígitos 2866-0000-04-0444-22.

Así por esta sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

La Juez/Magistrado/aJuez

La Letrada de la Admon. de Justicia