
JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Nº 4 DE ZARAGOZA
Procedimiento Ordinario nº 983/2014. Sentencia nº 326 (18-06-2015)

TEMA: GESTIÓN URBANÍSTICA

ACCIÓN DECLARATIVA DE DOMINIO. RAMPAS Y TÚNELES DE ACCESO Y SALIDA A GARAJES.

Aprovechamiento demanial: uso especial.

Prueba del dominio: estatutos y escrituras.

Segregación para viales. Inventario General de Bienes del Ayuntamiento.

Cesión gratuita. Recogida en Estudio de Detalle y en licencia de obras.

No se encuentra acreditado el título.

Fallo: Desestimación. Favorable al Ayuntamiento.

Ilmo. Sr.

MAGISTRADO-JUEZ

D. Serrano Gonzalez

Zaragoza, dieciocho de Junio de dos mil quince.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Procurador Sr. T. se presentó demanda de juicio ordinario en nombre y representación de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO R. contra EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA en la que tras alegar los hechos y fundamentos de derecho en ella contenidos, terminaba suplicando se dictase sentencia por la que se declare la propiedad privativa de la demandante sobre las rampas y túneles de acceso o salida a los garajes ubicadas en el edificio de la demandada ubicadas en la calle prolongación de León XIII de esta ciudad y que dan servicio a los garajes declarando asimismo que las mismas no son de dominio público, con imposición de costas a los demandados.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda se emplazó a la parte demandada contestando dentro del plazo legal representada por la Procuradora Sra. S. y oponiéndose a la demanda formulada de contrario por escrito en el que terminaba suplicando se dictase sentencia por la que desestimando íntegramente la demanda formulada, se absuelva de la misma a la demandada, con imposición de costas a los demandados.

TERCERO.- Previos los trámites se señaló día y hora para la celebración de la audiencia previa a la que comparecieron la parte actora y los Procuradores y Letrados de ambas partes. Abierto el acto por S.S^a se intentó avenir a las partes sin resultado y se prosiguió la misma con el resultado que obra en autos señalándose día y hora para la celebración del oportuno juicio al que comparecieron la parte actora y los Procuradores y Letrados de ambas partes. Seguidamente se practicó la prueba admitida, cuyo resultado consta en los términos que resultan del visionado y audición del soporte informático correspondiente quedando los autos conclusos para sentencia.

CUARTO.- En la tramitación de este procedimiento se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La Comunidad de Propietarios del Conjunto Residencial Paraíso interpone la presente demanda contra el Ayuntamiento de Zaragoza, en ejercicio de acción declarativa de dominio en relación a las rampas y túneles de acceso y salida a los garajes del edificio de la demandante, ubicados en la calle prolongación de León XIII de Zaragoza. Fundamenta su pretensión en el hecho de que es propietaria de dichas rampas y túneles, tal y como consta en los Estatutos de

la comunidad mientras que el Ayuntamiento considera que son de dominio público municipal, liquidar tasa por el aprovechamiento demanial de tales rampas y túneles.

La demandada se opone a esta pretensión por entender, en síntesis, que la actora no es la propietaria ni goza de otro derecho que el uso especial de un dominio público, sobre las rampas y túneles de acceso y salida a los garajes situados en el sótano del edificio de la demandante, ubicados en la calle prolongación de León XIII de Zaragoza y ello por cuanto dichos bienes forman parte de un bien de dominio público como es un vial urbano. En definitiva, entiende que la actora carece de legitimación activa ad causam por cuanto no tiene título de propiedad alguno sobre las rampas y túneles de acceso al garaje.

SEGUNDO.- De lo expuesto anteriormente resulta que en la demanda se ejercita una acción declarativa de dominio con la finalidad de que se declare que la actora es la propietaria de las rampas y túneles de acceso y salida al garaje situado en los sótanos del edificio y ubicados en la prolongación de la calle León XIII de Zaragoza.

El TS tiene declarado (Sentencia de fecha 19 de julio de 2012) que la acción declarativa de dominio va dirigida a obtener la mera declaración de existencia de la titularidad dominical, sin impretar la condena a la restitución de la cosa. Su objeto, por tanto, se concreta en la verificación de la realidad del título y, de esta forma, la acción declarativa de dominio se proyecta como una acción de defensa y protección del derecho real, cuyo ejercicio queda amparado en el contenido y reconocimiento que del mismo se dispone en el artículo 348 del Código Civil. Con lo que se exige para su aplicación los mismos requisitos que para el ejercicio de la acción reivindicatoria salvo, como resulta lógico, el requisito de la posesión contraria del demandado que, por definición, no se contempla en el objeto de esta acción, de suerte que debe demostrarse el dominio de la cosa y su identificación. Con respecto a la prueba del dominio señala expresamente que *“viene referida al acto de adquisición del mismo y como questio facti se remite a la prueba del título que, en sentido material, viene a describir todo acto o negocio jurídico capaz de determinar la producción de efectos jurídicos de carácter real.”*

TERCERO.- La prueba del dominio corresponde a que ejercita la acción y, en el presente caso, la demandante alega que es la propietaria de dichos bienes, pues así consta en los Estatutos de la Comunidad, contenidos en la Escritura de segregación, declaración de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal, otorgada en fecha 7 de febrero de 1978, según la cual (art. 4) y dentro del apartado relativo a elementos comunes exclusivos de algunas subcomunidades del conjunto residencial, la rampa general de acceso y salida de vehículos que arrancando desde la calle Prolongación de León XIII, comunica dicha calle con las plantas de sótano del Conjunto, es, en el tramo comprendido entre su inicio y la bifurcación de dicha rampa en la planta sótano menos uno, elemento común de todos los trasteros, locales y aparcamientos existentes en las distintas plantas de sótano del Conjunto de integrantes de las subcomunidades 1 y 2. Se ha explicado en el Juicio, por parte del administrador de la actora, que los gastos correspondientes a las rampas y garajes se sufragan por las citadas subcomunidades 1 y 2 (garajes y locales) y también por una tercera (la denominada nº 14) constituida por el local destinado a aparcamiento público.

De la documental aportada por las partes resulta que el terreno donde se ubican las rampas y túneles objeto de la acción declarativa, es el resultado de la segregación practicada en la citada escritura de fecha 7 de febrero de 1978 y que se aporta en la contestación a la demanda. En dicho acto, la promotora de la edificación de R.S.A, efectúa segregación de un trozo de una superficie total aproximada de 2.591,20 m², que se va a destinar a viales, para la Prolongación de la calle León XIII. Esta porción de terreno constituye la finca registral nº 92.383 y de la documental aportada, en particular, la nota marginal que obra en la inscripción primera, el acta de ocupación de fecha 21 de junio de 1978 y el acuerdo municipal por el que se acepta la cesión de terrenos, resulta que dicha promotora cedió de forma gratuita al Ayuntamiento dicha finca con destino a viales. De forma consecuente, figura también inventariada en el Inventario General de Bienes del Ayuntamiento con el número

1180, de 2.591,20 m², según el título y 2.600 m² según medición, como bien de dominio público adscrito al uso público, destinado a vía pública y que pertenece a la Corporación por cesión gratuita de U.

Por tanto, parece claro que toda la franja de terreno que constituye la prolongación de la calle León XIII, que va desde el Paseo de Sagasta hasta el Paseo Damas, fue objeto de cesión gratuita por la promotora que edificó el Conjunto Residencial Paraíso a favor del Ayuntamiento de Zaragoza, quien procedió a su ocupación.

Sentado lo anterior, las rampas y túneles de salida y acceso a los garajes situados en los sótanos del edificio y que ahora constituyen el objeto de discusión, se encuentran dentro la calle de prolongación y cuyo terreno fue objeto de cesión a favor del Ayuntamiento de Zaragoza. La parte actora alega que en la cesión no se incluyeron las rampas y túneles de acceso al garaje toda vez que no figuran así de forma expresa en el Inventario de Bienes, ni en el acuerdo del Pleno, ni en el acta de ocupación. Frente a ello, la demandada responde que la cesión de los viales incluyó las rampas toda vez que ello es anterior a la declaración del edificio en propiedad horizontal.

De la documental aportada resulta que el Ayuntamiento de Zaragoza aprueba, en fecha 11 de mayo de 1978, aceptar “la cesión gratuita de los terrenos que se describen y destinados a viales y rampas de aparcamiento en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente por acuerdo plenario de 13 de octubre de 1977”. Se refiere a tres terrenos, el cedido por U. y que es objeto de este procedimiento y a dos terrenos cedidos por la promotora del C.S.A. respectivamente, para la ampliación de la Glorieta Sasera y la rampa de aparcamiento de dicho centro comercial ubicada en el Paseo Damas. En el plano del Estudio de Detalle, fechado 18 de mayo de 1976, que se aporta con la contestación, ya aparecen las rampas de acceso al garaje dentro de la calle Prolongación León XIII, es decir, dentro del terreno que se cede al Ayuntamiento por U. y de la documentación aportada, relativa a la concesión de la licencia de edificación, resulta que la situación de las rampas de acceso a los sótanos destinados a aparcamiento debía hacerse con arreglo a las instrucciones de los Servicios Técnicos municipales, que se debían solicitar antes de dar comienzo a las obras, acordándose finalmente que en el acceso de entrada y salida de la calle León XIII, las rampas se encuentren “en la calzada de dicha calle penetrando por debajo de la acera, de manera que ésta tenga una continuidad no interrumpida por el paso de los vehículos.” De todo lo cual resulta que la promotora que construyó Residencial Paraíso segregó una porción de terreno que cedió al Ayuntamiento para la prolongación de la calle León XIII, edificando su conjunto residencial en la finca declarada como resto tras la segregación, pues así se dice en la escritura, si bien y como consecuencia de las exigencias de la licencia y de los técnicos municipales, las rampas y túneles se ubicaron dentro de la porción segregada y cedida al Ayuntamiento.

La consecuencia de todo ello es que deba concluirse en el sentido de que el título de dominio que se alega en la demanda, consistente en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios contenidos en la escritura de segregación, declaración de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal, no ampare el dominio de las rampas y túneles, situados en la calle Prolongación de León XIII en la demanda y que se ubican fuera del perímetro de la finca sobre la cual se construye la edificación. En la citada escritura se dice claramente que el edificio se va a construir en la porción denominada resto tras la segregación, razón por la cual y conforme a lo dispuesto en el art. 350 CC, su derecho de propiedad se extienda sobre lo que está debajo de la superficie de su finca pero no sobre lo que está fuera de ella como es el caso de las rampas y túneles. La parte actora alega que cuando se cedió al Ayuntamiento la porción segregada nada se dijo de las rampas, lo que cabe entender que no se cedieron. Sin embargo, este argumento puede ser aplicado en sentido contrario, es decir, la cesión del terreno, al no decirse nada en contrario, implica la de toda su superficie y lo que se encuentra debajo de ella, máxime cuando ya estaba previsto su ubicación en dicho lugar cuando se hizo la cesión. En definitiva, no se estima acreditado el dominio de la actora sobre los bienes objeto de la acción declarativa por lo que la demanda debe de ser desestimada.

CUARTO.- En materia de costas (art. 394 LEC), no obstante la desestimación de la demanda, no se aprecie mala fe en la demandada habida cuenta que no ha sido hasta fechas recientes y con ocasión de la propuesta de liquidación de deuda tributaria por aprovechamiento demanial de las rampas, efectuada por el Ayuntamiento, cuando se ha suscitado la cuestión relativa a su propiedad, lo que ha obligado a la parte actora a tener que interponer la presente demanda para que esta cuestión pudiera ser resuelta. En consecuencia, se estima procedente no hacer especial pronunciamiento en cuanto a las costas.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación,

FALLO

Que desestimando la demanda interpuesta por el Procurador D. J. en representación de La Comunidad de Propietarios del Conjunto R. contra el AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA, debo absolver y absuelvo a la demandada de todas las pretensiones deducidas en su contra.

Sin hacer especial pronunciamiento en cuanto a las costas.

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