



**JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E INSTRUCCIÓN N° 06 DE MAJADAHONDA**

C/ Joaquín Turina, s/n , Planta Baja - 28220

Tfno: 916795984

Fax: 916795959

juzgado\_majadahonda6@madrid.org

42020310

NIG: 28.080.00.2-2020/0001425

**Procedimiento: Procedimiento Ordinario 152/2020**

Materia: D° hipotecario y regis.

**Demandante:** D./Dña. MARIA SOLEDAD DESCALZO GARCIA y D./Dña. MARÍA SOLEDAD DESCALZO GARCÍA

PROCURADOR D./Dña. JUAN DE LA OSSA MONTES

**Demandado:** AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

PROCURADOR D./Dña. GLORIA TERESA ROBLEDO MACHUCA

MINISTERIO DE FOMENTO

Sr. ABOGADO DEL ESTADO

D./Dña. EPIFANIO MAGDALENO

HEREDEROS DE D. FAUSTINO GRANIZO BUSTILLO

**SENTENCIA N° 12/2024**

**MAGISTRADO- JUEZ:** D. GERARDO CALVO TELLO

**Lugar:** Majadahonda

**Fecha:** quince de enero de dos mil veinticuatro

Vistos por mí, GERARDO CALVO TELLO , Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 6 de Majadahonda los presentes autos de Juicio Ordinario promovido a instancias de ANA ISABEL DESCALZO GARCIA , representada por la Procuradora SR DE LA OSSA contra MINISTERIO DE FOMENTO , HEREDEROS DE FAUSTINO GRANIZO BUSTILLO , EPIFANIO MAGDALENO , todos ellos en situación de rebeldía procesal y el AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA , representada por la procuradora SRA ROBLEDO , he dictado Sentencia en virtud de los siguientes:

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Con fecha de 27 de febrero de 2020 , se presentó demanda de juicio ordinario promovida por la indicada parte actora , arreglada a las prescripciones legales .

Admitida a tramite la demanda, se dispuso el emplazamiento a la demandada, lo cual se verifico en tiempo y forma.

Por la parte demandada se contestó la demanda con fecha de 6 de julio de 2020 .

En fecha de 31 de septiembre de 2022 se dictó auto de sobreseimiento respecto de TOMAS DESCALZO APARICIO , dado el fallecimiento del mismo , extrañamente



**JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E INSTRUCCIÓN N° 06 DE MAJADAHONDA**

C/ Joaquín Turina, s/n , Planta Baja - 28220

Tfno: 916795984

Fax: 916795959

juzgado\_majadahonda6@madrid.org

42020310

NIG: 28.080.00.2-2020/0001425

**Procedimiento: Procedimiento Ordinario 152/2020**

Materia: D° hipotecario y regis.

**Demandante:** D./Dña. MARIA SOLEDAD DESCALZO GARCIA y D./Dña. MARÍA SOLEDAD DESCALZO GARCÍA

PROCURADOR D./Dña. JUAN DE LA OSSA MONTES

**Demandado:** AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

PROCURADOR D./Dña. GLORIA TERESA ROBLEDO MACHUCA

MINISTERIO DE FOMENTO

Sr. ABOGADO DEL ESTADO

D./Dña. EPIFANIO MAGDALENO

HEREDEROS DE D. FAUSTINO GRANIZO BUSTILLO

**SENTENCIA N° 12/2024**

**MAGISTRADO- JUEZ:** D. GERARDO CALVO TELLO

**Lugar:** Majadahonda

**Fecha:** quince de enero de dos mil veinticuatro

Vistos por mí, GERARDO CALVO TELLO , Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 6 de Majadahonda los presentes autos de Juicio Ordinario promovido a instancias de ANA ISABEL DESCALZO GARCIA , representada por la Procuradora SR DE LA OSSA contra MINISTERIO DE FOMENTO , HEREDEROS DE FAUSTINO GRANIZO BUSTILLO , EPIFANIO MAGDALENO , todos ellos en situación de rebeldía procesal y el AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA , representada por la procuradora SRA ROBLEDO , he dictado Sentencia en virtud de los siguientes:

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Con fecha de 27 de febrero de 2020 , se presentó demanda de juicio ordinario promovida por la indicada parte actora , arreglada a las prescripciones legales .

Admitida a tramite la demanda, se dispuso el emplazamiento a la demandada, lo cual se verifico en tiempo y forma.

Por la parte demandada se contestó la demanda con fecha de 6 de julio de 2020 .

En fecha de 31 de septiembre de 2022 se dictó auto de sobreseimiento respecto de TOMAS DESCALZO APARICIO , dado el fallecimiento del mismo , extrañamente



demandado por la parte actora a pesar de constar en la propia demanda que la propiedad fue adquirida por aquella en virtud de la herencia del citado , lo que implica el conocimiento de su fallecimiento .

**SEGUNDO.-** Convocada la audiencia previa prevista legalmente esta tuvo lugar con la asistencia de todas las partes personadas.

En la Audiencia Previa no fue posible alcanzar un acuerdo, de forma que las partes se ratificaron en sus escritos de demanda y de contestación e interesaron la prueba de la cual quedo constancia en Autos. Admitida la prueba propuesta se señalo día y hora para la celebración del juicio.

**TERCERO.-** La vista tuvo lugar el 15 de enero de 2024 con la asistencia de ambas partes , practicándose la prueba admitida en el orden legalmente previsto, con el resultado que obra en autos, quedando los autos conclusos para sentencia.

**CUATRO.-** En la tramitación del presente procedimiento se han observado todas las prescripciones legales esenciales .

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Solicita la parte actora que se dicte Sentencia por la que se declare:

1. Que la finca nº 15.346 (antigua 20.784) del Registro de la Propiedad Nº 2 de Majadahonda es de la propiedad de D<sup>a</sup> ANA ISABEL DESCALZO GARCIA.
2. Que la finca registral nº 20.784, actual 15.346 del Registro de la Propiedad Nº 2 de Majadahonda, tiene una superficie de 55,72 m2.
3. Que la citada superficie procede de la segregación que se efectuó en su día de la finca matriz 4002 del Registro de la Propiedad Nº 2 de Majadahonda y tiene la descripción que figura en el hecho sexto de esta demanda.
4. Subsidiariamente, para el caso de que se determine que los 34,22 m2 que no aparecen inscritos actualmente en la finca nº 15.346 del Registro de la Propiedad Nº 2 de Majadahonda todavía se hallan integrados en la finca nº 4.002 del Registro de la Propiedad Nº 2 de Majadahonda, se declare que mi representada los ha adquirido por prescripción adquisitiva y se acuerde su segregación de la finca nº 4.002 y su inscripción a favor de mi representada en la superficie de la finca nº 15.346, después de obtener la licencia municipal de segregación o por certificado del Ayuntamiento de Majadahonda en los términos que establece la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de Marzo de 2.015.
5. Que los 34,22 m2 de superficie que no figuran inscritos actualmente en la finca nº 15.346, resultado de una deficiente medición, y los 21,50 m2, que ya figuran inscritos, se deberán inscribir según la descripción literaria y representación gráfica del informe del perito D. Guillermo Junquera Gala (DOCUMENTO Nº 9 de esta demanda).



6. Que la vivienda de la finca registral nº 20.784 (actual nº 15.346) del Registro de la Propiedad Nº 2 de Majadahonda tiene una superficie de 133,32 m<sup>2</sup>, distribuidos en dos plantas, 55,72 m<sup>2</sup> en su planta baja y 77,60 m<sup>2</sup> en su planta primera.

Alega , en fundamento de su pretensión , en síntesis :

Que la actora se halla incapacitada legalmente y es tutora de la misma, su hermana, D<sup>a</sup> SOLEDAD DESCALZO GARCIA, en sustitución de su padre, D. TOMAS DESCALZO APARICIO, habiendo solicitado la tutora del Juzgado que declaró su incapacidad autorización para interponer la presente demanda.

Se acompaña como DOCUMENTO Nº 2 la Sentencia declarando la incapacidad de D<sup>a</sup> ANA ISABEL DESCALZO GARCIA, como DOCUMENTO Nº 3 el Auto nombrando a la tutora, como DOCUMENTO Nº 4 la aceptación del cargo de ésta y como DOCUMENTO Nº 5 la autorización concedida por el Juzgado que lleva la tutoría.

-Que la actora es propietaria por título de herencia de su padre D. TOMAS DESCALZO APARICIO de la vivienda y la parcela sobre la que está construida, que se describe en el apartado III nº 1 de la escritura de aceptación y adjudicación que acompañamos como DOCUMENTO Nº 6, la cual describe a continuación

Parcela de terreno en Majadahonda (Madrid), en la calle Real Baja nº 13, hoy número 11, que tiene una superficie de 21,50 metros cuadrados, y que linda, por su frente, con la calle de su situación; por la izquierda con propiedad de herederos de D. Faustino Granizo Bustillo; por el fondo, con propiedad de D.

Epifanio Magdaleno; y por la derecha, con propiedad de D. Tomás Descalzo Aparicio.

Declaración de obra nueva.- Que sobre la finca anteriormente descrita el causante en estado de viudedad construyó a sus expensas la siguiente edificación:

Vivienda unifamiliar sita en la calle Real Baja nº 11 con vuelta a la de Mirasierra en Majadahonda (Madrid). El edificio consta de planta baja, primera y segunda con estructura metálica y muros de cerramiento de fábrica de ladrillo visto.

La planta baja consta de garaje con una superficie de 19 m<sup>2</sup> y 41 m<sup>2</sup> de vivienda, donde se encuentra ubicada la cocina y el comedor.

La planta primera se destina a vivienda con una superficie de 72 m<sup>2</sup> y consta de dos dormitorios, un despacho, un salón-estar y un cuarto de baño.

Y la planta segunda se destina a almacén o trastero y ocupa una superficie de 4 m<sup>2</sup>.

La edificación ocupa la totalidad de la superficie de la parcela.

La superficie total construida es de 136 m<sup>2</sup>.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad Nº 2 de Majadahonda, en el tomo 2.340, libro 403, folio 104, finca nº 20.784 (hoy nº 15.346), inscripción 1<sup>a</sup>.



- Que cuando fue a inscribir la actora en el Registro de la Propiedad N° 2 de Majadahonda la anterior vivienda y finca a su favor, la titular del Registro la inscribió sólo parcialmente, dado que no coincidía la superficie real (coincidente prácticamente con la superficie catastral) en una diferencia de 38,50 m<sup>2</sup>, como se acredita por la descripción catastral del DOCUMENTO N° 7 que se acompaña.

-Que a los efectos de aportar al citado Registro de la Propiedad la documentación y datos necesarios para la inscripción de la vivienda con la superficie real que tiene la misma se solicitó de la Sra. Registradora que emitiese el dictamen a que se refiere el artículo 253.3 de la Ley Hipotecaria y el artículo 333.3 de su Reglamento, lo que vino a efectuar la Sra. Registradora, titular del Registro de la Propiedad N° 2 de Majadahonda, por medio del informe del DOCUMENTO N° 8 que acompañamos a la presente.

- Que de dicho informe de la Sra. Registradora se deduce que necesitaba que se le acreditase dónde se hallaban los 38,50 m<sup>2</sup> que faltaban desde la superficie que constaba en el Registro con anterioridad (21,50 m<sup>2</sup>) y los 60 m<sup>2</sup> de superficie según el Catastro, por lo que la actora se puso en contacto con un perito topógrafo para que determinase el motivo de la diferencia entre la superficie real de la vivienda y la superficie que aparecía en el Registro de la Propiedad y en el Catastro. El perito contratado, D. GUILLERMO JUNQUERA GALA, después de las mediciones y averiguaciones que consideró necesarias, emitió un informe con fecha 3 de Enero de 2.018, que acompañamos como DOCUMENTO N° 9 a esta demanda.

- Que en el citado informe, al cual nos remitimos para evitar reproducir aquí su contenido, el perito D. GUILLERMO JUNQUERA GALA concluyó señalando (B.6. Conclusiones página 14 del informe:

“1) La finca catastral 6107203VK2860N0001ES, actual finca registral n° 15.346 del Registro de la Propiedad n° 2 de Majadahonda, sita en la calle Real Baja n° 11 de Majadahonda tiene una real de 55,72 m<sup>2</sup>, y su descripción es la siguiente:

Urbana.- Parcela de terreno en Majadahonda en la intersección de las calles Real Baja actual n° 11 y la calle Mirasierra, tiene una superficie de 55,72 m<sup>2</sup> y linda por su frente en una línea de 2 metros con la calle Real Baja, por su izquierda en línea de 9,67 metros con calle Real Baja y propiedad herederos de D. Faustino Granizo Bustillo, por su derecha con calle Mirasierra y D. Tomas Descalzo Aparicio en línea de 7,20 metros y por su fondo en línea quebrada de 4,67 y 1,68 metros con propiedad de D. Epifanio Magdaleno.

2) En dicha finca hay construida desde 1.966 una vivienda, que tiene en planta baja una superficie de 55,72 m<sup>2</sup>, en planta 1ª una superficie de 77,60 m<sup>2</sup> de superficie al sobresalir sobre el borde de la finca en un alera de 1,15 m<sup>2</sup> en la calle Real Baja, 1,15 m<sup>2</sup> en el frente (balcón) y 1,15 m<sup>2</sup> en la calle Mirasierra.

3) Los 34,22 m<sup>2</sup> que faltan a la superficie registrada de la finca n° 15.346 provienen de una incorrecta medición, tanto de la finca matriz 4002 como de la finca n° 15.346 del Registro de la Propiedad N° 2 de Majadahonda.



4) Los citados 34,22 m2 que faltan para completar la superficie real de la finca 15.346, no se hallan inscritos en otra finca o zona, ni a favor de persona alguna, son un error en la superficie primitiva real de la finca 42.002 (debe ser 4002) .

La superposición del levantamiento realizado sobre la cartografía catastral muestra que esta última presenta un giro, por lo que la base de datos gráfica catastral no es correcta en la zona de estudio.

Este giro también es apreciable sobre la foto oficial.”

Las conclusiones son tan explícitas que no dejan lugar a dudas de que los 34,22 m2 que existen de diferencia entre la superficie real (55,72 m2) y la que figura en el Registro de la Propiedad provienen inicialmente de un error de medición de la finca matriz, la nº 4.002 del Registro de la Propiedad, que trasladó posteriormente a la finca nº 15.346, afectando el error tanto a la expropiación como a la subsiguiente reversión.

En realidad, los metros expropiados que tenía de superficie la finca nº 15.346 eran de 55,72 m2 y los que luego se revirtieron esos mismos metros de superficie. Y lo que resulta aún más importante señalar es que: los 34,22 m2 que le faltan por inmatricular a la finca nº 15.346 de mi representada no pueden tener otra ubicación que formando parte de la finca nº 15.346. Y también cabe deducir del informe del citado perito, que la finca nº 15.346 de mi representada no tiene 60 m2 de superficie en planta, sino 55,72 m2.

- PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.- Que si lo anterior no fuera cierto, que no es el caso, mi representada hubiera adquirido por prescripción adquisitiva (usucapión) los citados 34,22 m2 que le faltan por inmatricular además de los 21,50 m2 que aparecen inscritos para completar los 55,72 m2 reales de la superficie de la parcela, pues lleva construida la vivienda descrita en el hecho segundo sobre el citado solar de la finca nº 15.346, desde hace 54 años, desde Febrero de 1.966, como acreditamos por el DOCUMENTO Nº 10 que acompañamos a la presente, y la posee desde entonces mi mandante y sus causantes con buena fe y justo título, de forma notoria y pública, y pacífica e ininterrumpidamente durante esos 54 años, pagando además los impuestos municipales (IBI, Basura, etc), desde entonces hasta la actualidad, como acreditamos por los recibos del pago del IBI incorporados al Documento nº 6 y si se negasen de contrario estos pagos, se dejan invocados los archivos del Ayuntamiento de Majadahonda, por lo que los plazos legales de 10 y 30 años a los que se refieren los artículos 1.957 y 1.959 del Código Civil, respectivamente, para adquirir por prescripción adquisitiva la superficie de 34,22 m2 que falta por inscribir, habrían transcurrido con creces.

**SEGUNDO** .- La representación procesal de la parte demandada ha alegado , frente a la pretensión de la parte actora diferentes motivos de oposición , al hilo de las cuales deben resolverse las cuestiones debatidas en el presente procedimiento .Así :

1-Alega la parte demandada que las mediciones aportadas son del todo incorrectas. Alega en este sentido que la actora presenta un informe pericial mediante el cual se concluye que la superficie de la finca cuya transmisión por título de herencia pretende ascende a un total de 55,72 m2. Sin embargo, dichas mediciones son incorrectas pues de ocupar la finca dicha superficie se estaría invadiendo el viario público,



concretamente se estaría invadiendo parte de la superficie que ocupa la Calle Real Baja. A efectos acreditativos procede a aportar, como Documento nº 2 el estudio topográfico del terreno realizado por los topógrafos D. Fernando González Marcos y D. Guillermo Junquera Gala a la vista del informe aportado como documento número 9 junto con el escrito de demanda por la parte contraria. Del mismo modo, se aporta como Documento nº 3 el Informe Técnico del Arquitecto Municipal y Jefe de Servicio de Urbanismo de Majadahonda, D. Pedro José Sánchez Sánchez donde se exponen las conclusiones alcanzadas por el Sr. Sánchez a la vista del estudio topográfico. En concreto, el Arquitecto Municipal concluye que:

*Como puede comprobarse la delimitación propuesta invade el dominio público viario (señalado en color rojo en el plano) en la calle Real baja.*

*Por tanto informamos desfavorablemente la delimitación del terreno presentada y dibujada en el plano topográfico aportado, por invadir el dominio público destinado a viario.*

Sentado lo anterior , procede la desestimación de la alegación de la parte demandada habida cuenta que la realidad física de las fotografías aportadas por la parte actora y la declaración del perito de la actora , que es el único que ha estado en la propiedad de autos (no consta que lo estuvieran los autores del documento 2 de la contestación) y el único que ha declarado en el acto del juicio .El perito de la actora declaró en el acto del juicio que la realidad de la parcela no invade los viales .

Tal y como se desprende de la declaración del perito , el plano aportado como documento nº 2 de la contestación no está georreferenciado , por lo que el no acredita la invasión de los viales por parte de la edificación y la parcela de autos .

Además , el propio ayuntamiento , desdiciendo el documento 2 aportado con la contestación , ha referido en su informe de 30 de mayo de 2023 que el inmueble de autos está alineado con el resto de los edificios de la manzana de la que forman parte .

2-Alega la demandada que en virtud del artículo 6 de la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas “la gestión y administración de los bienes y derechos demaniales por las Administraciones públicas se ajustarán a los siguientes principios: (...) inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad”, por lo que la petición subsidiaria, tal y como analizaremos en el fundamento de derecho correspondiente, ha de ser también desestimada.

Como se ha señalado en el punto anterior , no consta que la parcela de autos invada los viales públicos por lo que no puede estimarse la alegación acerca de la inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad del dominio público .

3-Alega la parte demandada que el hecho de que dicha prescripción adquisitiva pretende fundamentarse en el documento número 10 aportado de contrario. Pues bien, dicho documento carece de la capacidad probatoria que de contrario se pretende por cuanto se



trata de un informe de fecha 2 de octubre de 2009 realizado por mi representada en el cual se expresa que:

“Una vez consultados los archivos municipales hemos de informar que existe licencia de obra mayor para la construcción de una vivienda en Real Baja c/v Mirasierra, actualmente Real Baja 11, a nombre de Tomás Descalzo Aparicio de fecha 2 de febrero de 2966 (Expediente 140/65).

La construcción contemplada en dicha licencia, no así las posibles ampliaciones o modificaciones de la misma, existe desde hace 42 años aproximadamente y está exenta de licencia de primera ocupación, pues esta licencia es obligatoria desde que se aprobó el Plan General de Ordenación Urbana de Majadahonda en el año 1944”.

Es decir, se trata de un informe en el que única y exclusivamente se acredita la licencia para la construcción de una vivienda, si bien, la misma según la información registral que obra en el presente procedimiento es de 21,50 m<sup>2</sup>, sin que hubiera mi representada otorgado licencia alguna para las posibles ampliaciones o modificaciones de la misma.

Sentado lo anterior , procede la estimación de la pretensión subsidiaria de la demanda teniendo en cuenta los siguientes aspectos :

1-No consta de manera suficiente que la finca de autos tuviera en origen los 55,72 metros cuadrados que tiene en la actualidad sino únicamente que la construcción realizada en conforme al proyecto de 11 de diciembre de 1965 , sin que conste ninguna modificación o ampliación posterior de esa superficie.

Lo medido realmente en el informe pericial de la parte actora es la construcción realizada en 1965 por TOMAS DESCALZO APARICIO , causante de la actora , con independencia de la superficie real de la parcela registral que sirvió de base a la construcción .La construcción se basó en la previa compraventa privada ( fechada el 11 de julio de 1965) de la parcela , donde se construyó posteriormente la vivienda , siendo en tal documento (aportado como nº 8 junto con el informe del perito de la parte actora) dónde por primera vez aparece una superficie muy similar a la medida en la actualidad , de 52,88 metros cuadrados.

Debe tenerse en cuenta que la compraventa se realizó entre TELESFORA GRANIZO MONTERO , como vendedora y TOMAS DESCALZO APARICIO en un momento en el que la parcela no pertenecía a la primera , puesto que había sido expropiada el 6 de diciembre de 1963 .

Se desconocen los criterios en virtud de los cuales la parte vendedora manifestó el número de metros cuadrados que tenía el solar vendido (la previa vivienda había sido devastada en la guerra civil) pero tal superficie (52,88 metros cuadrados) no coincidía con la referida en el acta previa de ocupación del inmueble , de 15 de julio de 1944 , realizada por el marido de TELESFORA GRANIZO MONTERO , propietaria de la finca 667 , posteriormente expropiada (documento 1 del informe pericial) en la que constaba una superficie de 41,25 metros cuadrados , aunque resulta ambiguo si esta superficie se correspondía con el inmueble en su conjunto o solo con la mitad de la vivienda devastada , que era el único objeto del acta previa de ocupación .Esto último es lo que debió considerarse en el momento de la reversión de la finca (25 de julio de 1990





, conforme al documento 9 adjunto al informe pericial) , que se expropió junto con 20 fincas más para constituir la finca 4002 , el 6 de diciembre de 1963 , según se desprende de la escritura de segregación y reversión otorgada por la Dirección General para la Vivienda y Arquitectura a favor de TOMAS DESCALZO APARICIO , de forma que en ésta se hizo constar una superficie de únicamente 21,50 metros cuadrados (aproximadamente la mitad de los 41,25 metros cuadrados a los que se refería el acta de 15 de julio de 1944) .

2-Lo único claro es que la parte actora firmó un contrato privado en el que sin ninguna referencia registral o catastral a una parcela concreta ni al hecho de que había sido expropiada más de un año y medio antes , TOMAS DESCALZO APARICIO causante de la actora , aparecía como comprador de una parcela definida únicamente por su extensión y linderos y sobre la que construyó una vivienda que ocupaba la extensión consignada en el contrato (por aproximación , en realidad algo más) y actualmente medida con medios modernos .

Posteriormente se segregó una porción de la finca 4002 , expropiada en 1963 , y se revirtió a TOMAS DESCALZO APARICIO en lugar de a TELESFORA GRANIZO MONTERO , habiendo solicitado TOMAS tal reversión con base en el documento de compraventa privada , haciéndose constar en la escritura de reversión la superficie que tenía para la entidad titular de la finca expropiada (21,50 metros cuadrados) .

3-De los planos correspondientes a los periodos de tiempo intermedios entre el acta previa de ocupación , aportada como documento 1 junto con el informe pericial y la compra en documento privado y construcción actual (doc 5 del informe) , esto es , los documentos 2 , 3 y 4 no puede deducirse cuál fuera la extensión de la parcela , dado que no constan medidas concretas , sin que una mera similitud (relativa) en la silueta de la parcela pueda servir para concluir que desde el principio tuvo una superficie de 55,72 metros cuadrados.

4-Sí consta , sin embargo , que desde febrero de 1966 está construida una vivienda de 55,72 metros cuadrados de superficie en la planta baja (no constan ni modificaciones ni ampliaciones posteriores) , de la que ha venido apareciendo como titular TOMAS DESCALZO APARICIO , causante de la actora y que , en consecuencia , ha adquirido la parcela , en la parte no inscrita (la diferencia entre los 55,72 metros cuadrados de la misma y los 21,50 metros cuadrados inscritos) , por prescripción adquisitiva , conforme al artículo 1959 del Cc , el cual establece que :

*Se prescriben también el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta años, sin necesidad de título ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes, salvo la excepción determinada en el artículo 539.*

Debe señalarse que , sin constar ni probarse de ninguna manera la existencia de ampliaciones o modificaciones posteriores , la vivienda de autos cuenta con licencia de obra desde el 21 de enero de 1966 .

**TERCERO.-** No se hace especial pronunciamiento en cuanto a las costas debiendo ponderarse que solo se ha estimado la pretensión subsidiaria de la demanda así como las dudas generadas por la prueba documental obrante en autos , en los términos ya



señalados (se vendió al vivienda TOMAS DESCALZO APARICIO en un momento en el que la vivienda había sido ya expropiada y no constan mediciones fidedignas de la parcela de autos hasta la realizada en el informe pericial del actor) .

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación a este supuesto se pronuncia el siguiente

### FALLO

Que ESTIMANDO la pretensión subsidiaria de la demanda interpuesta por ANA ISABEL DESCALZO GARCIA , representada por la Procuradora SR DE LA OSSA contra MINISTERIO DE FOMENTO , HEREDEROS DE FAUSTINO GRANIZO BUSTILLO , EPIFANIO MAGDALENO , todos ellos en situación de rebeldía procesal y el AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA , representada por la procuradora SRA ROBLEDO :

1-Se declara que los 34,22 m2 que no aparecen inscritos actualmente en la finca nº 15.346 del Registro de la Propiedad Nº 2 de Majadahonda se hallan integrados en la finca nº 4.002 del Registro de la Propiedad Nº 2 de Majadahonda, así como que la actora los ha adquirido por prescripción adquisitiva , acordándose su segregación de la finca nº 4.002 y su inscripción a favor de la demandante en la superficie de la finca nº 15.346, después de obtener la licencia municipal de segregación o por certificado del Ayuntamiento de Majadahonda en los términos que establece la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de Marzo de 2.015.

2-Se declara que los 34,22 m2 de superficie que no figuran inscritos actualmente en la finca nº 15.346, y los 21,50 m2, que ya figuran inscritos, se deberán inscribir según la descripción literaria y representación gráfica del informe del perito D. Guillermo Junquera Gala (DOCUMENTO Nº 9 de la demanda).

3- Que la vivienda de la finca registral nº 20.784 (actual nº 15.346) del Registro de la Propiedad Nº 2 de Majadahonda tiene una superficie de 133,32 m2, distribuidos en dos plantas, 55,72 m2 en su planta baja y 77,60 m2 en su planta primera.

Notifíquese la presente Sentencia a las partes en legal forma haciéndoles saber que contra la misma pueden interponer RECURSO DE APELACIÓN en el plazo de veinte días desde el siguiente a la notificación, cuyo conocimiento corresponde a la Audiencia Provincial de Madrid (artículo 455 de la LEC).

Para interponer el recurso será necesario la constitución de un depósito de 50 euros , sin cuyo requisito no será admitido a trámite .El depósito se constituirá consignando dicho importe en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones que este Juzgado tiene abierta en el Banco de Santander 0049 3569 92 0005001274 , haciendo constar en observaciones : 2880/0000/01/0152/20 , consignación que deberá ser acreditada al preparar el recurso (DA 15ª de la LOPJ) .

Están exentos de constituir el depósito para recurrir los incluidos en el apartado 5 de la disposición citada y quienes tengan reconocido el beneficio a la asistencia jurídica gratuita.



Así, por esta mi Sentencia, de la que se expedirá testimonio para su unión a los Autos, lo pronuncio, mando y firmo.

**PUBLICACIÓN:** Firmada la anterior resolución es entregada en esta Secretaría para su notificación, dándose publicidad en legal forma, y se expide certificación literal de la misma para su unión a autos. Doy fe.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



Este documento es una copia auténtica del documento Sentencia Proc. Ordinario firmado electrónicamente por GERARDO CALVO TELLO



Administración  
de Justicia

## JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E INSTRUCCIÓN N° 06 DE MAJADAHONDA

C/ Joaquín Turina, s/n , Planta Baja - 28220

Tfno: 916795984

Fax: 916795959

juzgado\_majadahonda6@madrid.org

42070000

NIG: 28.080.00.2-2020/0001425

**Procedimiento: Procedimiento Ordinario 152/2020**

Materia: D° hipotecario y regis.

**Demandante:** D./Dña. MARIA SOLEDAD DESCALZO GARCIA y D./Dña. MARÍA SOLEDAD DESCALZO GARCÍA

PROCURADOR D./Dña. JUAN DE LA OSSA MONTES

**Demandado:** AYUNTAMIENTO DE MAJADAHONDA

PROCURADOR D./Dña. GLORIA TERESA ROBLEDO MACHUCA

MINISTERIO DE FOMENTO

Sr. ABOGADO DEL ESTADO

D./Dña. EPIFANIO MAGDALENO

HEREDEROS DE D. FAUSTINO GRANIZO BUSTILLO

**DILIGENCIA DE CONSTANCIA.-** En Majadahonda, a quince de enero de dos mil veinticuatro.

La extiendo yo, el/la Letrado/a de la Administración de Justicia, para hacer constar que en el día de hoy, se integra la sentencia en el sistema de gestión procesal para su firma por el juez, una vez debidamente firmada, procedase a su notificación a las partes, quedando en el sistema de gestión procesal el original de la sentencia, dejándose testimonio suficiente en autos, de lo que doy fe.

El/la Letrado/a de la Administración de Justicia

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



Madrid



Este documento es una copia auténtica del documento Diligencia de Publicación firmado electrónicamente por SUSANA SANZ VALDES