

## DR 19 09

Facultad de Derecho, guión número 4, Derecho Civil, número 3, reivindicación y requisitos. Sentencia 18 de abril de 1974, colección legislativa, páginas 200 y siguientes. La sociedad anónima Plaza de Toros de León, antes denominada Inmobiliaria de Espectáculos Sociedad Anónima, adquirió del Ayuntamiento de León, por escritura pública de 17 de diciembre de 1945, una extensión de terreno de 10.242 metros cuadrados, por precio de 51.214 pesetas, para construir en ella una Plaza de Toros, siendo su adquisición objeto de inscripción en el registro de la propiedad.

La entidad adquirente procedió a una nueva medición y encontró que dentro de los linderos que delimitaban lo adquirido en la escritura de venta, existían 13.662 metros cuadrados, por lo cual pudo edificar la Plaza de Toros adecuadamente y dejar un espacio a su alrededor para el aparcamiento de vehículos y para el cómodo acceso de los espectadores a través de las múltiples puertas. El Ayuntamiento de León pretendió crear un plan de urbanización parcial de la zona, ocupando todo el terreno que no había sido utilizado en la construcción de la Plaza de Toros, cuya edificación solamente abarca 8.444 metros cuadrados, y así surgieron múltiples incidencias administrativas e incluso judiciales entre ambos contendientes que llegaron a la sala de lo contencioso del Tribunal Supremo. Con anterioridad a la presentación de la demanda reivindicatoria, la Plaza de Toros de León entabló la oportuna reclamación previa en vía administrativa.

Formulada la demanda de acción reivindicatoria por la Plaza de Toros de León contra el Ayuntamiento, éste articuló su oposición a la misma en base, por una parte, al reconocimiento inicial de la demandante de adquirir 10.242 metros cuadrados con la firma de la Escritura Pública en que así se consigna y ahora, en cambio, pretender y alegar que ha adquirido realmente 13.662. Y, por otra parte, a la imposibilidad de identificación de la finca en el momento del pleito debido a las obras de construcción de la Plaza de Toros hechas por la propia demandante y a las que tuvo que efectuar el Ayuntamiento en cumplimiento de su función urbanística y, además, por la inexistencia de algunos de los linderos que se hicieron constar en la Escritura Pública de Venta con la que se remató el procedimiento de subasta. El Juzgado de Primera Instancia de León dictó sentencia estimando en todas sus partes la demanda inicial de la empresa Plaza de Toros de León contra el Ayuntamiento. En tablada apelación de la sentencia ante la Audiencia Territorial de Valladolid ésta confirmó íntegramente la sentencia del Juzgado.

Se interpuso recurso de casación por parte del Ayuntamiento perdedor en ambas instancias por varios motivos, a ninguno de los cuales dio lugar el Tribunal Supremo en base a la siguiente argumentación. Que la primera cuestión que resolver en este recurso ha de ser la decadencia o prescripción alternativamente alegada en el tercer motivo del recurso bajo el amparo del número primero del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por violación de los artículos 1472 y 1964 del Código Civil motivo íntimamente ligado con el cuarto que bajo el mismo

amparo procesal e invocando la aplicación indebida del artículo 348 del mismo cuerpo legal analiza desde el punto de vista de la parte recurrente la naturaleza de la decisión ejercitada por el actor ya que de prevalecer el criterio manifestado en ambos motivos no habría de entrarse en el estudio de los demás. Que el tema de la caducidad así como el de la prescripción de la acción hay que estudiarlo en relación con la naturaleza de la acción entablada por la parte actora en el pleito y para resolverlos hay que poner de relieve las siguientes afirmaciones.

A. Que previo cumplimiento de los trámites administrativos del caso la representación legal del Ayuntamiento de León otorgó a la empresa inmobiliaria de espectáculos Sociedad Anónima escritura de venta de un trozo de terreno segregado de otro de su propiedad de mayor extensión el 17 de diciembre de 1945 en cuya escritura se delimitaba el polígono segregado y cedido con indicación minuciosa de sus linderos longitud de estos en los tramos lisos y radio de los ángulos que los unían para formarlo confesando en ella el Ayuntamiento haber recibido de la compradora el precio determinado en subasta de 51.212 pesetas escritura que fue inscrita en el registro de la propiedad a nombre de la adquirente. B. Que aparte de los linderos y determinación de los ángulos de intersección de la parcela segregada se hizo constar en la escritura que su área era de 10.242 metros cuadrados por error de suma de las áreas de los distintos triángulos y trapecios en que hay que descomponer la figura total para su medición ya que según comprobación de multitud de pericias unidas a los autos alguna de ellas en diligencia para mejor proveer previa a la plena identificación in situ arrojan como cabida de la superficie descrita en la escritura de 17 de noviembre de 1945 la de 13.662 metros cuadrados. C. Que en el terreno comprado al ayuntamiento de León la entidad recurrida edificó una plaza de toros que con ruedo, tendidos, patio de caballos servicios sanitarios y demás ocupó una extensión edificada de 8.444 metros cuadrados en números redondos obras que terminaron en el curso del año 1948.

D. Que después de terminadas las obras anteriormente aludidas el ayuntamiento ensanchó el camino de circunvalación límite sur de lo enajenado ocupando parte de ello urbanizó el llamado Camino de la Vilecha límite norte con invasión también del terreno cedido y en los terrenos sin edificar de la propia parcela de la entidad compradora no sólo ordenó los accesos a la plaza sino que realizó actos de verdadero dominio que terminaron con la inclusión de parte de dichos espacios en los planes de ensanche sin fijación de indemnización a la propiedad lo que provocó por parte de ésta primero la propuesta de deslinde administrativo y ante la imposibilidad de llevarlo a cabo por alegar el ayuntamiento la propiedad de lo no edificado la demanda con la que se inició el pleito al que se refiere este recurso. Que tal como quedan configurados los hechos por la instancia no cabe duda de que la acción ejercitada por la parte actora es la reivindicatoria del artículo 348 del Código Civil como afirma la sentencia recurrida y el recurso combate en su motivo cuarto ya que se dan en el caso todos los requisitos que la jurisprudencia de esta sala sentencias de 25 de abril de 1949 3 de febrero de 1967 y 3 de mayo de 1968 entre muchas interpretando el precepto mencionado exigen primero título del reivindicante en este caso la escritura de 17 de diciembre de 1945 y posesión instrumental transmitida sin nada que la contradiga en virtud de ella y de lo dispuesto en el artículo 1462 del

Código Civil segundo identidad sobre el terreno de la parcela reivindicada cuestión de hecho afirmada por la instancia y no combatida en el recurso por el cauce legal tercero perturbación posesoria perpetrada por la parte demandada no sólo afirmada por la instancia como hecho sino confesada por la propia parte empeñada en legalizarla por prescripción todo lo cual acarrea la desestimación de los dos motivos tratados pues siendo la acción ejercitada la reivindicatoria no sólo decae el motivo cuarto sino también el tercero porque los plazos de prescripción aplicables al tratarse de acción real sobre bienes inmuebles serán los fijados en el artículo 1963 que aún no han transcurrido desde el otorgamiento de la escritura de venta que en el motivo primero por el mismo cauce que los anteriormente aludidos e invocando la violación de los artículos 1.281 y 1.283 del código civil en relación con los 1.124, 1.279 y 1.450 del mismo código y el 38 de la ley hipotecaria y en el motivo segundo donde por el mismo cauce se invoca la interpretación errónea de los artículos 1.462, párrafo segundo y 1.471 se plantea a la casación el problema de la improcedencia de la reivindicación de una mayor extensión por comprendida en los linderos consignados en la escritura de venta descontándolo edificado en relación con la cabida de 10.242 m<sup>2</sup> expresada como área total de lo enajenado en la misma escritura con lo cual parece, aunque no se dice expresamente que se allana la parte recurrente a la reivindicación de la diferencia entre dicha cabida consignada en la escritura y el área de lo edificado pero en todo caso ante el legítimo rescate de la totalidad del cuerpo cierto procede la desestimación de ambos motivos el primero de ellos que es de interpretación por la reiterada doctrina de esta sala de que debe prevalecer la interpretación de la instancia siempre que no sea desproporcionada lo que no ocurre en este caso en el cual, al detallarse en la escritura de venta límites, longitudes y ángulos de intersección con especificación de sus radios el cuerpo cierto queda perfectamente delimitado a los efectos del artículo 1471 con que sólo dos de los linderos permanezcan fijos y en cuanto al segundo motivo porque si bien la tradición ficta a que se refiere el primero de los artículos del código civil que se dicen erróneamente interpretados admite prueba en contrario tanto la ley como la jurisprudencia ha puesto Valladares a la posibilidad de impugnar la presunción que entraña la primera al decir el propio artículo si de la misma escritura no resultare o se dedujera claramente lo contrario y por la sentencia de este tribunal de 9 de enero de 1941 secundada por la de 25 de abril de 1949 entre otras al exigir que no sea el propio vendedor el que la impugne de no mediar sin perjuicio de tercero pacto expreso y válido simultáneo a la escritura de compraventa en el que el vendedor se reserve la posesión del todo o de parte de lo vendido hipótesis muy similar a la prevista por la ley ninguna de cuyas circunstancias se dan en el presente caso en el que el comprador además está amparado en su posesión por el artículo 38 de la ley hipotecaria ya que inscribió a su nombre la finca adquirida en el registro de la propiedad que también ha de ser desestimado el motivo quinto y último ya que no incide la instancia en la incongruencia que en el se denuncia al amparo del número segundo del artículo 1692 de la ley de enjuiciamiento civil pues fundándose dicha alegación en el hecho de que se ha rebasado en la construcción de la plaza de toros el área del polígono vendido se polemiza sobre un hecho al que para nada se refiere la sentencia impugnada