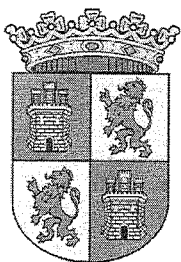


ADMINISTRACION  
DE JUSTICIAAESTIMATIO  
A B O G A D O SC/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31  
info@aestimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com**AUD. PROVINCIAL SECCION N. 1  
AVILA**

SENTENCIA:

Este Tribunal compuesto Magistrados que se expresan al margen, ha pronunciado

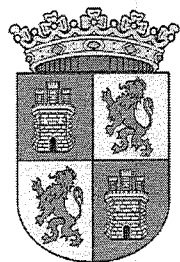
EN NOMBRE DEL REY

la siguiente

**S E N T E N C I A N Ú M:****SEÑORES DEL TRIBUNAL****ILUSTRISIMOS SRES.****PRESIDENTE:****DON JAVIER GARCÍA ENCINAR****MAGISTRADOS:****DON ANTONIO DUEÑAS CAMPO****DON MIGUEL ÁNGEL CALLEJO SÁNCHEZ**

En la ciudad de Ávila, a cinco del mes de diciembre del año dos mil veintidós.

Vistos ante esta Ilustrísima Audiencia Provincial en grado de apelación los autos de PROCEDIMIENTO ORDINARIO registrados con el número , seguidos en el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 2 DE ARENAS DE SAN PEDRO (ÁVILA), RECURSO DE APELACIÓN N° entre partes, de una como apelantes D. , y D<sup>a</sup> . .

ADMINISTRACION  
DE JUSTICIAAESTIMATIO  
A B O O A D O SC/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31  
info@aestimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com

representados por el Procurador D°.  
y dirigidos por el Letrado D.

, y de otra como apelados Dª.

, Y D.

representados por el Procurador D.

y defendidos por el Letrado D°. LUIS MIGUEL  
FERNÁNDEZ JIMÉNEZ.

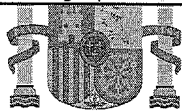
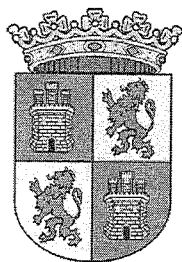
Actúa como Ponente, el Iltmo. Sr. DON JAVIER GARCÍA  
ENCINAR.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.**- Por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de  
Arenas de San Pedro (Ávila) se dictó sentencia de fecha  
nueve de Mayo de dos mil veintidós, cuya parte dispositiva  
dice: " FALLO : DESESTIMO LA DEMANDA interpuesta a  
instancia de DON y DOÑA

debidamente representados por el  
Procurador Don y defendido por el  
Letrado Don contra DOÑA

y DON  
debidamente representado por el Procurador Don  
y defendido por el Letrado Luis  
Miguel Fernández Jiménez, AL APRECIAR LA FALTA DE  
LEGITIMACIÓN ACTIVA DE LA PARTE ACTORA, además de  
desestimar el fondo del asunto, y, en consecuencia,  
ABSUELVO A LA PARTE DEMANDADA de todos los pedimentos  
efectuados en su contra. CONDENO A LA PARTE ACTORA al  
abono de las COSTAS PROCESALES causadas en la presente  
instancia."

ADMINISTRACION  
DE JUSTICIAAESTIMATIO  
A B O G A D O SC/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31  
info@aestimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com

**SEGUNDO.-** Contra la mencionada resolución interpuso la parte apelante el presente recurso de apelación. El recurso fue sustanciado en la instancia de conformidad con lo establecido en los artículos 458 y siguientes de la ley de enjuiciamiento civil; se elevaron los autos, correspondiendo a este tribunal su resolución, dando lugar a la formación del presente rollo y, no habiéndose celebrado vista pública ni practicada prueba, quedó el procedimiento para deliberación, votación y fallo.

**TERCERO.-** En la tramitación del recurso se han observado y cumplido todas las prescripciones de carácter legal.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO.

**PRIMERO:** Por la representación procesal de D.

y de Dña.

se impugna la sentencia de instancia denunciando, en primer lugar, quiebra en la interpretación de la normativa y doctrina aplicable respecto a la admisión en la instancia de la excepción invocada de contrario de falta de legitimación activa de los recurrentes por cuanto, sostiene, que ha quedado plenamente acreditada la superficie y ubicación objeto de reclamación, estando plenamente identificada; en segundo lugar, error en la valoración de la prueba, en cuanto que, a diferencia de la Juzgadora de Instancia, ha quedado plenamente acreditada la realidad de la superficie reivindicada, así como la realidad de la propiedad de los recurrentes, al haber quedado fijada en documento público la superficie del inmueble del que son propietarios.

ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

AESTIMATIO

A B O G A D O S

C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31  
info@aestimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com

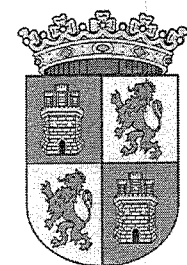
**SEGUNDO:** Se aceptan los de la resolución recurrida.

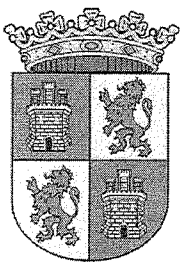
En primer lugar, es de señalar la deficiente técnica del recurso articulado que, después de enunciar los motivos de recurso, se limita a reproducir el escrito de demanda, sin desarrollo específico y concreto de aquellos.

La presente litis tiene su base fáctica en la adquisición del dominio por parte de los recurrentes, mediante escritura pública de compraventa de fecha 30 de noviembre de 2.018, de un inmueble sito en la C/ , nº de Candeleda, Ávila, con la siguiente descripción:

Vivienda en término de Candeleda, sita en la C/ , nº , que se levanta sobre un solar con una superficie de 141 m<sup>2</sup>, que ocupa una superficie total construida de 301 m<sup>2</sup>, distribuida en planta baja, destinada a vivienda, distribuida en varias dependencias y servicios y con una superficie construida de 93 m<sup>2</sup>. La primera planta, destinada a vivienda, distribuida en varias dependencias y servicios y con una superficie construida de 104 m<sup>2</sup>, y la planta segunda, destinada a almacén, totalmente diáfana, con una superficie construida de 104 m<sup>2</sup>.

Linda, según título, al frente con calle de su situación; al fondo, con . y comunidad de propietarios; a la derecha, con el nº de la C/ .; y a la izquierda, con comunidad de propietarios. En lo que se refiere a este último lindero, aunque no lo exprese el título, es la edificación sita en la C/ , nº . constituida en régimen de propiedad horizontal, cuyo piso o planta primera es propiedad de los demandados apelados, esto es, a quien se demanda no es a la totalidad de la comunidad de propietarios o a los propietarios de toda la edificación, sino únicamente a los dueños de uno de los pisos o plantas.



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIAAESTIMATIO  
A B O G A D O SC/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31  
info@aestimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com

Sostienen la demanda y el recurso que el inmueble de la C/ , nº (no se especifica que sea sólo la planta primera de la misma) invade parte de la superficie de la planta primera de la edificación propiedad de los recurrentes, que se ve así minorada, de tal forma que, conforme a un informe pericial que acompaña a la demanda rectora, la propiedad de los recurrentes presenta una superficie de 98,77 m<sup>2</sup> en su planta baja, cuando deberían ser, según título, 93 m<sup>2</sup>; que la planta primera es de 69,97 m<sup>2</sup>, cuando debería tener 104 m<sup>2</sup>; y que la planta segunda tiene 89,46 m<sup>2</sup>, cuando debería tener 104 m<sup>2</sup>. Sumadas las superficies reales, resulta que la edificación adquirida presenta una superficie, total y conjunta, de 258,20 m<sup>2</sup>, cuando conforme al título debería tener 301 m<sup>2</sup>, por lo que existe una diferencia de 42 m<sup>2</sup> cuadrados, que son objeto de reivindicación y que, conforme a la demanda rectora, se sitúan todos ellos en la planta primera.

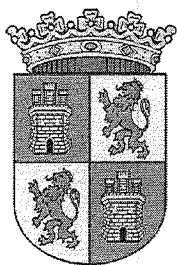
Es también de señalar que la escritura de adquisición se recoge expresamente que el inmueble objeto de compraventa se compraba y adquiría como cuerpo cierto (subrayado en el documento público). Como dato anecdótico pero sin mayor relevancia para la resolución del recurso, señalar que los vendedores de la finca sita en la C/ propiedad de los actores, son los hoy demandados recurridos por cuanto, con posterioridad al otorgamiento de aquella escritura pública, adquirieron también mediante escritura pública de compraventa el dominio del inmueble situado en la planta primera de la C/ nº pero no lo eran al momento del otorgamiento del título del que los recurrentes traen causa.

La sentencia de instancia desestima íntegramente la demanda rectora y ello en base a tres acertadas consideraciones. En primer lugar, que los actores no han acreditado con la

ADMINISTRACION  
DE JUSTICIAAESTIMATIO  
A B O G A D O SC/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31  
info@aestimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com

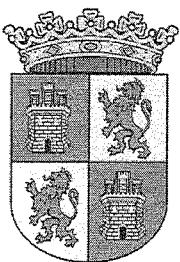
contundencia necesaria la titularidad dominical del objeto reivindicado, por cuanto ambas construcciones presentan enclavados, de tal manera que, dependiendo de la planta, se introducen la una en la otra (doc. nº 2 de la contestación a la demanda, acontecimiento 19), siendo así que presentan tal configuración desde, al menos, los años 70 del siglo pasado, sin que se haya acreditado reforma alguna de las mismas desde entonces y, de hecho, existe una parte de la vivienda de los actores en la planta baja que se enclava en la vivienda de los demandados. En segundo lugar, porque considera que lo adquirido fue un cuerpo cierto por precio alzado, siendo lo determinante, en cuanto a la identificación de lo adquirido, la descripción de los linderos y no la superficie siendo así, además, que los actores dispusieron de la llave del inmueble 15 días antes del otorgamiento de la escritura pública, por lo que conocían o tuvieron oportunidad suficiente y bastante para conocer, su configuración física. Por último, oportunamente razona la sentencia de instancia que no concurre el requisito de la identificación de la cosa reivindicada.

**CUARTO:** Comenzando con el primero de los motivos de apelación, quiebra de normativa y doctrina aplicable, el Art. 348 Cc ampara o tutela el derecho de propiedad, lo que se puede lograr especialmente a través de dos acciones distintas, aunque entrelazadas y frecuentemente confundidas, como son, de un lado, la propiamente reivindicatoria, que se da como protección del dominio frente a una privación o detentación posesoria de la cosa por otra persona distinta a su titular, encaminada fundamentalmente a recuperar la posesión a favor de éste - que ha sido la ejercitada en la demanda en el presente supuesto - y, de otro, la acción meramente declarativa, la



**AESTIMATIO**

A B O G A D O S

C/ Rios Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31  
[info@aestimatioabogados.com](mailto:info@aestimatioabogados.com)  
[www.aestimatioabogados.com](http://www.aestimatioabogados.com)

que no requiere para su ejercicio que el demandado sea poseedor, teniendo únicamente por finalidad obtener la declaración de que el demandante es el propietario de la cosa, acallando a la parte contraria que se lo discute o pretende atribuírselo (STS. de 11 de junio de 1.976). Constituyen, pues, requisitos esenciales para el éxito tanto de una como de la otra, además de la completa identificación de la cosa, que se acredite cumplidamente el dominio sobre la cosa o finca respecto de la que se reclama tal declaración (SSTS. de 17 de mayo de 1.983, 17 de enero y 20 de septiembre de 1.984, 17 de marzo de 1.988 y 28 de noviembre de 1.986, 23 de junio, 7 de octubre y 28 de noviembre de 1.988, y 1 de diciembre de 1.989).

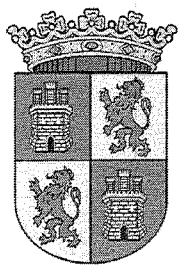
En relación con el requisito de la identidad de la finca señala la doctrina jurisprudencial que la identificación que al reivindicante se le impone no consiste solamente en fijar con precisión y exactitud la situación, cabida y linderos de la finca, sino que además hay que demostrar que el predio identificado sobre el terreno es precisamente aquél a que se refieren los documentos y demás medios de prueba en que el actor funde su pretensión, identificación que implica un juicio comparativo entre la descripción que se hace de la finca real contemplada y aquélla a que se refiere en los títulos el reivindicante, que lleve al juzgador a la firme convicción de que aquélla y ésta son una misma finca (SSTS. de 15 de noviembre de 1.961, 11 de diciembre de 1.973, 20 de marzo de 1.982, 3 de noviembre de 1.989 y 30 de julio de 1.999, entre otras). Se establece igualmente en las SSTS. de 29 de abril de 1.958 y de 31 de enero de 1.963 que no puede confundirse el concepto de "identificación" con el cumplimiento del "requisito de la identificación a efectos de la prosperabilidad de las acciones reivindicatoria y declarativa de dominio"; aquélla

ADMINISTRACION  
DE JUSTICIAAESTIMATIO  
A B O G A D O SC/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31  
info@estimatiobogados.com www.estimatiobogados.com

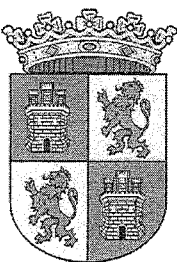
equivale a la simple acción de identificar o señalar determinadamente una finca o señalar a la que se alude, concretando su extensión y linderos o características que la individualizan, mientras que la identificación que se exige, cuando de acciones dominicales se trata, es otro concepto más complejo, ya que no basta la individualización o concreción del objeto o finca cuyo dominio se reclama, sino que es necesario, además, que se acredite de modo que no deje lugar a dudas que el terreno señalado e identificado como objeto del litigio es precisamente el mismo que los títulos de propiedad amparan. Ya la jurisprudencia hubo de puntualizar debidamente que no bastaba aquella identificación o determinación de la cosa que se pide, de modo que no pueda dudarse de su identidad, sino que era necesario, además, para ejercitar con éxito la acción reivindicatoria y declarativa que "se justifique cumplidamente el dominio de los bienes reclamados" (STS. de 10 de febrero de 1.909) o que "el predio reclamado es al que se refieren los documentos, títulos y demás medios de prueba en que el actor funde su pretensión".

En el presente caso, lo cierto es que no se identifica en forma alguna la extensión o superficie reivindicada, como acertadamente indica la Juzgadora de Instancia, por cuanto no se adjunta ningún plano, diseño o siquiera descripción de la misma, limitándose a indicar que deben ubicarse en la planta primera del edificio de la C/ pero sin identificar en qué zona, colindancia o viento, manteniendo en la más perfecta indeterminación y oscuridad la concreción e identidad de la cosa reivindicada, por lo que el motivo debe ser desestimado.

**QUINTO:** En lo que se refiere al error en la valoración de la prueba es doctrina jurisprudencial que el proceso





**AESTIMATIO**  
A B O G A D O SC/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31  
[info@aestimatioabogados.com](mailto:info@aestimatioabogados.com) [www.aestimatioabogados.com](http://www.aestimatioabogados.com)

valorativo de las pruebas es incumbencia de Jueces y Tribunales sentenciadores y no de las partes litigantes, a las que queda vedada toda pretensión de sustituir el criterio objetivo del órgano enjuiciador por el suyo propio, dado que la prevalencia de la valoración realizada por éste obedece a la mayor objetividad que la de las partes, pues sus particulares y enfrentados intereses determina la subjetividad y parcialidad de sus planteamientos (S.T.S. 1 Marzo de 1.994, 20 Julio de 1.995).

Ello obliga a señalar con carácter previo que no hay precepto que exija una constatación pormenorizada o examen de cada una de las pruebas, y el Tribunal de segunda instancia tiene el conocimiento pleno de la cuestión, pero quedando reducida la alzada a verificar si en la valoración conjunta del material probatorio se ha comportado el juez a quo de forma ilógica, arbitraria, contraria a las máximas de la experiencia o a las normas de la sana crítica o si, por el contrario, la apreciación conjunta de la prueba es la procedente por su adecuación a los resultados obtenidos en el proceso.

En el presente caso, la Juez de Instancia ha valorado acertada y correctamente el acervo probatorio obrante en autos, llegando a conclusiones lógicas y acordes con el resultado de aquel, permitiendo el contenido de la sentencia conocer cuál fue el razonamiento que llevó a la sentenciadora al corolario alcanzado, y que se comparte plenamente en la alzada.

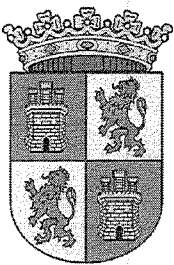
A mayor abundamiento, la Sala llega a la misma conclusión que la Juzgadora de Instancia habida cuenta de que los actores no han acreditado su condición de titulares dominicales de la cosa reivindicada. En efecto, como bien alude la sentencia recurrida, entre ambos edificios existen

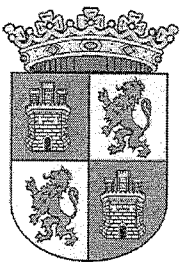
ADMINISTRACION  
DE JUSTICIAAESTIMATIO  
A B O G A D O SC/ Rios Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31  
Info@aestimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com

enclavados de tal manera que uno se introduce en el otro y viceversa, presentando dicha configuración desde, al menos, los años 70 del siglo pasado. Así las cosas, es claro que los actores no acreditan dicha condición dominical por cuanto no pudieron adquirir de quien nunca fue propietario de la cosa reivindicada, habida cuenta de que nadie puede transmitir lo que no tiene. Item más, de acceder a la demanda, se llegaría al absurdo de que la planta primera de la edificación propiedad de los actores pasaría a ocupar una superficie de 111,97 m<sup>2</sup>, frente a los 104 m<sup>2</sup> que según la descripción contenida en el título debería tener, por lo que se estaría adjudicando a los actores una porción de terreno que nunca fue adquirida. Todo ello determina la desestimación del motivo.

**SEXTO:** Por último, y aún cuando no es objeto expreso de impugnación, en atención a la voluntad impugnativa de la parte, se hará somera referencia a la condición de cuerpo cierto de lo adquirido.

Como señala la STS de 29 de mayo de 2.000: "que la compraventa de "cuerpos ciertos " presenta ciertos aspectos de aleatoriedad (sentencia del Tribunal Supremo de 19 de junio de 1984, y 18 de mayo de 1982) en cuanto que el precio se determina a razón de un tanto por unidad de medida o número. Tal circunstancia conduce a la ineludible conclusión de que las diferencias posibles de metros en las cabidas no afecten a la complitud del contrato, ni modifiquen las condiciones de adquisición en el precio, que tiene carácter de precio alzado, pues la extensión de las fincas viene determinada por el polígono de sus linderos respectivos, según las constancias registrales. Debe considerarse, asimismo, como establece la sentencia del Tribunal Supremo de 26 de junio de 1956 que "la venta a



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIAAESTIMATIO  
A B O G A D O SC/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31  
[info@aestimatioabogados.com](mailto:info@aestimatioabogados.com) [www.aestimatioabogados.com](http://www.aestimatioabogados.com)

cuerpo cierto indudablemente se verifica cuando en el contrato no sólo no es precisado el precio singular por unidad de medidas, sino que tampoco son indicadas las dimensiones globales del inmueble, pero también se verifica cuando aún no habiendo sido indicado un precio singular por unidad de medida, sin embargo, es especificada la dimensión total del inmueble, en cuyo último caso entre los dos índices en contraste, constituido uno por la falta de un precio singular por unidad de medida, y el otro por la concreción de las dimensiones globales del inmueble, la Ley da prevalencia al primero y presume que aquella individualización no había tenido para las partes valor esencial, que sólo constituía una superabundancia, y no significa que las partes hayan convenido aquel precio global sólo en cuanto el inmueble tuviese efectivamente aquellas dimensiones totales, siendo de estimar que esta es una presunción absoluta, contra la cual ni el comprador ni el vendedor pueden articular prueba contraria. Esto sentado, resultan inoperantes los dos motivos del recurso que alegan infracción del artículo 1.469, párrafo segundo, por su indebida aplicación, y el artículo 1.471, párrafo primero, por su interpretación errónea o indebida aplicación pues aparte de que por el actor, hoy recurrente, no se ha tenido en cuenta la norma del artículo 1.472 del Código civil, según el cual las acciones que nacen de los artículos 1.469 a 1.471 prescriben a los seis meses, contados desde el día de la entrega, como acertadamente declara la Sala sentenciadora, la venta realizada lo fue de un cuerpo cierto y determinado por sus linderos y con independencia de la superficie total que se consigna, ya que es evidente que en otro caso no hubiera sido necesaria la totalización del precio ni especificar categóricamente los linderos, bastando el que se hubiera fijado el precio

ADMINISTRACION  
DE JUSTICIAAESTIMATIO  
A B O G A D O SC/ Ríos Rosas 5, 54. Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31  
info@ae-stimatioabogados.com www.aestimatioabogados.com

por unidad de medida, y como en la escritura de referencia se vende por precio alzado y no a razón de un tanto por unidad de medida o número, no puede tener lugar el aumento o disminución del mismo cualquiera que resulte su cabida". Mal puede, la parte recurrente insistir en la inaplicabilidad del Art. 1.471 Cc, en el sentido que pide, cuando como recoge la sentencia de primera instancia los demandados no sólo vendieron como cuerpo cierto, sino que, además, entregaron todo lo comprendido en sus linderos, por lo que el motivo se desestima.

**SÉPTIMO:** En materia de costas de la alzada, en atención a los Arts. 394 y 398 Lec, al ser íntegramente desestimado el recurso, se imponen a la parte apelante.

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

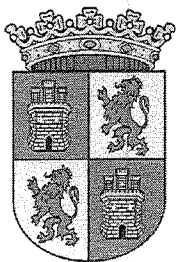
### FALLO

Que, desestimando íntegramente el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de D.

y de Dña. .

contra la sentencia de 9 de mayo de 2.022, dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Arenas de San Pedro en los autos de procedimiento Ordinario nº , debemos confirmar y confirmamos íntegramente dicha resolución, con imposición a la parte apelante de las costas de la alzada.

Por esta sentencia lo acordamos, mandamos y firmamos.





ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

Contra esta sentencia caben los recursos previstos en la  
Lec.



AESTIMATIO  
A B O G A D O S

C/ Ríos Rosas, 54, Esc. A 4º Dcha. 28003 Madrid Tlf. 91 451 99 00 Fax 91 441 96 31  
[info@aestimatioabogados.com](mailto:info@aestimatioabogados.com) [www.aestimatioabogados.com](http://www.aestimatioabogados.com)

