



Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 20 de Madrid

C/ Gran Vía, 19 , Planta 5 - 28013

45029730

NIG: 28.079.00.3-2023/0035020

Magistrado: [REDACTED]

Procedimiento Ordinario

Demandante/s: [REDACTED]

LETRADO D./Dña. [REDACTED]

Demandado/s: AYUNTAMIENTO DE TORREJON DE ARDOZ

PROCURADOR D./Dña. [REDACTED]

SENTENCIA Nº 139/2024

En Madrid a uno de abril de dos mil veinticuatro.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- [REDACTED]

interpusieron recurso contencioso administrativo el día 8 de junio de 2023 frente a la desestimación del recurso de reposición interpuesto contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno local de 20 de febrero de 2023, por el que se aprueba la parcelación de las parcelas U17-1, U17-2 y U17-4, del Sector Soto del Henares (9753-SEGREG 2022/2). En consecuencia, se interesa se dicte sentencia por la que se ordene modificar el Acuerdo en el sentido de señalar que las parcelas U-17-1, U-17-2 y U-17-4, en vez de ser, como consta, de "titularidad fiduciaria del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz", debe indicarse que dicha titularidad lo es de los demandantes [REDACTED]

[REDACTED] modificando dicho dato en el resto del indicado acuerdo, por lo que deberá corregirse modificando las menciones a la titularidad fiduciaria del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, indicándose dicha titularidad lo es de los demandantes, [REDACTED]

Segundo.- La recurrente presentó demanda el día 4 de diciembre de 2023. Por la demanda se contestó a la demanda a medio de escrito registrado el día 25 de enero de 2024.

Tercero.- Por Decreto de 29 de enero de 2024 se fijaba la cuantía del procedimiento como indeterminada.

Cuarto.- Por auto de igual fecha 29 de enero de 2024 se abría el periodo probatorio del proceso.

Quinto.- Los demandantes presentaron escrito de conclusiones en fecha 7 de marzo de 2024.



Madrid

Sexto.- Por la demandada se presentó escrito de conclusiones en fecha 25 de marzo de 2024.

Septimo.- Por Providencia de 1 de abril se declaraban los autos conclusos para resolver.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Del objeto del recurso y su fundamentación

Sostienen los recurrente que el expediente se ha tramitado considerando que el 33% de las fincas [REDACTED] inscritas en el Registro de la Propiedad nº 1 de Torrejón de Ardoz, dieron lugar, por compensación, al 73,33% a las parcelas U-17-1, U-17-2 y U-17-4, resultantes del Proyecto de Compensación del Sector "Soto del Henares", y que han dado resultado final el 100% de las resultantes FR-17-12 y la FR-17-13, que la titularidad lo era "fiduciaria" del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz, que lo fue inicialmente, pero con posterioridad aclarada y acreditada la titularidad.

El día 11 de enero de 2023, los recurrentes, en trámite de audiencia invocaron que las parcelas de origen eran de su titularidad, aportando la escritura pública que así lo acreditaba interesando, en consecuencia, el levantamiento de la fiduciaria sobre la base del título de propiedad inscrito en el registro de la propiedad número uno de Torrejón de Ardoz.

Se aportaba, en sustento de su pretensión, la escritura otorgada ante la Notario de Madrid doña [REDACTED] el día 5 de enero de 2023, con el número 5/2023 de su protocolo (folio 404 y ss.), junto con la escritura de adición de herencia autorizada en Madrid el día 23 de noviembre de 2005, ante el Notario don Luis de la Fuente O'Connor.

Por tanto, a fecha 11 de enero de 2023 se acreditaba la propiedad de los demandantes sobre el 33% de las fincas de origen 66.322, 66.324 y 66.328.

Además del título notarial, se adjuntaban sentencias firmes en las que se señalaba que la parte, o porcentaje, que el Ayuntamiento se atribuía como fiduciario correspondían a la familia Bueno Atanece (folios 386 y 450 y ss).

De otra parte, así se reconoce en el informe jurídico de fecha 23 de enero de 2023, obrante a los folios 502 a 505, en los que se hace alusión al acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 13 de julio de 2022, que se transcribe a los folios 503 y siguientes: << *Autorizar el levantamiento de la titularidad de carácter fiduciario del Ayuntamiento sobre las parcelas U-17.1, U-17.2...y U-17.4 resultantes del Proyecto de Compensación Soto Henares, que se corresponden con el nº de finca registral 66322, 66324...y 66328 respectivamente, a favor de los titulares de las fincas registrales aportadas al citado proyecto, de conformidad con el contenido de la sentencia de fecha 29 de septiembre de 2009 dictada por la Audiencia Provincial de Madrid (00475/2006), a propósito del Recurso de Apelación 659/2005 proveniente del Procedimiento Ordinario 272/2004*>>.

Y asimismo se señalaba que << *serían los interesados los que promuevan la inscripción registral de los títulos que correspondan ante el Registro de la Propiedad, órgano competente para la verificación y acreditación del "tracto sucesivo" que en cada caso pudiera corresponder, (...) entiende la Técnico que suscribe innecesario promover un nuevo acuerdo con idéntico contenido, siendo suficiente el acordado en junio de 2022 para el levantamiento de la fiducia a favor de los representados de [REDACTED]*

[REDACTED] siempre que se considere por parte del Registro de la Propiedad acreditado el tracto sucesorio desde los causantes señalados en la sentencia referenciada>>.

Segundo.- De las alegaciones de la demandada

Sostiene la demandada que el Ayuntamiento ostenta la condición de fiduciario, pues en el registro de la propiedad únicamente constan las propiedades de titulares previos, y que la inscripción de la extinción de la fiducia se llevó a cabo después de haber formalizado todos los propietarios la pertinente escritura pública, habilitando la inscripción de la extinción de los proindiviso que se habían generado en la Junta.

Se invoca falta de legitimación pasiva en los siguientes términos: “Esta demanda no tiene objeto de naturaleza alguna real, pues es un subterfugio de la parte demandante para que se extienda una propiedad que no tiene, pero es que, además, la demanda no puede, no debería de ir contra el Ayuntamiento que no tiene parte efectiva, es una falta de legitimación pasiva que esta parte le parece evidente”.

Tercero.- Del régimen jurídico aplicable

Dispone el artículo 86.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSM), “Se entiende por reparcelación, la transformación con finalidad equidistributiva, de las fincas afectadas por una actuación urbanística y de los derechos sobre ellas, para adaptar unas y otros a las determinaciones del planeamiento urbanístico, aplicando el criterio de proporción directa de los valores aportados a la operación reparcelatoria.”

Procederá la reparcelación, continúa diciendo el apartado 3 del precitado artículo 86.1 de la LSM, para alcanzar cualquiera de estas finalidades:

- a. La regularización de las fincas existentes.
- b. La distribución equitativa entre los incluidos en la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística y de su ejecución.
- c. La localización de la edificabilidad en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.
- d. La adjudicación a la Administración urbanística de los terrenos de cesión a título gratuito y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.
- e. La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a intervinientes en la ejecución del planeamiento en la correspondiente unidad de ejecución y en función de su participación en la misma de acuerdo con el sistema de ejecución aplicado.
- f. La subrogación en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares, o por su valor económico sustitutorio.”

La Reparcelación, como uno de los instrumentos de equidistribución en la Comunidad de Madrid, ocupa un papel instrumental al servicio de la ejecución del Plan Parcial, pues su función es, precisamente, la de servir de mecanismo de gestión para la ejecución de las previsiones de planeamiento, pero no deben ignorarse sus importantes funciones ni su indudable trascendencia práctica.

El objetivo de la reparcelación es doble: la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento (función que se afecta especialmente al aspecto administrativo de la institución), y la regularización de la configuración de fincas para adaptar su configuración a las exigencias de planeamiento, la situación sobre parcelas determinadas y en zonas aptas para la edificación del aprovechamiento establecido por el Plan.

La reordenación de fincas y derechos es una función que afecta fundamentalmente al contenido jurídico civil o privado de la operación.

Tal y como establece el artículo 68.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y el artículo 8.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio que aprueba las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística: el título en cuya virtud se inscribe el proyecto de distribución de beneficios y cargas será suficiente para la modificación de entidades hipotecarias, rectificación de descripciones registrales, inmatriculación de fincas o de excesos de cabida, reanudación del tracto sucesivo, y para la cancelación de derechos reales incompatibles, en la forma que reglamentariamente se determine.

De surgir alguna cuestión relativa a los linderos que pudiera solventarse mediante la conformidad de los interesados, se resolverá mediante comparecencia administrativa formal instrumentada en acta, que se unirá al documento reparcelatorio en tramitación (art. 103.5 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto).

Respecto a las inscripciones de Dominio o de derechos reales sobre las fincas originarias que, en su caso, se practiquen con posterioridad a la fecha de la nota a que se refiere el art.68.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio que aprueba las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, se estará a las previsiones del artículo 68.4 del mentado Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Las que puedan surgir en la certificación, eventualmente desconocidas en el proyecto que se presente, se reflejarán en el Proyecto Modificado, que se tramitará por los cauces del artículo 88.c) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSM).

Cuarto.- Hechos que resultan del expediente administrativo

El día 14 de marzo de 2022 se registró en el ayuntamiento de Torrejón de Ardoz solicitud telemática interesando la tramitación y aprobación del proyecto de reparcelación forzosa de las parcelas [REDACTED], manzana [REDACTED], del Plan parcial de ordenación del sector Soto de Henares, del Plan General de ordenación urbana de Torrejón de Ardoz.

El Proyecto tenía por objeto llevar a cabo la reparcelación de cuatro fincas ubicadas en la manzana denominada [REDACTED] todas ellas fincas resultantes del desarrollo urbanístico del Sector "Soto de Henares".

El referido Sector "Soto de Henares" se desarrolló mediante Plan Parcial de Ordenación del aprobado por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz de 25 de mayo de 2001 (BOCM de 24 de junio de 2001). Dicho Plan fue objeto de ulteriores modificaciones.

El correspondiente Proyecto de Urbanización había sido aprobado mediante acuerdo de la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento el 22 de octubre de 2002, así como el Proyecto de Compensación aprobado el 25 de noviembre de 2003, el cual fue objeto de sendas modificaciones aprobadas el 15 de junio de 2004 y el 30 de noviembre, ambas del año 2004.

Las fincas objeto del Proyecto se encontraban totalmente urbanizadas, teniendo a todos los efectos la consideración de Suelo Urbano Consolidado. Les resulta de aplicación la Ordenanza de uso Residencial Unifamiliar, Grado 2.

El proyecto de reparcelación se formulaba para la regularización de linderos y adjudicación de aprovechamiento correspondiente a las cuatro fincas ubicadas en la manzana denominada

U-17 del Proyecto de Compensación del Sector Soto del Henares. Concretamente las denominadas fincas [REDACTED] resultantes del citado proyecto de compensación.

Se proponía la extinción de la situación de proindiviso existente en tres de las cuatro fincas aportadas [REDACTED] mediante la creación de una nueva parcela resultante independiente en la cual se agruparían los derechos correspondientes a [REDACTED], la creación de seis parcelas resultantes independientes más, en las cuales se agruparán los derechos correspondientes de a [REDACTED], la creación de otras dos parcelas resultantes independientes que se adjudicarán a [REDACTED] y de una parcela resultante independiente que se adjudicará a [REDACTED], de una parcela resultante que se adjudicará a [REDACTED]. Sobre las parcelas resultantes [REDACTED] existía un derecho de usufructo a favor de [REDACTED] procedente de las aportadas, que se traslada a estas resultantes por principio de subrogación registral.

Finalmente, se proyectaba la creación de dos parcelas resultantes independientes que se adjudican de forma fiduciaria al Excmo. Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz [REDACTED]

Sumarían, por tanto, 13 fincas resultantes.

En el proyecto presentado ante el Ayuntamiento se hacía constar:

-Sobre la finca aportada 1, Parcela [REDACTED] que el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz tiene una cuota de participación del 73,333333€ de pleno dominio con carácter fiduciario y por [REDACTED] una cuota de participación del 26,666667%.

Se corresponde con la finca registral 66.322.

-Sobre la finca aportada 2, Parcela [REDACTED] que el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz tiene una cuota de participación del 73,333333€ de pleno dominio con carácter fiduciario y por [REDACTED] una cuota de participación del 26,666667%.

Se corresponde con la finca registral 66.324.

-Sobre la finca aportada 4, Parcela [REDACTED] que el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz tiene una cuota de participación del 73,333333€ de pleno dominio con carácter fiduciario y por [REDACTED] una cuota de participación del 26,666667%.

Se corresponde con la finca registral 66.328.

En el proyecto se preveía, entre otros extremos, y en los términos ya indicados, la creación de once fincas resultantes de titularidad exclusiva de cada uno de los proindivisarios salientes [REDACTED], en la que se agrupan sus derechos agregándose a estas once fincas resultantes independientes, así como la adjudicación al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz de dos fincas resultantes con carácter fiduciario [REDACTED]

En la información registral de las fincas indicadas se hace constar que las parcelas [REDACTED] son "resultantes del Proyecto de Compensación del Sector "Soto del Henares" (...) La participación adjudicada al Ayuntamiento es CON CARÁCTER FIDUCIARIO en tanto se acredite mejor derecho en el juicio declarativo ordinario que corresponda por su cuantía en el orden jurisdiccional civil, o acuerdo entre las partes formalizado en escritura pública".

A solicitud de otros de los titulares litigiosos que también traían causa en la titularidad de los [REDACTED] por resolución de 13 de junio de 2022, a los efectos de hacer extensivo a todos sus posibles herederos los efectos de la resolución judicial que determinaba el mejor derecho de los referidos hermanos frente al invocado por [REDACTED], [REDACTED] respecto de las fincas aportadas 412, 3199, 37.393 y la antigua 999 aportadas a la Junta de Compensación de Soto Henares; en dicha resolución literalmente se acordaba:

<<Autorizar el levantamiento de la titularidad de carácter fiduciario del Ayuntamiento sobre las parcelas [REDACTED] resultantes del [REDACTED] que se corresponden con el nº de finca registral 66322, 66324...y 66328 respectivamente, a favor de los titulares de las fincas registrales aportadas al citado proyecto, de conformidad con el contenido de la sentencia de fecha 29 de septiembre de 2009 dictada por la Audiencia Provincial de Madrid (00475/2006), a propósito del Recurso de Apelación 659/2005 proveniente del Procedimiento Ordinario 272/2004. Y así mismo se señalaba que serían los interesados los que promuevan la inscripción registral de los títulos que correspondan ante el Registro de la Propiedad, órgano competente para la verificación y acreditación del "tracto sucesivo" que en cada caso pudiera corresponder>>.

El día 11 de enero de 2023 se presentó solicitud mediante registro electrónico por el Letrado don [REDACTED] en nombre y representación de los demandantes efectuando alegaciones que, en esencia, consistían en solicitar el levantamiento de la fiducia del 33,333333% de las fincas registrales [REDACTED] que han dado lugar por compensación a las parcelas [REDACTED], resultando la titularidad de la escritura pública de 5 de enero de 2023, sobre adjudicación de herencia de [REDACTED] que figuraban como copropietarias de las parcelas.

El día 23 de enero de 2023 se emitía informe jurídico en relación con las alegaciones en trámite de audiencia en el Expediente de Segregación 2022/2 en el que tras la cita del acuerdo de 13 de junio de 2022, y considerando que el levantamiento de la fiducia solicitado trae causa en la misma resolución judicial que a la postre reconoce la titularidad de los [REDACTED] sobre las fincas de origen [REDACTED] que se aportaron a la Junta de Compensación de Soto del Henares, correspondiendo con las resultantes señaladas, entiende la Técnico que suscribe innecesario promover un nuevo acuerdo con idéntico contenido, siendo suficiente el acordado en junio de 2022 para el levantamiento de la fiducia a favor de los representados de [REDACTED], siempre que se considere por parte del Registro de la Propiedad acreditado el tracto sucesorio desde los causantes señalados en la sentencia referenciada.

Se concluye que <<En lo que se refiere al expediente de agrupación y segregación de fincas (2022/2), por el que se resuelve el proindiviso de las parcelas resultantes U-17.1, U-17.2 y U-17.4 (registrales 66.322, 66.324 y 66.328) resultantes del Proyecto de Compensación del Sector Soto del Henares, quedando acreditada la conformidad tanto de los actuales titulares registrales de las fincas, como de los titulares litigiosos que se conocen por parte de esta Administración, que comportaría el 100% de la propiedad de las fincas afectadas, corresponderá continuar con el expediente para la adopción de los acuerdos y/o resoluciones que correspondan >>.

La Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el día 20 de febrero de 2023 aprobaba el Proyecto de Parcelación presentado sobre las parcelas U.17.1, U.17.2, U.17.3 y U.17.4 del Sector Soto del Henares (9753-SEGREG 2022/2).

En el mismo se atribuye al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz la titularidad, con carácter fiduciario, del 73,33% de las Parcelas U.17.1, U.17.2 y U.17.4.

La referida resolución fue puesta a disposición del Letrado de los ahora recurrentes mediante el Servicio de Dirección Electrónica Habilitada Única el día 22 de febrero de 2023, aceptaba ese mismo día.

Los recurrentes interpusieron recurso de reposición frente a la anterior resolución el día 17 de marzo de 2023.

Por resolución dictada tras la Junta de Gobierno Local de 10 de abril de 2023, se acordaba desestimar el recurso de reposición interpuesto, notificado al Letrado que representaba a los recurrentes el día 17 de abril de 2023.

La Sección 10ª de la Audiencia Provincial de Madrid dictaba Sentencia de 18 de julio de 2006 en el proceso ordinario seguido con número de autos 272/2004, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de los de Torrejón de Ardoz por la que se estimaba el recurso interpuesto por [REDACTED] frente a la sentencia de instancia, de 31 de enero de 2005 por la que se desestimaba la demanda.

En el Fallo de la Sentencia de la Audiencia Provincial se declara [REDACTED] es propietaria de la finca registral 3.199 del Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz, parcela 4 del polígono 6 del catastro de 1987 y asimismo, es dueña de una quinta parte, por herencia de su padre, [REDACTED] y de otra tercera parte de otra quinta parte por herencia de su tía [REDACTED] de las fincas descritas en los apartados A, c y D del hecho primero de la demanda, que son, respectivamente, las registrales [REDACTED] y la antigua registral 999 del Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz, todo ello con imposición de costas a la demandada,

El día 5 de enero de 2023 comparecen ante la Notaria doña María del Pilar de Prada los demandantes otorgando escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

Los demandantes ostenta la condición de herederos de doña [REDACTED] siendo don [REDACTED]

Manifiestan haber omitido en el inventario los bienes siguientes:

-Finca urbana número 66324 en el Registro de la Propiedad, que se corresponde con la parcela U-17-2

-Finca urbana 66328 en el Registro de la Propiedad, que se corresponde con la parcela U-17-4

-Finca urbana 66322 en el Registro de la Propiedad, que se corresponde con la y la parcela U-17-1.

Por la notaria se hace constar que en la información registral recibida consta la adjudicación con carácter fiduciario al Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz del 33,333333% de las fincas registrales que dan lugar, tras el proyecto de compensación, a las parcelas mencionadas.

En la misma escritura de adición a la herencia de [REDACTED] se hace constar que el demandante [REDACTED] es hijo de [REDACTED]

[REDACTED] y que entre los bienes inventariados se omitió consignar una 1/15 ava parte, el 6,666... por ciento del pleno dominio de las fincas anteriormente descritas, que procede de la herencia de [REDACTED]

En consecuencia, [REDACTED] como heredero de doña [REDACTED] y don [REDACTED], como heredero de doña María Teresa Tabarnero Bueno, que, a su vez, lo era de doña [REDACTED] adicionan a la herencia de ambas las participaciones indivisas del pleno dominio de las fincas descritas.

Quinto.- De la Sentencia de 18 de julio de 2006 dictada por la Sección 10ª de la Audiencia Provincial.

Como se expuso anteriormente, la Sección 10ª de la Audiencia Provincial de Madrid dictaba Sentencia de 18 de julio de 2006 en el proceso ordinario seguido con número de autos 272/2004, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de los de Torrejón de Ardoz por la que se estimaba el recurso interpuesto por doña [REDACTED] frente a la sentencia de instancia, de 31 de enero de 2005 por la que se desestimaba la demanda.

En el Fallo de la Sentencia de la Audiencia Provincial se declara que [REDACTED] es propietaria de la finca registral 3.199 del Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz, parcela 4 del polígono 6 del catastro de 1987 y asimismo, es dueña de

una quinta parte, por herencia de su padre, don [REDACTED] y de otra tercera parte de otra quinta parte por herencia de su tía [REDACTED] de las fincas descritas en los apartados A, C y D del hecho primero de la demanda, que son, respectivamente, las registrales [REDACTED] y la antigua registral 999 del Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz, todo ello con imposición de costas a la demandada, [REDACTED]

Se ha realizado el esfuerzo de transcribir los antecedentes y el fallo de la Sentencia al efecto de ilustrar que del título invocado no se extrae la consecuencia jurídica pretendida por los recurrentes. Así, en primer lugar, los litigantes no coinciden con los ahora recurrentes, sin que se haya exteriorizado cuál es la relación existente entre unos y otras y la razón por la que el fallo ampararía a los ahora recurrentes. En este sentido, hubiera sido deseable que se hubiera exteriorizado la relación de causalidad entre doña [REDACTED] los recurrentes.

Mayor confusión se introduce si se analiza, como así se hará en el siguiente Fundamento, la escritura pública de 5 de enero de 2023, sobre adición de herencia y adjudicación de las parcelas, en la que no se menciona ni atribuye la condición de heredera de [REDACTED]

En concreto, en la referida escritura pública se hace constar que comparecen [REDACTED] como heredero de doña [REDACTED] y don [REDACTED] como heredero de doña [REDACTED] que, a su vez, lo era de [REDACTED] que adicionan a la herencia de ambas las particiones indivisas del pleno dominio de las fincas descritas.

Conviene hacer notar que no hay correspondencia entre la litigante cuyo dominio se declara en la Sentencia de la Audiencia Provincial y las que figuran causantes en la escritura pública de 5 de enero de 2023. Por más que pueda resultar evidente que comparten un apellido, el de [REDACTED] tomando en consideración la falta de identidad, siendo necesario transmitir al juzgador las causas y razones por las que se entiende producido en tracto sucesivo, se estima que no se ha exteriorizado suficientemente el *iter* causal, pues la demanda se ha limitado a dar por supuesto, partiendo de unos documentos en los que los datos no coinciden, que los ahora recurrentes han adquirido el dominio.

Sea de un modo u otro, no es bastante con la mera invocación de los títulos, esto es, la sentencia y la escritura pública, cuando del contenido de los mismos se evidencia que no coinciden ni las descripciones de las fincas ni quienes resultar ser sus titulares.

Dejando a un lado el muy significativo hecho de que en la Sentencia se atribuye la propiedad a doña [REDACTED] y no a las causantes anteriormente referidas, se constata, por otro lado, que no hay plena correspondencia entre las fincas registrales 66.322, 66.324 y la 66.328, esto es, las parcelas [REDACTED] y las fincas que se describen en la Sentencia.

Así, la descripción de las fincas a las que se refiere la Sentencia de la Audiencia Provincial de 18 de julio de 2006 es como sigue: <<la finca registral 3.199 del Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz, parcela 4 del polígono 6 del catastro de 1987 y asimismo, es dueña de una quinta parte, por herencia de su padre, don Antonio Bueno Atance, y de otra tercera parte de otra quinta parte por herencia de su tía doña Antonia Bueno Atance de las fincas descritas en los apartados A, C y D del hecho primero de la demanda, que son, respectivamente, las registrales 412, 37.393 y la antigua registral 999 del Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz>>.

De otra parte, en la escritura pública de 5 de enero de 2023 a pesar de los esfuerzos realizados por este magistrado, leyendo en varias ocasiones el documento público, no se encuentra cuál es la relación que existe entre aquellas fincas reflejadas y las que, de otra

parte, se contienen en la Sentencia. Se considera que, para el eventual supuesto de tratarse de las mismas fincas, debió haberse salvado que se advierte en la demanda, explicando los cambios de identificación de haberse producido, las razones o motivos por los que se estima que esas fincas identificadas como <<la finca registral 3.199 del Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz, parcela 4 del polígono 6 del catastro de 1987 y las fincas descritas en los apartados A, C y D del hecho primero de la demanda, que son, respectivamente, las registrales 412, 37.393 y la antigua registral 999 del Registro de la Propiedad de Torrejón de Ardoz>> se corresponden, en realidad, con las parcelas U-17-1, U-17-2 y U-17-4.

No siendo así, no puede dejar de ponerse de relieve que, a criterio de este magistrado, la lectura del título no permite inferir el derecho aquí reclamado.

Sexto.- De la escritura pública sobre adición, aceptación y adjudicación de herencia

Otro de los títulos invocados por los recurrentes al efecto de acreditar la titularidad de las fincas registrales resulta de la escritura otorgada ante Notario el día 5 de enero de 2023, a la que se ha hecho referencia en el Fundamento de Derecho Cuarto.

No obstante, cabe discrepar de la consecuencia jurídica que los recurrentes atribuyen al referido documento público. Pueden entenderse salvadas las objeciones y dificultades que podrían objetarse en lo referente a la identificación de las fincas en la medida en que por parte de la notaría se hace constar la correspondencia de las fincas con las parcelas [REDACTED]

[REDACTED] pero, por el contrario, no cabe considerar que un documento público que se limita a plasmar la voluntad de los sujetos que lo otorgan, cuando en los mismo concurre un mismo interés común, pueda surgir efectos frente a tercero, en este caso, el Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.

Así, en efecto se constata que la descripción de las fincas no se corresponde con las registrales [REDACTED], y en este punto cabe dirigir censura estrictamente jurídica al planteamiento fáctico de la demanda, que nada aclara al respecto, limitándose a señalar que si título de propiedad resulta de la escritura cuando, en realidad, la descripción registral de las fincas no se corresponde con los numerales anteriores. Con todo, y como se dijo, puede entenderse salvado el obstáculo en la medida en que por la notaría se hace referencia a que las fincas que son objeto de adición a la herencia se corresponden a las parcelas aquí controvertidas.

Ahora bien, salvado dicho escollo, lo cierto es que, como no puede ser de otro modo, el notario da fe de que dichas parcelas figuran en el registro como correspondientes a la titularidad, como fiduciario, del Ayuntamiento. Por tanto, frente a lo mantenido por los recurrentes, de dicho título no resulta más que su propia declaración de voluntad, como herederos, de adicionar las parcelas a la herencia de los causantes, sin que tal acto pueda ser opuesto frente a terceros de buena fe protegidos por la inscripción registral.

Lo contrario equivaldría tanto como a aseverar que siempre que los herederos acuerden adicionar bienes a la herencia, por este solo concierto de voluntades, devienen propietarios de aquellos bienes que han decidido adicionar, como aquí acontece.

En este sentido resulta llamativo que otros de los títulos invocados, la Sentencia de la Audiencia Provincial, Sección 10ª, de 18 de julio de 2006, se haya dictado hace ya 17 años, y no sea sino hasta el día 5 de enero de 2023, casi 17 años después, cuando se procede por los interesados, sin duda apremiados por el expediente administrativo, a otorgar la escritura pública.

De otra parte, y como se expuso en el anterior Fundamento de Derecho, tampoco parece existir una relación directa entre los sujetos y las fincas que constituirían los presupuestos subjetivos y objetivos de aquel proceso judicial y aquellas otras fincas que se describen en la

escritura pública. Aun cuando pudiera asistir razón a los recurrentes, se considera que no se ha realizado un esfuerzo expositivo suficiente al efecto de permitir alcanzar la convicción judicial de que se trata siempre y en todo caso de las mismas fincas 66.322, 66.324 y 66.328.

Séptimo.- Del informe jurídico de 23 de enero de 2023

No obstante lo razonado en anteriores Fundamentos de Derecho, el tercero de los títulos invocados por los recurrentes, sí alcanza a tener virtualidad práctica al efecto aquí pretendido, disipándose aquellas dudas que se suscitaban sobre la identidad de las fincas y el tracto sucesivo. Así, según se desprende del expediente administrativo, a solicitud de otros de los titulares litigiosos que también traían causa en la titularidad de los [REDACTED] por resolución de 13 de junio de 2022, a los efectos de hacer extensivo a todos sus posibles herederos los efectos de la resolución judicial que determinaba el mejor derecho de los referidos hermanos frente al invocado por [REDACTED] respecto de las fincas aportadas 412, 3199, 37.393 y la antigua 999 aportadas a la Junta de Compensación de Soto Henares; en dicha resolución literalmente se acordaba lo siguiente: <<Autorizar el levantamiento de la titularidad de carácter fiduciario del Ayuntamiento sobre las parcelas U-17.1, U-17.2...y U-17.4 resultantes del Proyecto de Compensación Soto Henares, que se corresponden con el nº de finca registral 66322, 66324...y 66328 respectivamente, a favor de los titulares de las fincas registrales aportadas al citado proyecto, de conformidad con el contenido de la sentencia de fecha 29 de septiembre de 2009 dictada por la Audiencia Provincial de Madrid (00475/2006), a propósito del Recurso de Apelación 659/2005 proveniente del Procedimiento Ordinario 272/2004. Y así mismo se señalaba que serían los interesados los que promuevan la inscripción registral de los títulos que correspondan ante el Registro de la Propiedad, órgano competente para la verificación y acreditación del "tracto sucesivo" que en cada caso pudiera corresponder>>.

De otro lado, el día 23 de enero de 2023 se emitía informe jurídico en relación con las alegaciones en trámite de audiencia en el Expediente de Segregación 2022/2 en el que tras la cita del acuerdo de 13 de junio de 2022, y **considerando que el levantamiento de la fiducia solicitado trae causa en la misma resolución judicial** que a la postre reconoce la titularidad de los [REDACTED] sobre las fincas de origen 412, 37.393 y 999 que se aportaron a la Junta de Compensación de Soto del Henares, correspondiendo con las resultantes señaladas, entiende la Técnico que suscribe innecesario promover un nuevo acuerdo con idéntico contenido, siendo suficiente el acordado en junio de 2022 para el levantamiento de la fiducia a favor de los representados de [REDACTED] siempre que se considere por parte del Registro de la Propiedad acreditado el tracto sucesorio desde los causantes señalados en la sentencia referenciada.

De este documento, a criterio de este magistrado, es donde -ahora sí- se llega a la conclusión de que las fincas cuyos títulos se mencionaban, se corresponden con las que han dado lugar a las parcelas de la manzana U, siendo este uno de los principales obstáculos para la prosperabilidad de la demanda. Es cierto que en el informe jurídico se hace referencia a otra Sentencia distinta a la aportada por los recurrentes, pero en todo caso versa sobre la titularidad y suerte jurídica de las parcelas tantas veces mencionadas a lo largo de la resolución.

Se concluye en el referido informe del servicio jurídico de la demandada que <<En lo que se refiere al expediente de agrupación y segregación de fincas (2022/2), por el que se resuelve el proindiviso de las parcelas resultantes U-17.1, U-17.2 y U-17.4 (registrales 66.322, 66.324 y 66.328) resultantes del Proyecto de Compensación del Sector Soto del Henares, quedando acreditada la conformidad tanto de los actuales titulares registrales de las fincas, como de los titulares litigiosos que se conocen por parte de esta Administración,

que comportaría el 100% de la propiedad de las fincas afectadas, corresponderá continuar con el expediente para la adopción de los acuerdos y/o resoluciones que correspondan >>.

Tomando en consideración la naturaleza del derecho inscrito en favor del Ayuntamiento, y siendo, como así era, que en la inscripción de las fincas se hacía constar expresamente que las parcelas [REDACTED] son "resultantes del Proyecto de Compensación del Sector "Soto del Henares" (...) **La participación adjudicada al Ayuntamiento es CON CARÁCTER FIDUCIARIO en tanto se acredite mejor derecho en el juicio declarativo ordinario que corresponda por su cuantía en el orden jurisdiccional civil, o acuerdo entre las partes formalizado en escritura pública**".

En consecuencia, habiéndose acreditado el mejor derecho de los recurrentes, como así se hizo con otros titulares, procede estimar íntegramente el recurso interpuesto contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno local de 20 de febrero de 2023, por el que se aprueba la parcelación de las parcelas [REDACTED] del Sector Soto del Henares (9753-SEGREG 2022/2). En consecuencia, se dicta el siguiente

Octavo.- Habida cuenta de todo lo expuesto, se considera que el presente supuesto presenta serias dudas, razón por la que no procede imponer las costas. En especial, debe tenerse en cuenta que de no ser por el informe jurídico de 23 de enero de 2023, no habría podido otorgarse la razón a los recurrentes.

FALLO

ESTIMAR ÍNTEGRAMENTE el recurso interpuesto por [REDACTED] contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno local de 20 de febrero de 2023, por el que se aprueba la parcelación de las parcelas [REDACTED] del Sector Soto del Henares ([REDACTED]).

En consecuencia, se acuerda modificar el Acuerdo impugnado en el sentido de señalar que la mención de la "titularidad fiduciaria del Ayuntamiento de Torreión de Ardoz", en el porcentaje indicado del 73,33% de las parcelas [REDACTED] corresponde a los demandantes [REDACTED] modificando dicho dato en el resto del indicado acuerdo.

No se imponen las costas.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de APELACIÓN en el plazo de QUINCE DIAS a contar desde el siguiente a su notificación, advirtiéndoles que deberá constituir depósito de **50 euros**. Dicho depósito habrá de realizarse mediante el ingreso de su importe en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado nº 2894-0000-93-[REDACTED] Banco Santander, especificando en el campo **concepto** del documento Resguardo de ingreso que se trata de un "Recurso" 22 Contencioso-Apelación (50 euros). Si el ingreso se hace mediante transferencia bancaria, el código y tipo concreto de recurso debe indicarse justamente después de especificar los 16 dígitos de la cuenta expediente (separado por un espacio), lo que deberá ser acreditado al presentarse escrito de interposición del recurso, bajo el apercibimiento de que no se admitirá a trámite ningún recurso cuyo depósito no esté constituido y que de no efectuarlo se dictará auto que pondrá fin al trámite del recurso.



Así lo acuerda, manda y firma el Ilmo. Sr. D. [REDACTED]
[REDACTED] Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 20 de los de Madrid.

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 estimatoria firmado electrónicamente por [REDACTED]