



Roj: **SAP M 2162/2022 - ECLI:ES:APM:2022:2162**

Id Cendoj: **28079370092022100097**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Madrid**

Sección: **9**

Fecha: **22/02/2022**

Nº de Recurso: **993/2021**

Nº de Resolución: **99/2022**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Audiencia Provincial Civil de Madrid

Sección Novena

c/ Santiago de Compostela, 100 , Planta 1 - 28035

Tfno.: 914933855

37007740

N.I.G.: 28.131.00.2-2020/0000942

Recurso de Apelación 993/2021 -5

O. Judicial Origen: Juzgado Mixto nº 02 de San Lorenzo de El **Escorial**

Autos de Procedimiento Ordinario 185/2020

APELANTE: AYUNTAMIENTO DE EL **ESCORIAL**

PROCURADOR D./Dña. XXXXXXXXXXXXXXX

APELADO: **CLUB NAUTICO LOS ARROYOS S.L.**

PROCURADOR D./Dña. XXXXXXXXXXXXXXX

SENTENCIA NÚMERO: 99/2022

Ilmos. Sres. Magistrados: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

En Madrid, a veintidós de febrero de dos mil veintidós.

VISTOS en grado de apelación ante esta Sección Novena de la Audiencia Provincial de Madrid, los Autos de

Procedimiento Ordinario nº 185/2020, procedentes del Juzgado Mixto nº 2 de San Lorenzo de El **Escorial**, a los que ha correspondido el **Rollo de apelación nº 993/2021**, en los que aparecen como partes: de una, como demandante y hoy apelante **AYUNTAMIENTO DE EL ESCORIAL**, representado por la Procuradora Doña XXXXXXXXXXXXXXX; y, de otra, como demandada y hoy apelada **CLUB NAUTICO LOS ARROYOS, S.L.**, representada por el Procurador D. XXXXXXXXXXXXXXX; sobre Acción declarativa de dominio.

SIENDO MAGISTRADO PONENTE EL ILMO. SR. D. XXXXXXXXXXXXXXX.

I.- ANTECEDENTES DE HECHO

La Sala acepta y da por reproducidos los antecedentes de hecho de la resolución recurrida

PRIMERO.- Por el Juzgado Mixto nº 2 de San Lorenzo de El **Escorial**, en fecha 17 de mayo de 2021, se dictó sentencia nº 82/2021, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: " **FALLO.- Que debo desestimar y desestimo íntegramente** la demanda presentada por EL AYUNTAMIENTO DE LA LEAL VILLA DE EL **ESCORIAL**, representada por la Procuradora Doña XXXXXXXXXXXXX y asistida por letrado, contra EL **CLUB NAUTICO LOS ARROYOS S.L.**, absolviéndole de todos sus pedimentos.

Sin Costas."

SEGUNDO.- Notificada la mencionada sentencia por la representación procesal de la parte demandante previos los trámites legales oportunos, se interpuso recurso de apelación, el cual le fue admitido, y, dándose traslado del mismo a la contraparte, se opuso a él, elevándose posteriormente las actuaciones a esta superioridad, previo emplazamiento de las partes, ante la que han comparecido en tiempo y forma bajo las expresadas representaciones, sustanciándose el recurso por sus trámites legales.

TERCERO.- No habiéndose solicitado el recibimiento a prueba en esta alzada, ni estimando la Sala necesaria la celebración de vista pública, quedaron las actuaciones pendientes de señalamiento de votación y fallo, que tuvo lugar el **día 16 de febrero del presente año**.

CUARTO.- En la tramitación del presente procedimiento han sido observadas en ambas instancias las prescripciones legales.

II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- Se aceptan los fundamentos de derecho de la sentencia apelada, que deben entenderse completados por los de esta resolución judicial.

SEGUNDO .- Con carácter previo a resolver el recurso de apelación debe partirse de los siguientes hechos que han quedado acreditados en los autos:

1º) la finca registral N° 9102, del Registro de la Propiedad nº 2 de San Lorenzo del **Escorial**, forma parte de la Urbanización Ciudad Bosque de los **Arroyos** del término municipal de San Lorenzo del **Escorial**, finca que aparece descrita en el Registro de la Propiedad "Zona **Club Náutico** del Plan Parcial y tiene una superficie aproximada de veintiocho mil novecientos noventa y siete metros cuarenta y tres decímetros cuadrados y linda por su frente con zona o línea de pantano de la Urbanización Ciudad Bosque Los **Arroyos**; por la derecha, con calle de la urbanización; por la izquierda, con zona verde; y por el fondo, con zona verde y calle de entrada a esta parcela".

2º) El Plan Parcial "Ciudad Bosque de los **Arroyos**" fue aprobado definitivamente por la Comisión del Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid con fecha 26 de julio de 1967. El 29 de marzo de 1974 fue aprobada por el mismo organismo una modificación del primitivo Plan Parcial, redactada como consecuencia de la expropiación llevada a cabo por la construcción de la presa de Valmayor, que afectaba a zona verde, ampliación de la zona deportiva, acceso principal a la urbanización desde la carretera C-505 y otras pequeñas modificaciones de adaptación a la topografía y al paisaje, El Plan Parcial de la citada urbanización.

3º) La ejecución de dicha actuación urbanística se llevó a cabo a través de la constitución de la correspondiente junta de compensación, junta de compensación que en virtud de escritura pública de segregación y compraventa de 26 de julio de 1985, procedió a la venta de la citada finca a favor de la demandada **CLUB NAUTICO LOS ARROYOS SL**, en la que se hace constar que la parcelación y urbanización fue aprobada definitivamente por resolución del área metropolitana de Madrid de 28 de noviembre de 1967 publicada en el BOE de 8 de diciembre, haciendo costar en la escritura que la parcela se halla libre de cargas y gravámenes.

4º) El 21 de marzo de 2002 el Ayuntamiento de la Villa de El **Escorial**, la Junta de Compensación de la Urbanización Bosque de los **Arroyos** y la Comunidad de Propietarios de la Urbanización Bosque de los **Arroyos**, firmaron el Acta de recepción de las zonas de cesión obligatoria de la urbanización, en la que con relación al **CLUB NAUTICO** SE HACE COSTAR se hacía constar, "Cuestión puntual del **Club Náutico**. Este terreno e instalaciones están ubicados en la 5ª fase del Plan Parcial que nos ocupa. Y constatado que está en zona verde pública de cesión obligatoria y gratuita. Vista la situación y estado actual del mismo es necesario y procedente su cesión a favor del Ayuntamiento, dejando constancia en el Acta de esta cesión. Si bien no se hará efectiva y ejecutiva esta cesión hasta que simultáneamente se tramite y adjudique una Concesión Administrativa en la forma y condiciones que constan en el Documento Anexo I, que forma parte de este Acta".

En el citado Anexo se hace constar de forma expresa "Desde esta fecha el Ayuntamiento se compromete a tramitar un expediente de Concesión Administrativa para la explotación y gestión del citado **Club Náutico**, de acuerdo con el Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio y teniendo en cuenta las circunstancias históricas singulares con vistas a su optimización.(...) Hasta la fecha

y acto en que se produzca esta adjudicación, Don Jenaro seguirá en la explotación actual que realiza de este **club náutico**, en su estado y forma actual".

Cesión que fue aceptada por parte del Ayuntamiento por acuerdo de fecha 2 de abril de 2002 y recibió los bienes y terrenos de cesión obligatoria y gratuita que efectuó la Junta de Compensación de la Urbanización de los **Arroyos**.

TERCERO .- Teniendo en cuenta que la entidad actora, aun siendo una entidad integrante de la administración, local, al reclamar la declaración del dominio de un bien inmueble, parcela y construcción que existen sobre la parcela en la que se halla construido EL **CLUB NAUTICO**, que lleva o al menos y empezó su funcionamiento en el año 1972, actúa en el ámbito privado, en orden a la reclamación de esa declaración de dominio, y sin perjuicio que como todo organismo que pertenece a la administración goza de determinadas prerrogativas, en orden a la emisión de documentos y certificaciones que al tener la consideración de documentos públicos, tiene una regla especial de valoración y de eficacia probatoria, en base al artículo 329 de la ley de enjuiciamiento civil, lo cierto es que no queda exonerada, aunque forme parte de la administración, de probar los hechos en los que basa su pretensión en base a las reglas generales que establece el artículo 217 de la ley de enjuiciamiento civil, le corresponde a la parte actora y ahora apelante, aportar a los autos toda la prueba, y documentos esenciales a fin de que se acredite el dominio sobre la finca registral, debe entenderse que si se está alegando que la finca cuyo dominio se solicita que se declare a favor del Ayuntamiento le corresponde la prueba de ese hecho.

CUARTO .- Como ha señalado la Sentencia de esta misma sección Nº 106/2016 de 19/02/2016, la acción declarativa de dominio, es aquella acción que ejercita el propietario frente a un tercero a fin de que se declare el dominio de la finca, frente a quien sin título alguno o título que lo justifique se atribuye el dominio sobre toda o parte de la finca. Por su ejercicio se trata de obtener una declaración puesta en duda, no buscando la obtención del cumplimiento concretado en la recuperación de la posesión o tenencia, sino el reconocimiento de una situación jurídica ante una situación controvertida.

De forma análoga a la acción reivindicatoria, para que dicha acción prospere es necesario que concurren los siguientes requisitos:

- a).- Que la actora tenga la condición de propietaria y pruebe, siendo condición imprescindible, el título de dominio sobre el objeto que considera de su pertenencia (SSTS de 23 de septiembre de 1998, 12 de julio de 2002 y 24 de enero de 2003).
- b).- Posesión a título de dueño de la parte actora, puesto que la parte demandada es quien cuestiona el derecho dominical de la actora, atribuyéndoselo.
- c).- Que el objeto o cosa esté totalmente identificado y delimitado, de un modo concreto y determinado, (STS de 9 de julio de 1996, 25 de mayo de 2000 y 22 de noviembre de 2002).

Debiendo ser la parte actora la que pruebe, de acuerdo con las reglas generales que en materia de prueba que establece el artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la concurrencia de dichos requisitos, pues la falta de prueba de dichos requisitos debe llevar a la desestimación de la demanda.

El título de dominio, en este sentido, equivale a la justificación dominical, que puede acreditarse por los distintos medios de prueba, sin que sea imprescindible la presentación de un título escrito de propiedad, según interpretación jurisprudencial muy extendida (a título de ejemplo cabe mencionarse las sentencias del Tribunal Supremo de 3 de febrero de 1.928, de 4 de mayo de 1.965, de 24 de junio de 1.966 y de 17 de noviembre de 1.966). La prueba de este extremo incumbe al actor, en virtud de los principios generales que rigen la materia (artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). En este sentido las sentencias del Tribunal Supremo de 7 de mayo de 1.975, de 26 de abril de 1.976, de 5 de diciembre de 1.977 y de 30 de marzo de 1.988, de 19 febrero de 1996, 29 junio 1996, 13 marzo 2002, de 27 septiembre 2002 y 15 de noviembre de 2012, entre otras muchas). Y como requisito esencial, entre otros, el constituido por la necesaria e imprescindible identificación y delimitación exacta de la cosa (STS 19/02/98). Esta prueba del derecho de propiedad a favor del demandante implica, por un lado, la acreditación de la existencia de un título de dominio válido, que no debe ser confundido con su expresión formal de carácter documental o registral, con independencia de la presunción de exactitud registral que pudiera derivarse del art. 38 de la Ley Hipotecaria, y ha de ser entendido más bien como el hecho jurídico válido y apto para hacer surgir la relación jurídico real de propiedad entre el sujeto y la cosa, en cuanto susceptible de operar formalmente la transferencia dominical sobre el bien. Pero, además de la existencia de un título válido, la prueba del dominio requiere la demostración de que, material y efectivamente, se ha producido, en virtud de tal titulación, la transmisión y consiguiente adquisición del derecho de propiedad por alguno de los modos previstos en el art. 609 del CC y en virtud de causa idónea (SS TS 14 diciembre 1979, 6 julio 1982, 17 marzo 1992, 20 febrero 1995, 14 junio 1997, 3 diciembre 1999 y 13 marzo 2002), de manera que el título dominical ha de ser un instrumento válido y eficaz para la constitución o adquisición del derecho

de propiedad, en relación con las normas que rigen la transmisión de este derecho, lo que conlleva, cuando de una adquisición derivativa se trata, la previa demostración de que el "grandes" y las personas de las que éste hubiese podido traer causa eran, a su vez, dueños de la cosa. Por otra parte, el régimen registral no altera este sistema adquisitivo y la inscripción no forma parte, en principio, del éter transmisión de la propiedad ni sustituye a la tradición o sucesión, de manera que el mecanismo de transmisión y adquisición del dominio se desarrolla al margen del registro, siendo la inscripción una formalidad independiente y que cumple una finalidad de prueba y protección del derecho, haciendo además inatacable la adquisición de buena fe amparada en ella por defecto en la titularidad del transmitente.

En cuanto a la identificación de la finca, conforme señala la SAP de Coruña Nº 183/2019 de 10/05/2019, en orden a la identificación de la finca objeto de acción, la parte demandante debe ofrecer una identificación documental del predio acorde con los títulos en que funda su dominio, fijando con claridad y precisión su situación, cabida y linderos, de modo que no pueda dudarse cuál es el bien al que la acción se refiere, y, al mismo tiempo, acreditar que el terreno reclamado o discutido, que ha de estar claramente determinado en la realidad física, coincide materialmente con el que reflejan los títulos justificativos del dominio haciendo un juicio comparativo entre la finca real y la titular (SS TS 9 junio 1982, 30 septiembre 1988, 5 marzo 1991, 1 diciembre 1993, 23 octubre 1998, 5 febrero 1999, 24 enero 2003, 17 marzo 2005, 14 noviembre 2006 y 2 junio 2008), sin que baste a tal efecto con la definición que aparezca en el título presentado con la demanda ni con la descripción registral, que descansa en las simples declaraciones de los otorgantes, por lo que caen fuera de la garantía que presta el título inscrito los datos meramente descriptivos de las fincas y otras circunstancias de puro hecho (SS TS 13 noviembre 1987, 26 noviembre 1992, 23 mayo 2002 y 7 febrero 2008), aunque sí alcance el principio de legitimación registral a la situación y linderos de la finca inscrita (S TS 2 junio 2008). El dominio del bien objeto de acción exige, en definitiva, su más perfecta identificación de manera que no se susciten dudas racionales sobre cuál sea, debiendo determinarse la finca sobre el terreno, conforme a sus linderos y por los cuatro puntos cardinales que la delimitan e individualizan perimetralmente respecto de las contiguas o colindantes, con absoluta exactitud y precisión, pues de no estarlo y requerirse un previo deslinde faltaría el cumplimiento de este requisito sustancial (SS TS 12 abril 1980, 11 julio 1988, 16 julio 1990, 1 diciembre 1993, 27 enero 1995, 23 octubre 1998, 25 mayo 2000, 20 junio 2003, 17 marzo 2005, 14 noviembre 2006 y 12 mayo 2010)".

QUINTO .- Como se deduce de los hechos y alegaciones de las partes, tanto de la demanda, como de la contestación, y como se recoge en la sentencia de instancia, en cuanto a la identificación de la finca objeto de la acción declarativa, no se puede desconocer que en la demanda se limita la parte actora a reclamar que se declare el dominio sobre el inmueble sobre el que se ubica el **club náutico Los Arroyos**, a favor del Ayuntamiento del **Escorial**, y condenando al demandado a que cese en la perturbación del inmueble, lo cierto es que en la demanda, ni tampoco en el acto de la audiencia previa se aclara y precisa la finca sobre la que se está ejercitando la acción declarativa de dominio, cuando en dicho acto el propio letrado de la parte actora en sus alegaciones manifestó que no estaba claro si la finca cuyo dominio se reclama, coincide en su totalidad con la finca adquirida por la parte demandada finca registral nº 9102, del Registro de la Propiedad nº 2 de San Lorenzo del **Escorial**, forma parte de la Urbanización Ciudad Bosque de los **Arroyos** del término municipal del **Escorial**, finca que aparece descrita en el Registro de la Propiedad "Zona **Club Náutico** del Plan Parcial y tiene una superficie aproximada de veintiocho mil novecientos noventa y siete metros cuarenta y tres decímetros cuadrados y linda por su frente con zona o línea de pantano de la Urbanización Ciudad Bosque Los **Arroyos**; por la derecha, con calle de la urbanización; por la izquierda, con zona verde; y por el fondo, con zona verde y calle de entrada a esta parcela", finca registral que es mucho más amplia que las meras construcciones o el inmueble que se halla construido en dicha parcela, como consecuencia de la explotación del **Club Náutico** allí instalado desde el año 1972, de lo que se deduce que no ha quedado acreditado de una forma clara y precisa la finca o inmueble objeto de la acción, cuando ni siquiera la parte actora y ahora apelante e ha aportado a los autos, ni un solo informe de los servicios de urbanismo del Ayuntamiento sobre las situación física y registral de las parcelas, y en especial si la parcela cuyo dominio se reclama, es la que se viene ocupando por la parte demandada desde la adquirió en 1985, ya sea en su totalidad o solo en parte, cuando tampoco se ha aportado a los autos un solo informe pericial, a fin de determinar la situación real de la finca adquirida por la parte demandada, y si dicha finca está o no enclavada en un terreno destinado a zona verde, cuando de la escasa prueba documental aportada, no con la demandada, sino en el acta de la audiencia previa no cabe deducir que la finca que la parte demandada tiene inscrita a su nombre en el Registro de la Propiedad sea al menos, en su totalidad de dominio público por estar destinada a zona verde.

SEXTO .- El segundo de los requisitos que debe concurrir para que pueda prosperar la acción declarativa de dominio, como se recoge en esta resolución judicial es que la parte actora, que solicita que se declare el dominio de la finca a su favor, en base a la carga de la prueba, acredite y pruebe su título de dominio, de acuerdo con el artículo 217 de la ley de enjuiciamiento civil.

Con relación a esta cuestión debe partirse de un hecho objetivo que no se discute en los autos, que la finca Registral N° 9102, del Registro de la Propiedad n° 2 de San Lorenzo del **Escorial**, sobre la que está instalado el **CLUB NAUTICO**, se vio afectado por la actuación urbanística llevada a cabo en la llamada "Ciudad Bosque de los **Arroyos**", que dicha finca por una actuación llevada a cabo por la Junta de compensación, junta que tiene un carácter administrativo, fue objeto de segregación y venta a favor de la demandada, procediendo a la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad, hecho que debe presumirse que era, o debía al menos ser conocido por la parte actora, dada la publicidad que se deriva de la inscripción en el Registro de la Propiedad, y cuando a consta de la inscripción de dicha finca en el Registro de la Propiedad, folio 180 de los autos, que con la escritura de compraventa, se acompañó para su inscripción de una certificación emitida por el secretario del Ayuntamiento del **Escorial**, con el V° B° del Alcalde, de 8 de Noviembre de 1984, en la que se recoge que dicha finca segregada pertenecía al término Municipal del **Escorial**.

Por otro lado en ningún momento en la demanda se alegó, que si se alega en esta alzada, que la segregación y venta de la parcela a favor de la demandada fuera nula de pleno derecho, teniendo en cuenta que el artículo 38 de la ley hipotecaria establece que a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos.

Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. Y si bien es cierto que la inscripción no convalida los actos nulos de pleno derecho, se hace necesario que se ejerciten de forma conjunta la acción de declaración de dominio, y la de nulidad de los títulos o los actos y contratos en base a los cuales se ha llevado a cabo la inscripción del dominio a favor de la persona que aparece como titular en el Registro de la Propiedad, aun cuando pueda ser una nulidad radical o de pleno derecho.

SÉPTIMO .- En el escrito de interposición del recurso de apelación se alega que la sentencia recurrida no es conforme a derecho, con vulneración de lo dispuesto por las normas de planeamiento de la villa del **Escorial**, y error en la valoración de la prueba. Al entender que de la prueba documental aportada a los autos, resulta indiscutible, no solamente el carácter de zona verde pública de cesión obligatoria que reúnen los terrenos que forman el **Club Náutico** de Los **Arroyos**, sino también la recepción de dichos terrenos por el Ayuntamiento de la Villa de El **Escorial**, por ser de cesión obligatoria, pues se deduce que la parcela, de acuerdo con Plan Parcial de Ordenación y Proyecto de Urbanización de Los **Arroyos** y sus diferentes modificaciones, como de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de El **Escorial**, del acta de cesión de fecha 21 de marzo de 2002, el acuerdo de 2 de abril de 2002, a juicio de la parte actora ha quedado acreditado que la zona ocupada por el **Club Náutico** tiene la calificación de zona verde de uso público (artículo 8.15 de la Ordenanza 11, sistema de espacios libres y zonas verdes de las vigentes NN.SS de planeamiento del Municipio de El **Escorial**), normas de planeamiento que a juicio de la parte apelante, no era necesario su aportación a los autos, por ser normas de carácter general y de público acceso, alegando que en base que el artículo 8.15 de la Ordenanza 11, sistema de espacios libres y zonas verdes de las vigentes NN.SS de planeamiento prevé expresamente que el solar tiene la calificación de zona verde de uso público.

Desde la ley del suelo de 12 de mayo de 1956, es un principio que rige la actuación urbanística la obligación de proceder por parte los propietarios de los terrenos, donde se lleve a cabo estas actuaciones urbanísticas de llevar a cabo la cesión gratuita y obligatoria de diversas clases de terreno, pues conforme establece el artículo 6 de dicha ley se imponía a los propietarios de ceder terrenos para viales, parques y jardines y costear la urbanización del modo y en la proporción a que se refiere el artículo ciento catorce, de la ley; por su parte el real Decreto 1006/1966 por el que se aprobaba el reglamento de reparación de los suelos que puedan estar afectados por planes de ordenación urbana establecía en su artículo 4 los supuestos en los que procedía la reparcelación obligaría, siendo necesaria cuando en virtud del planeamiento resultaren terrenos de un propietario destinados a viales, jardines, zonas verdes o susceptibles de edificación.

Dicho decreto en su artículo 30 establecía "La aprobación definitiva de la reparcelación producirá la cesión al Ayuntamiento de todos los terrenos destinados a dominio y uso público municipal, que serán inscritos conforme señalan los artículos 28 y concordantes de este Reglamento".

Esta obligación de cesión por parte de los propietarios se recogió posteriormente el ley 6/1998 de 13 abril sobre el régimen del suelo y de valoraciones, tanto con relación al suelo urbano, como urbanizable de la cesión obligatoria entre otros suelos de los destinados viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas.

Deber de cesión obligatoria y gratuita que también se recogió en la ley 8/2007 aprobada por el Real decreto-legislativo, 2/2008 al imponer a los propietarios en su artículo 16 a los propietarios la obligación de ceder el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes, etc.

Obligación que se impone también la vigente ley del suelo, 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, de acuerdo con su artículo 18.

Por su parte en la normativa de la Comunidad de Madrid en esta, materia se recoge en la ley 9/2001 de 17 de julio, en cuyos artículos 17 a 22 de la citada ley se recogen los derechos y los deberes de los propietarios en función de la calificación del suelo, recogiendo entre esos deberes las de cesión de los terrenos de forma obligatoria y gratuita de los terrenos destinados so a ese uso y servicios públicos.

En el presente caso de la escasa prueba aportada a los autos, especialmente por la parte actora y apelante que es la que tiene la carga de la prueba, solo se ha acreditado que el plan parcial de la urbanización denominada los **Arroyos**, fue aprobado el 26 de julio de 1967, y que fue objeto de una modificación parcial del primitivo plan el 29 de marzo de 1974, habiendo aportado la parte actora en el acto de la audiencia previa, una ordenanza de edificación con relación a la urbanización que consta que esta visada por el colegio de arquitectos el 12 de marzo de 1972, y una indicación que ese documento es del año 1967, pero sin que la parte actora haya aportado ningún otro documento, salvo el acta de recepción, con relación a los instrumentos del planeamiento en base a los cuales se ha procedido a la ejecución de la urbanización en general, y en especial, de la instalación del **club Náutico**, sobre los terrenos a los se refiere este litigio, y en especial no se han aportado a los autos las normas subsidiarias de planeamiento del municipio del **Escorial**, obligación que tenía de su aportación a los autos la parte actora, toda vez que ni el órgano judicial de instancia, ni esta sala tiene el deber de conocer y de proceder de oficio a su examen y aplicación, por lo que mal se puede entender que la parcela tenga la consideración de un bien de dominio público, en base a esas normas del planeamiento municipal, que no han sido aportadas a los autos, por lo que mal pueden ser valoradas y examinadas por el órgano judicial.

Por otro lado del examen de las ordenanzas de la Edificación aportadas por la actora, no con su demanda, que hubiera sido lo más adecuado, sino en el acto de la audiencia previa, se establecen una serie de normas generales, por un lado para llevar a cabo la constitución y construcción de dicha urbanización n entre ellas se recoge la atribución al Ayuntamiento de El **Escorial** y al Área Metropolitana de Madrid la labor de inspección y revisión necesaria, que no se podrían llevar a cabo ninguna a clase de obras sin la previa licencia municipal, siendo necesario que se procediera a la tramitación de los proyectos de urbanización y de parcelación, que debían tramitarse conforme a los preceptos correspondientes de la ley del suelo, aportando también la modificación parcial del de 1972, en el que si bien se alude a la existencia del **Club Náutico**, en ninguno de sus externos se alude que pueda ser o deba ser de dominio público.

Especial referencia debe hacerse al acta de cesión de 21 de marzo de 2002, suscrito entre el Ayuntamiento del **Escorial** por un lado, y la junta de compensación, y comunidad de propietarios de la URBANIZACION CIUDAD BOSQUE DE LOS **ARROYOS**, en virtud de la cual la junta de compensación procede a la cesión al Ayuntamiento de los terrenos que se recogen en dicha acta, entre los que se incluyen las zonas verdes, si bien es importante la precisión que se hace con relación a esta parcela o instalación, pues si bien se hace constar que está en zona verde, no se sabe en base o desde que instrumento de planeamiento, la parcela que le fue segregada y transmitida a la demanda en virtud de escritura pública de 1985, paso a ser una zona verde, lo cierto es que en dicha acta se hace una reserva importante, por lo que si bien en ese acta sus hace mención a la cesión de ese terreno, cesión que ya no es propiedad de la junta de compensación cuando se lleva a cabo el acta de cesión, ni tiene la posesión de la misma, en la medida que la transmitió a la demandada, se hace constar expresamente y así se acepta por el Ayuntamiento que dicha cesión no se hará efectiva, ni ejecutiva, hasta que simultáneamente se tramite y adjudique una concesión administrativa, en la forma prevista en el anexo I de esa acta.

No se puede desconocer que en dicha acta de cesión no fue parte la entidad demandada y apelante, la propietaria según el Registro de la Propiedad de los terrenos donde se encuentra situado el **CLUB NAUTICO**, y si bien el anexo 1 de dicho acta se hace constar que se ha procedido a la cesión de los terrenos, en base al acta anterior, y que se había procedido a la cesión de zonas verdes, en la que se incluía el **CLUB NAUTICO**, anexo en el que se recogen una serie de acuerdos entre el Ayuntamiento y la entidad demandada, también se hace expresa reserva que dicha cesión, en cuanto a su ejecutividad y efectividad a favor del Ayuntamiento se supedita a la previa concesión administrativa para la explotación y gestión del **Club Náutico**.

Pero con independencia de esos documentos, lo cierto es que la parte actora en su demanda, como así manifestó su letrado en el acto de la audiencia previa, no identifica con exactitud en virtud de la prueba aportada y practicada a instancia de la parte actora, por un lado que la parcela cuyo dominio se reclama en la demanda,

ni que coincida en sus linderos, extensión y realidad física, con la finca que está inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de la demandada, en virtud de un título cuya nulidad no se ha instado en ningún momento, posesión de la parcela que está en poder de la parte apelada, y cuando tampoco se ha acreditado de una forma plena y completa el título en virtud del cual esa parcela, en su totalidad o en parte, ha pasado a ser un bien de dominio público, pues ante la falta de una identificación completa y precisa de la parcela que se reclama, y por otro lado del título en virtud del cual la parte actora ha devenido propietaria de esos terrenos, debe entenderse que la sentencia de instancia, ha procedido tanto a una correcta valoración de la prueba, como de las normas aplicables para resolver el litigio.

Todo ello y sin perjuicio de la parte actora, en su condición de administración pueda hacer uso de los distintos instrumentos que le reconoce el derecho urbanístico a fin de que la situación de las parcelas, y en su caso la parcela propiedad de la actora, si tal como se alega debe entenderse o atribuirle el carácter de zona verde se lleve a cabo a través de distintos instrumentos del planeamiento urbanístico previsto para ello, pero en modo alguno cabe entender que esa cuestión pueda resolverse en este proceso, en el que se debe limitar a resolver sobre el dominio de la parcela, no acreditado en estos autos por la parte actora.

OCTAVO .- De conformidad con lo establecido en el artículo 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las costas de esta alzada han de imponerse a la parte apelante.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español,

III.- FALLO

Se Desestima el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal del AYUNTAMIENTO DEL **ESCORIAL**, contra la sentencia dictada por la Ilma. Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de San Lorenzo del **Escorial** el 17 de Mayo de 2021.

Todo ello con expresa imposición de las costas de esta alzada a la parte apelante.

Así, por esta nuestra Sentencia, de la que se llevará certificación literal al rollo de Sala del que dimana, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. Haciéndose saber que contra la misma cabe recurso de casación de acreditarse el interés casacional, que deberá interponerse ante este Tribunal en el término de veinte días desde la notificación de la presente.

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.