



JUZGADO DE 1ª INSTANCIA Nº 005
LOGROÑO

BRETON DE LOS HERREROS 5-7

Número de Identificación Único: -----
Procedimiento: JUICIO VERBAL 0 /2008 -M
Sobre JUICIO VERBAL
De D/ña.
Procurador/a Sr/a.
Contra D/ña.
Procurador/a Sr/a.

SENTENCIA

En la ciudad de Logroño a 19 de Enero de 2010

Doña [redacted] [redacted] [redacted], Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia Nº 5 de Logroño y su Partido, habiendo visto los presentes autos de Juicio Verbal nº 1635/2008, seguidos en este Juzgado, a instancia de doña [redacted] y doña [redacted], representadas por el Procurador Sra. [redacted] y defendidas por el Letrado Sra. [redacted] ante, contra don [redacted], representado por el Procurador Sra. [redacted] y defendido por el Letrado Sr. Lor [redacted]; en nombre de S.M. El REY, pronuncio la siguiente sentencia.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: El 9 de Diciembre de 2008 fue repartida a este Juzgado demanda formulada el Procurador Sra. [redacted] en la que, por los hechos y fundamentos de derecho que alega, termina suplicando al Juzgado se dicte sentencia por la que se condene al demandado a que retire a su costa de la finca de las actoras el relleno de zahorra y pavimento para el camino realizado, rellenando la finca con tierra de labranza y dejándola en la misma situación en la que se encontraba y libre por completo del gravamen y todo ello a su costa; se condene al demandado a que restaure a su costa el paso originario de la servidumbre y se abstenga de perturbar y obstaculizar la legítima propiedad de las actoras, todo ello a su costa; y se impongan las costas del procedimiento a la parte demandada.

SEGUNDO: Por Auto de fecha 16 de Diciembre de 2008 se admitió a trámite la demanda y se convocó para juicio, el día 2 de Marzo de 2009 a las 12,00 horas, y en escrito de fecha 20 de Febrero de 2009 el Procurador [redacted] en nombre y representación de don [redacted] formula reconvencción frente a doña [redacted] y doña [redacted], y frente a doña [redacted] don [redacted] y [redacted]





don [redacted], por los hechos y fundamentos de derecho expuestos en dicho escrito, y termina suplicando al Juzgado se dicte sentencia por la que se establezca una vía permanente de paso a favor de la finca del reconviniendo, parcelas catastrales 341 y 374, desde la Carretera de Burgos hasta dichas fincas, con una anchura útil y práctica de 5 metros, y reforzado por un metro de compactación a cada lado, de manera que pueda ser usada para el acceso de vehículos camiones en su entrada a la finca, y a través de las parcelas de los demandados, que serán ocupadas en las superficies correspondientes, y estableciendo el valor del terreno que se ocupa para cada una de ellas para ser abonado por el recurrente y en su caso de ser reclamado el importe de los perjuicios, que el Juzgado lo señale, condenando a todos los demandados a estar y pasar por ello, con todo lo demás que en derecho proceda y ordenando la inscripción de la servidumbre en el Registro de la propiedad correspondiente, en el que figuren las fincas afectadas como predios sirvientes, con imposición de costas a los reconvenidos.

TERCERO: por providencia de fecha 25 de Febrero de 2009 se acordó dar traslado de la reconvenición a los reconvenidos, y señalar nuevo día y hora para la celebración del juicio el 16 de Abril de 2009 a las 13,15 horas,

CUARTO: En escrito de fecha el Procurador [redacted]

don [redacted] solicitó se citara al acto del juicio a los herederos de doña [redacted] y a doña [redacted] y don [redacted], actuales propietarios de la finca antes propiedad de don [redacted]; y por providencia de fecha 14 de Abril de 2009 se acordó la suspensión del juicio señalado para el día 16 de Abril de 2009, por falta de citación de todos los demandados reconvenidos, acordándose por providencia de fecha 8 de Julio de 2009 señalar nuevo día y hora para la celebración del juicio el 16 de Noviembre de 2009 a las 12,00 horas.

QUINTO: Al acto del juicio, que se celebró en el día y hora señalados, comparecen la parte actora que se afirma y ratifica en su escrito de demanda y solicita el recibimiento del pleito a prueba; la parte demandada reconviniendo, que se opone a la demanda y se afirma y ratifica en la reconvenición y solicita el recibimiento del pleito a prueba; doña [redacted]

representada por el Procurador Sra. [redacted]

ya y defendida por el letrado [redacted] que alega falta de legitimación pasiva por no ser propietaria de la finca 359; doña [redacted] y don [redacted]

representados por el Procurador Sra. [redacted]

y defendidos por el letrado Sra. [redacted], que se opone a la demanda reconvenicional por los hechos y fundamentos de derecho que alega y solicita el recibimiento del pleito a prueba; no comparecen en legal forma don [redacted]

y don [redacted], ni los herederos

desconocidos de doña [redacted], que son declarados en situación procesal de rebelde.





SEXTO: Se practicaron las pruebas propuestas y admitidas documental, interrogatorio de las partes, testifical y pericial, con el resultado que obra en autos, quedando éstos para dictar sentencia.

SEPTIMO: En la tramitación del presente procedimiento se han observado todas las prescripciones legales, a excepción del plazo para dictar sentencia, por acumulación de asuntos en este Juzgado.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO: Con las pruebas practicadas en el juicio ha quedado debidamente acreditado que doña [redacted] y doña [redacted] son propietarias de las parcelas rústicas 373 y 374 del polígono [redacted] paraje El [redacted], de Navarrete, La Rioja, adquiridas mediante escritura pública de donación otorgada a su favor por sus padres en fecha 11 de Octubre de 1999, y que se aporta a los autos, así como notas simples informativas del Registro de la Propiedad.

Igualmente ha quedado acreditado que don [redacted] es propietario en el mismo polígono [redacted] paraje [redacted], de Navarrete, La Rioja, de la finca rústica formada por las parcelas 341, 342, 343, 375 y 456, agrupadas por escritura pública de agrupación y declaración de obra nueva otorgada el 9 de Marzo de 2007, habiendo adquirido el señor [redacted] la finca resultante agrupada de sus anteriores propietarios, don [redacted] por escritura pública de compraventa de fecha 22 de Marzo de 2007 que se aporta a los autos. En dicha escritura se hace constar que en la finca existe un pabellón destinado a granja de ganado vacuno, y se establecen como lindes de la finca adquirida por el [redacted] los siguientes: norte río Salado, sur senda del Carrascal y parcela 368 de don [redacted], este senda del Carrascal y parcela 376 de doña [redacted] y oeste parcelas 374 de don [redacted] y 344 de don [redacted]. La finca está inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Logroño finca registral [redacted].

SEGUNDO: En la demanda reconventional, el señor [redacted] afirma que en su finca tiene su vivienda, y que en el pabellón destinado a granja de ganado vacuno, existe un instalación de placas solares de tipo industrial, y que el pabellón lo utiliza el señor [redacted] como almacén de la sociedad limitada [redacted], de la que es propietario, para mercancías de uso diario, productos alimenticios y bebidas, de restaurante, hostelería y restauración, máquinas de tabaco y automáticas, que requieren el tránsito constante de camiones por el acceso existente desde la carretera de Burgos a sus fincas 341 y 375, siendo que el señor [redacted] para tal finalidad de tránsito de mercancías es propietario del vehículo camión matrícula [redacted] de 2,35 metros de ancho, 5,368 metros de largo y 3,45 metros de eje, con plataforma de





arrastre matrícula de 8,35 metros de largo y 2,38 metros de ancho, además de otros camiones.

Según resulta del informe emitido por los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Navarrete de fecha 28 de Octubre de 2009, las parcelas 341, 342 y 343 del polígono paraje están clasificadas como suelo no urbanizable, y en dichas parcelas existe licencia ambiental para la actividad de instalación solar fotovoltaica.

TERCERO:

en el escrito de demanda, y don en el escrito de reconvencción, reconocen la existencia de un paso de acceso a las parcelas 341, 342 y 343.

La parte actora afirma que el señor ha modificado el paso original, ampliándolo hasta una anchura de 8 metros, invadiendo en toda su longitud la finca 374, retirando la tierra de labranza y rellenándola con zahorra y gravilla allanadas para camino, dejando un desnivel entre el camino así ejecutado y el resto de la finca 374 no invadida por el camino.

La parte reconviniente afirma que el paso existente era insuficiente a la necesidad del tránsito de camiones para acceso al pabellón existente en su finca, y que por esa razón lo amplió, pero no por la finca 374 de las actoras sino por la finca 375 de su propiedad.

CUARTO: En fecha 5 de Febrero de 2008 don ..., padre de las actoras, denunció ante el Ayuntamiento de Navarrete que don bía construido una carretera con zahorra para acceso a su finca 456 invadiendo la finca 374.

En prueba de interrogatorio don manifiesta que las fincas de su propiedad son suelo rústico, que existía un paso por el que podía pasar un vehículo y que hizo el nuevo camino modificando el paso existente hacia su finca, que los propietarios de la parcela 374 le dijeron que había invadido esa parcela, pero él no reconoció la invasión, que antes si que había vertido escombros en la parcela 374 y le llamaron la atención y lo retiró.

En prueba de interrogatorio doña manifiesta que adquirió el terreno por donación de su padre y este lo había adquirido antes de su abuelo, que conoce el terreno desde pequeña, y que era una senda de un metro de ancho; que el señor no les avisó de que iba a hacer el camino, que ahora no puede entrar a la finca, por la extensión del camino y por el socavón que ha quedado.

En prueba de interrogatorio don afirma que es propietario de la parcela 370, que el camino pasa por su finca, que pasando por su finca el camino era más ancho, que el camino actual es más ancho, pero a él no le perjudica, que sabe que el señor tiene placas solares en un pabellón, y que alguna vez ha visto pasar un camión, pero sobre todo pasan coches.

En prueba de interrogatorio don manifiesta que es propietario de unas parcelas 369 y 371, a





borde del camino, que cuando hicieron el pabellón entraban camiones grandes, y que ahora a veces también pasan camiones, que no sabe si el nuevo camino ha invadido la finca de doña y doña o, que a él el nuevo camino le beneficia, que ahora está mejor, que antes el camino estaba todo con hierba y ahora está limpio.

En prueba de interrogatorio don manifiesta que es propietario de la parcela 368, que el camino pasa por su finca, que hasta la granja era un camino normal, cabía un turismo, tendría unos 3 metros, y a partir de su finca un vehículo entraba justo, tendría 1,5 o 2 metros, que primero era un paso de personas, y luego de ganados, y después de tractores y remolques; que ahora el camino tiene 9 metros de anchura, invade su finca, y además el río ha desaparecido porque el señor lo ha canalizado, y que también el camino ha invadido la finca 373 374, y ya no se puede pasar a esa finca porque ahora hay un ribazo; que con el paso existente con anterioridad se cubrían las necesidades agrícolas, que era un paso de tolerancia.

El testigo don declara que es compañero de trabajo de ro, que le llamaron para hacer una medición de la finca, porque la familia entendía que habían invadido su finca, que el señor reconoció la invasión, que estaban además presentes el juez de Paz de Navarrete y el arquitecto técnico del Ayuntamiento.

El testigo don declara que conoce las fincas que su primo dejó a sus hijas, así como el paso antiguo, que tendría dos metros y pico o tres, por el que pasaban camiones remolques con paja para los novillos de la granja, que el nuevo camino es mucho más ancho, ha invadido las fincas de las hijas de Marcelino, y ahora pueden pasar dos o tres camiones juntos.

El testigo don declara que es el novio de doña o, que vio como hacían el camino invadiendo la finca de que habló varias veces con el señor o y le decía que lo iba a quitar y lo iba a hacer por su finca, pero no hizo nada.

El testigo don declara que es amigo de o y le acompañó en una conversación con el señor o en la que le dijo que retirara la zahorra, y no sabe que ocurrió después.

El testigo don declara que es el padre de y ro, que el paso anterior unos dos metros y algo, que era suficiente para paso de camiones de alfalfa y otros a la granja de los ganados, que ahora el señor ha hecho un paso muy ancho, ahora pueden pasar tres camiones a la vez, a costa de la finca que era suya.

El testigo don de Malenco declara que es el anterior propietario de la finca ahora propiedad del señor que los hermanos pusieron una granja y el camino tendría cuatro metros o más de ancho, y por él pasaban tractores, cosechadoras, con 3 o 4 metros de rodadura, que ahora el camino tiene siete metros, y que cree que no ha





invadido la finca de las actoras, porque solo se ha alterado el borde derecho, no el izquierdo.

El testigo don [redacted] declara que es propietario de la parcela 360, pegada a la carretera, en la que empieza el camino, que le vendió a don [redacted] la finca de la granja y otra finca a la izquierda del camino, y por el camino pasaban a la granja tractores y camiones, que ahora el camino es más ancho.

El testigo don [redacted] o declara que ha visto el pabellón que el señor [redacted] utiliza como almacén, y el camión del señor [redacted] que antes pasaban camiones de basura, de novillos, de paja...

El testigo don [redacted] declara que es el anterior propietario de la finca anora propiedad del señor [redacted] que hace seis u ocho años montaron una granja, y pasaban camiones grandes para construir el pabellón, y luego para los ganados, basura, forraje..., que el camino tendría unos cuatro metros; y conoce que el señor [redacted] utiliza el pabellón como almacén y conoce el camión del señor [redacted], y las placas solares, que el paso existente era suficiente, que ahora el camino tendrá dos metros más, y quizás hayan invadido algún metro de la finca 374, y que ahora hay un socavón en la finca 374 para recoger las aguas del camino.

El testigo don [redacted] declara que es el propietario de la parcela 346, que el camino llegaba hasta la última granja, que se podía circular en coche sin ninguna dificultad, que ahora ha mejorado, es más ancho a derecha e izquierda, por lo que supone que habrá afectado a otras fincas.

En informe pericial aportado a los autos, elaborado por el perito ingeniero técnico en topografía don [redacted] e [redacted] tro, el perito informa que las parcelas 373 y 374 constituyen sobre el terreno una unidad, y que al este de la parcela 374 se han llevado a cabo obras de terraplenado de tierras con zahorra para la realización de un camino de acceso a varias parcelas situadas al norte de las parcelas 373 y 374, invadiendo la parcela 374 en 453 m².

En informe pericial aportado a los autos, elaborado por los peritos ingeniero superior doña [redacted] y técnico superior en construcción don [redacted] ([redacted] , y ratificado en el acto del juicio, los peritos informan que la parcela 375 está en la actualidad sin cultivar y se le da el uso de permitir el acceso a diferentes fincas, que el señor [redacted] ha realizado una mejora en su parcela de paso y que de haber ocupado la parcela 374 la ocupación es en una superficie de 117,98 m².

También el perito designado judicialmente, don José Andrés Aznar, ingeniero técnico en topografía, en el informe aportado a los autos, y ratificado en el acto del juicio, hace constar la existencia actual de un camino de 8,9 metros de anchura que pasa por las fincas 373, 374 y 375 y que no figura en los planos catastrales, informando además, el perito que en





ortofoto y plano parcelario del año 2000 aparece un paso por las parcelas 374 368 y 375 con una anchura media de 1,95 metros, paso que figura de nuevo en ortofoto y plano parcelario del año 2006, con una anchura de 3 metros, que ocupa en la finca 374 93 m² y en la finca 368 9 m²; siendo la superficie de invasión de la parcela 374 por el nuevo camino de 439,4 m².

Del conjunto de las pruebas documentales, de interrogatorio, declaraciones testificales, y periciales, practicadas en autos, ha de estimarse debidamente acreditado que al menos desde el año 2000 existía un paso desde el camino identificado en los planos catastrales como senda, que discurría unos metros por la parcela 374 y continuaba por la parcela 368 finalizando en la parcela 375, que inicialmente ese paso era de una anchura media de 1,95 metros, y que se fue ampliando hasta una anchura media de 3 metros, para permitir el paso de camiones para atender a las necesidades de la granja existente en las fincas ahora propiedad del señor y que no existe constituida sobre las fincas de las actora servidumbre de paso alguna, y no obstante, don

modificado el paso original, ampliándolo hasta una anchura de 8,9 metros, invadiendo la finca 374, retirando la tierra de labranza y rellenándola con zahorra y gravilla allanadas para camino, dejando un socavón en la finca de las actoras que impide el acceso a la misma; debiendo prosperar la acción negatoria de servidumbre ejercitada en la demanda iniciadora de este procedimiento, pues tal como dice la sentencia del Tribunal Supremo de 15 de junio de 1998, la viabilidad de toda acción negatoria de servidumbre solamente requiere que el actor pruebe su derecho de propiedad y la perturbación que el demandado le haya causado en el goce de la misma, siendo al demandado al que corresponde probar la adquisición de dicha servidumbre por alguno de los medios admitidos en Derecho, y la servidumbre de paso, al ser discontinua, solo puede adquirirse en virtud de título, y a falta del mismo, por la escritura de reconocimiento del dueño del predio sirviente, o por una sentencia firme, conforme disponen los artículos 539 y 540 del Código Civil, siendo irrelevantes los actos de mera tolerancia de paso sin título alguno, teniendo en cuenta además que la servidumbre ha de interpretarse de forma restrictiva en cuanto supone una limitación del derecho dominical, y por la presunción de libertad de fundos, la existencia de signos de paso no son por sí solos constitutivos de servidumbre, pues como dice la sentencia del Tribunal Supremo de 5 de Marzo de 1993, los signos externos de servidumbre no son mas que elementos físicos que sin los títulos son insuficientes para estimar la existencia de servidumbre.

QUINTO: Debe ahora considerarse la pretensión del demandado reconviniendo de constitución de servidumbre de paso a las fincas de su propiedad, conforme al artículo 564 del Código Civil: "El propietario de una finca o heredad,





gravamen que por ser, tal y además coactiva, ha de entenderse siempre "en sentido restrictivo, pues sabido es que si lo favorable debe ampliarse, lo odioso debe ser restringido" y la de 14 de octubre de 1941 que entendió que este derecho ha de fundarse en todo caso en la "necesidad de establecer la servidumbre como único medio para lograr esa salida o comunicación".

En el caso enjuiciado resulta acreditado que las fincas del señor [redacted] o se encuentran enclavadas entre otras sin salida directa a camino público, y así el perito señor Aznar informa que en los años 1928 y 1932 existía una senda de acceso a las parcelas 341 375 ya desaparecida y de imposible reposición por las construcciones existentes en la actualidad, de modo que procede mediante la presente resolución, y como dispone el artículo 540 del Código Civil, constituir servidumbre a favor de sus fincas mediante la presente sentencia, pero no en la forma solicitada por el reconviniente, por cuanto de las pruebas practicadas ha quedado acreditado que el paso existente con anterioridad a las obras realizadas por el señor [redacted] era suficiente para acceder a las fincas de su propiedad, sin que se haya justificado la necesidad de constituir un camino de nada menos que casi nueve metros de ancho, ni que precise para acceder a sus fincas el paso de un camión de las características del señalado por la reconviniente y que se refleja en las fotografías aportadas, pues solo a su conveniencia y no a una verdadera necesidad puede estimarse el uso de tal medio de transporte, y el uso del pabellón como almacén, sin que tal actividad de almacén y transporte de mercancías conste autorizada por el Ayuntamiento de Navarrete en las referidas fincas, calificadas como suelo no urbanizable, y que por tanto no pueden ser destinadas a tal fin de almacén y transporte de mercancías; de modo que la servidumbre a constituir será por el paso existente con anterioridad: desde el camino denominado senda en los planos catastrales aportados a los autos, que discurre por las fincas 359, 370, 371 y 369, y a partir de esta última finca por la finca 374, continuando por la finca 368 hasta su límite con la finca 375 propiedad del actor, determinando el ancho de la servidumbre así constituida por las fincas 374 y 368 en una anchura de 3 metros, y la superficie de ocupación de la parcela 374 93 m² y de la parcela 368 9 m²; y siendo que el paso venía utilizándose no solo para acceso de personas, sino también de vehículos, se acuerda que el camino de servidumbre se mantenga de zahorra y pavimento. Constituida así la servidumbre, el señor [redacted] deberá indemnizar a los propietarios de las fincas sirvientes en la cuantía correspondiente a los metros de ocupación, a razón de 6 euros el metro cuadrado, conforme al informe de valoración pericial emitido por el perito don [redacted]

[redacted] : aportado a los autos y ratificado en el acto del juicio.

SEXTO: Se estima así la demanda principal en ejercicio de acción negatoria de servidumbre, y parcialmente se estima la demanda reconventional de constitución de una servidumbre de





paso a favor de la finca del reconviniente por razón de enclavamiento, pues la servidumbre no se declara previamente existente sino constituida ex novo en por esta sentencia.

SEPTIMO: Ha de declararse la falta de legitimación pasiva de doña [redacted], que no figura como propietaria de ninguna de las fincas afectadas por la servidumbre.

OCTAVO: En cuanto a costas, estimada la demanda inicial las costas se imponen a la parte demandada, y estimada parcialmente la demanda reconventional, no se hace expresa imposición de costas a ninguna de las partes, salvo las causadas a instancia de la codemandada absuelta doña [redacted], que se imponen a la reconviniente, en aplicación del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación:

FALLO

Estimo la demanda formulada por el Procurador Sra. de Solano en nombre y representación de doña [redacted], contra don [redacted] as, y en su virtud condeno al demandado a que retire a su costa de la finca de las actoras el relleno de zahorra y pavimento para el camino realizado, rellenando la finca con tierra de labranza y dejándola en la misma situación en la que se encontraba y libre por completo del gravamen y todo ello a su costa; condeno al demandado a que restaure a su costa el paso originario de la servidumbre y se abstenga de perturbar y obstaculizar la legítima propiedad de las actoras, todo ello a su costa; con expresa imposición de costas a dicho demandado. y se impongan las costas del procedimiento a la parte demandada.

Y Estimo parcialmente la reconvencción formulada por el Procurador Sra. [redacted] nombre y representación de don [redacted], contra doña [redacted], doña [redacted], doña [redacted], doña [redacted], doña [redacted], don [redacted], don [redacted], y los herederos desconocidos de doña [redacted]; y en su virtud absuelvo a doña [redacted], de las pretensiones en su contra deducidas, con expresa imposición de costas al reconviniente; y constituyo por esta sentencia una vía permanente de paso a favor de la finca del reconviniente, parcelas catastrales 341 y 374, desde la Carretera de Burgos hasta la parcela catastral 375, de superficie de zahorra y pavimento, con una anchura total de tres metros, que discurra por la senda fijada en los planos catastrales a través de las parcelas catastrales 359 de





herederos desconocidos de doña [redacted] 370 de don [redacted]
[redacted] 369 y 371 de don [redacted],
continuando por el mismo lugar por el que discurría el paso
existente por la finca 374 de doña [redacted]
doña [redacted] lo y por la finca 368 de doña [redacted]
don [redacted] hasta la finca 375, con
la misma anchura total de tres metros y superficie de zahorra
y pavimento, debiendo indemnizar el señor [redacted] a los
propietarios de los predios sirvientes señalados en la suma de
6 euros por cada metro cuadrado de ocupación; una vez firme
esta sentencia librese mandamiento al Registro de la Propiedad
correspondiente con testimonio de la misma que servirá de
título para inscripción de la servidumbre en dicho Registro de
la Propiedad; sin hacer expresa imposición de costas a ninguna
de las partes.

Así por esta mi sentencia, que se llevará al libro de su
razón, y en los autos originales testimonio de la misma, para
su notificación a las partes, apercibiéndoles de que contra la
misma cabe interponer recurso de apelación en término de cinco
días, ante este Juzgado, del que corresponderá conocer a la
Ilma. Audiencia Provincial de La Rioja; al interponerse dicho
recurso deberá acreditar que se ha consignado en la cuenta de
consignaciones de este Juzgado abierta en [redacted]
[redacted], la cantidad de 50 euros. Forma de ingreso: en el
resguardo de ingreso, en el campo "concepto" deberá
especificar que se trata de un recurso seguido del código [redacted] y
la palabra "APELACIÓN" ingresándolo en la cuenta [redacted]
[redacted], y si lo hace por transferencia el código [redacted] y la
palabra APELACIÓN debe indicarlo a continuación de los 16
dígitos antes mencionados; definitivamente juzgando en primera
instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

