

# ACCIÓN DECLARATIVA DE DOMINIO Y LA NECESIDAD DE QUE EXISTA CONTROVERSIA. SUSTANTIVIDAD DEL DERECHO JURÍDICO PRIVADO FRENTE A NORMAS DE CARÁCTER ADMINISTRATIVO

**M.<sup>a</sup> DEL MAR CABREJAS GUIJARRO**

*Magistrada del Juzgado n.º 55  
de Primera Instancia de Madrid*

## **Extracto:**

**EN** el presente caso práctico se aborda, en primer lugar, la necesidad de existencia de una contradicción al contenido o ejercicio de un derecho de propiedad para la prosperabilidad de una acción declarativa de dominio; en segundo lugar, se expone la doctrina jurisprudencial que afirma que los derechos de los copropietarios en el ámbito jurídico-privado no se definen a través de las normas administrativas.

**Palabras clave:** acción declarativa de dominio, contradicción del dominio, delimitación de la propiedad, normas administrativas.

## **Abstract:**

**THIS** case study addresses the need for the existence of a contradiction to the content or exercise of a right of ownership to flourish a declaratory action domain. Second, it exposes the jurisprudence which states that the rights of the investors in the private legal field are not defined by administrative rules.

**Keywords:** declaratory action domain, contradiction of the domain, delimitation of the property, administrative rules.

## **ENUNCIADO**

Habiendo adquirido un particular una plaza de aparcamiento en una comunidad de propietarios, se ve perturbado en su uso por un copropietario quien, no obstante reconoce la existencia del título y la extensión de la plaza en la descripción inscrita en el Registro de la Propiedad, solicita se limite su uso a la vista de la diferente configuración que en su delimitación física contiene la licencia administrativa de uso, la cual se refiere a un estacionamiento de una motocicleta.

### CUESTIONES PLANTEADAS:

- Acción declarativa de dominio: contradicción.
- Sustantividad del derecho jurídico privado frente a normas de carácter administrativo.

## **SOLUCIÓN**

En el presente supuesto, se inicia por el titular de una plaza de aparcamiento sita en una comunidad de propietarios una acción declarativa del dominio a fin de que se reconozca tal titularidad con la extensión y límites que se contienen en el título de adquisición inscrito en el Registro de la Propiedad.

Es requisito ineludible para que prospere la acción declarativa de dominio, tanto en la versión mero-declarativa o de constatación, como en la de condena reivindicatoria, que el actor prueba el título de dominio (SSTS de 21 de marzo y 10 de julio de 2003); a su vez se hace necesario que se ofrezca identificación inequívoca de la finca de modo que no se susciten dudas sobre cual sea la que es objeto del pleito (SSTS de 23 de mayo de 2002, 24 de enero y 10 de julio de 2003)... Es cierto que la doctrina general en sede de identificación se refiere a la necesidad de fijar con claridad y precisión la situación, cabida y linderos, pero ello no significa que circunstancias como las diferencias de cabida o que no se consignen los linderos acarree la indeterminación de la finca (art. 1.471 CC, Sentencia de 2 de febrero de 1994), porque lo relevante es que se acredite que el terreno litigioso es aquel al que el título

dominical se refiere... Finalmente, la prosperabilidad de la acción declarativa exige un interés en accionar respecto de los demandados, es decir, algún tipo de contradicción, pues, como tiene reiterado la jurisprudencia (Sentencias de 21 de febrero de 1941 y 10 de julio de 2003, entre otras), la acción de mera declaración o constatación de la propiedad tiene como finalidad la de obtener la declaración de que el actor es el propietario de la cosa, «acallando a la parte contraria que discute ese derecho o se lo arroga». El interés en accionar, que no es otra cosa que la necesidad de protección jurídica, viene exigido por numerosas resoluciones de este tribunal –Sentencias de 29 de septiembre de 1944, 19 de abril de 1954, 10 de marzo de 1961, 30 de junio de 1971, 3 de diciembre de 1977, 20 de febrero de 1979, 26 de mayo de 1986, 21 de octubre de 1991, 3 de abril de 1992, 14 de diciembre de 1993, entre otras muchas–, declarando, entre las más recientes, la de 19 de junio de 2003, recogiendo el contenido de la de 8 de noviembre de 1994, que «de la acción declarativa solo puede valerse quien tiene necesidad especial para ello, pues debe existir la duda o controversia y una necesidad actual de tutela de manera que el interés del demandante desaparece si no hay inseguridad jurídica, y la parte contraria no se opone al derecho», y la de 16 de septiembre de 2003 que «no es necesario declarar judicialmente un derecho reconocido por la ley, cuando no existe oposición, ni es desconocido por la parte contraria».

Pues bien, en relación con la concurrencia del requisito de la contradicción, su ausencia es denunciada por la parte demandada, al alegar no discutir la existencia del título adquisitivo y la identificación de la plaza en la forma que aparece en el mismo; no obstante ello, se opone a la demanda, alegando que, no obstante la descripción que de la plaza se hace el referido título, esta no se compadece con la licencia que de carácter administrativo se otorgó inicialmente para su uso, existiendo indicios claros de que tal licencia fue otorgada para el estacionamiento de una moto como se desprende del dibujo de más reducidas dimensiones existente en la plaza.

Así, en primer lugar, hemos de concluir que tal discusión sobre la extensión de la superficie que acoge el uso otorgado por la licencia (limitación que la propia parte demandada materializa a través de una demanda reconvenicional cuyo principal suplico se concreta en la declaración de tal limitado uso), supone una contradicción que justifica la pretensión de la acción declarativa ejercitada; efectivamente, la parte demandada introduce a través de la demanda reconvenicional una modificación en el uso de la propiedad de la actora basado en la licencia de uso otorgada por el ayuntamiento que, a su entender, limita el espacio útil de la plaza al que se desprende de unas líneas pintadas en su interior correspondientes a una moto.

Pues bien, en este punto conviene recordar con la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 14.<sup>a</sup>, de 9 de marzo de 2010, que «las alegaciones de la parte demandada relativas a las normas administrativas sobre dimensiones o características a que deban ajustarse las plazas de garaje, y por tanto la discutida adecuación de la plaza número NÚM001 a las exigencias de esa normativa, carecen de trascendencia en este orden jurisdiccional, por estar sujetas a la exclusiva fiscalización de la administración local, o de la jurisdicción contencioso-administrativa, careciendo de toda incidencia en las relaciones jurídico-privadas, y en concreto en la titularidad o disposición interna del condominio constituido sobre el local-garaje. La doctrina jurisprudencial enseña que los derechos de los copropietarios en el ámbito jurídico-privado (ya lo sean del régimen especial de propiedad horizontal, ya en condominio ordinario) no se definen a través de las normas administrativas, ni

mediante un pronunciamiento administrativo singular, que además se emiten sin perjuicio de los derechos de tercero, respetando el ámbito privado, de la comunidad o los condueños, de gestionar internamente su propiedad privada. Ejemplos de ello son las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de noviembre de 2001 o 14 de julio de 1992, o Sentencias de la Audiencia Provincial de Madrid de 6 de noviembre de 2006, 21 de marzo de 2006, 13 de septiembre de 2005 o 22 de julio de 2004. En definitiva, cualquier irregularidad relacionada con el cumplimiento de normas administrativas debe dirimirse ante la jurisdicción correspondiente».

Sentado lo anterior, no siendo discutido el título de propiedad en el que la actora fundamenta su demanda y no siendo oponibles los argumentos esgrimidos por la demandada para limitar el uso de la plaza de garaje frente a la acción declarativa de dominio, la misma ha de prosperar.

#### SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- SSTS de 14 de julio de 1992, 22 de noviembre de 2001 y 21 de marzo y 10 de julio de 2003.
- SSAP de Madrid, Secc. 14.ª, de 9 de marzo de 2010; 21 de marzo y 6 de noviembre de 2006, 13 de septiembre de 2005 y 22 de julio de 2004.