JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E
INSTRUCCIÓN N°2 DE
PUERTO DEL ROSARIO.

COPIA

Procedimiento: Juicio Ordinario 345/2003.

SENTENCIA

En Puerto del Rosario, a 1 de Febrero de 2008, Vistas por el Juez D. Oscar Crespo Nagore las presentes actuaciones del Juicio Ordinario n° 345/03 en el que aparece como demandante Damián Santana Morera, defendido por el letrado D. Fª Javier Artiles Camacho, y representado por el procurador Dª. Susana García Ojeda, y como demandado la entidad DELVAL INTERNACIONAL S.A, defendido por el letrado D. Fernando Rodríguez Ravelo, y representado por el procurador Dª. Nélida Santana Pérez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El procurador de los tribunales, Nélida Cristina Santana Pérez, en nombre y representación de Damián Santana Morera interpuso demanda de Juicio Ordinario en ejercicio de Acción Declarativa de Dominio contra DELVAL INTERNACIONAL S.A, alegando los hechos y fundamentos que a su derecho consideró convenientes. Solicitó que se admitiera a trámite la demanda y tras los trámites legales pertinentes, se dictara por este juzgado sentencia por la que se estimaran sus pretensiones, con la condena en costas del demandado.

SEGUNDO.- Por auto se admitió a trámite la demanda, se dio traslado de la misma al demandado para que la contestara; evacuado el trámite, presentó escrito de oposición.

TERCERO.- Tras ello, se convocó a las partes para que acudieran a la celebración de la Audiencia Previa, en la cual, tanto la demandante, como los demandados se ratificaron en su escritos iniciales; y propusieron la prueba que a su derecho consideraron conveniente, siendo admitida la pertinente.

En la vista, tras la práctica de la prueba de autos, las partes se ratificaron en sus iniciales escritos; quedando todo grabado en la correspondiente cinta de video.

CUARTO.- La presente resolución se ha dictado por el que suscribe en virtud de lo establecido en el art.194 de la LEC; habida cuenta de en la fecha de la misma se encuentra prestando sus servicios en el Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº3 de Mieres(Asturias); habiendo recibido las actuaciones para resolver el día 28/1/08.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Ejercita el demandante la acción declarativa del dominio sobre la finca descrita en el HECHO PRIMERO de su escrito de demanda, que forma parte de la finca registral nº 951 inscrita en el Registro de la Propiedad Numero Uno de Puerto del Rosario a favor de la entidad demandada, sobre la base de la discrepancia entre la realidad extraregistral y registral, alegando la real titularidad real y posesoria, desde hace más de 30 años, mediante contrato privado de compraventa de fecha 5/11/1962 en virtud de la cual adquirió la finca, estando la misma plenamente identificada, y con la pacifica, pública e ininterrumpida posesión desde aquella fecha. En la Audiencia Previa, el letrado de dicha parte aclaró que

la superficie de la finca objeto del presente procedimiento es de 254 metros cuadrados.

Por su parte, la entidad demandada, se opuso a la estimación de la demanda, por entender que no concurren los presupuestos exigidos para el éxito de la acción ejercitada, tanto relativos a la identidad de la finca, como a la titularidad de la misma, que figuran debidamente pormenorizados en su escrito de contestación.

SEGUNDO.- Con la acción declarativa del dominio, comprendida dentro del ámbito del artículo 348 del Código Civil(C.C) se trata de obtener una mera declaración o constatación de la propiedad, que no exige que el demandado sea poseedor(a diferencia de lo que ocurre con la otra acción protectora del dominio, la reivindicatoria); y tiene como finalidad la de obtener la declaración de que el actor es propietario (o bien copropietario) de la cosa, acallando así a la parte contraria que discute ese derecho o se lo arroga. Nuestro Tribunal Supremo ha establecido, desde las ya lejanas Sentencias de 21 de junio de 1955 , 28 de febrero de 1962, 16 de octubre de 1969 y 28 de mayo de 1965, entre otras, y más recientemente, de 22 diciembre 1983 y las de 15, 31 marzo y 21 abril 1993, que para la prosperabilidad de la acción declarativa de propiedad o dominio sobre un bien cualquiera, es inexcusable, se den o concurran los requisitos siguientes: 1.° Que el actor justifique cumplidamente ostentar el dominio de la cosa/objeto, bien por haberlo adquirido originariamente o derivativamente por cualquier título hábil para transmitir el dominio, unido al modo (art. 609 del CC) o «traditio» de la cosa, objeto de la transmisión, por cualquiera de los medios que reconoce nuestro Derecho, real, fingida, instrumental, etc.. Entre estos últimos modos, bastará que el primero, por sí o juntamente con los propietarios que le precedieron o de quienes traiga causa, justifique haber poseído el bien objeto de transmisión el tiempo preciso, con los demás requisitos necesarios, para haber adquirido su dominio por usucapión, obviando así la denominada «probatio diabolica»; por el contrario, no se estima preciso acredite el actor su actual titularidad, la cual se presume a su favor, correspondiendo al demandado, si la niega o desconoce, probar que ese derecho ha dejado de pertenecerle al actor o ha sido sustituido por otro que no conlleva la facultad o derecho de posesión

inmediata de la cosa objeto de la acción que se ejercita. 2.° Acreditar que el dominio, cuya declaración se pida, recae sobre la cosa concreta, objeto de la acción, identificándola plenamente; que habrá de hacerse con determinación del término municipal, pago, sitio o partida, extensión superficial, número de parcelas colindantes, polígono o titulares actuales de las mismas, así como los datos registrales, de haber tenido acceso al Registro de la Propiedad.

TERCERO.- En el presente caso, la parte actora aduce la propiedad de la finca objeto del presente procedimiento desde el año 1.965, a través de contrato privado de compraventa celebrado entre el mismo y Dámaso Santana Morera y Matilde González Carballo, quienes a su vez la habían adquirido del padre del actor, Juan Santana Umpiérrez en contrato de 18/11/1958. Y defiende o proclama este derecho de propiedad frente a DELVAL INTERNACIONAL S.A, titular registral de la finca 951 del Registro de la Propiedad n° 1 de esta localidad, adquirida del anterior, PLALAFUSA, mediante escritura de compraventa otorgada el día 22/5/01.

Sentadas estas premisas, se ha de dar por cumplido el primer requisito antes referido, que no es otro que la real titularidad de la finca que reclama como suya; el hecho jurídico que da existencia a la propiedad o el título de dominio, equivalente de la justificación dominical, 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, SSTS de 3-2-1928, 17-11-1966 y 5-12-1977. Y es que en el presente caso, la parte actora ha adquirido la titularidad dominical por usucapión, que representa uno de los modos de adquirir la propiedad que recogen los artículos 609 y 1.930 del Código Civil(C.C); el artículo 1.959 del Código Civil recoge lo que ha venido denominándose usucapión por prescripción extraordinaria que no requiere, para adquirir el dominio de bienes inmuebles, ni título ni buena fe, bastando únicamente la posesión no interrumpida durante treinta años; posesión que, de acuerdo con lo establecido en los artículos 447 y 1.941 del C.C, ha de ser en concepto de dueño, pública y pacífica; por lo que la titularidad dominical habrá de darse por

acreditada a favor del demandante si ha acreditado, mediante la oportuna prueba, que ha venido poseyendo en concepto de dueño, pública y pacíficamente durante al menos treinta años no interrumpidos. Así se desprende del documento privado de compraventa (nº2 de la demanda) antes referido, que data del 5 de Noviembre de 1.965, es decir, hace más de 40 años, fecha a tener en cuanta como "dies ad quo"; y consta acreditado que la ha poseído de forma pacífica, pues no consta probado que durante dicho tiempo se haya visto perturbado en su posesión, ni judicial ni extrajudicialmente; pública, e ininterrumpida, como así corroboraron los testigos que depusieron en el acto de la vista, y aseveraron conocer al actor y su familia como un vecino de toda de la vida de Corralejo, e incluso a los padres de éste, coincidiendo con lo referido por el actor en su interrogatorio, en que siempre han vivido allí, primero con sus padres, y tras fallecer éstos, con su esposa e hijos; igualmente refierieron que siempre han creído que la vivienda ubicada en la C/La Iglesia nº 10, antes nº 12, ha pertenecido a la familia del actor; declaraciones corroboradas con la certificación emitida por el Ayuntamiento de La Oliva, reflejando el informe del policía local de dicha entidad local. Dicha posesión se presenta además en concepto de dueño, es decir, con actos sin duda reveladores de ostentar el dominio de la finca, como lo ponen de manifiesto los numerosos recibos aportados como documento nº 3 del escrito de demanda, justificativos del abono de impuestos derivados de servicios de basura y alcantarillado, y el impuesto sobre bienes inmuebles, a nombre de la titular catastral, Dª. Mª José Figueroa Sosa, y esposa del actor, figurando en los últimos de ellos, de 1.998, la referencia catastral actual de la finca; a mayor abundamiento, consta concedida al actor una licencia para realizar obras en la vivienda, de fecha 19/1/1970(documento nº 5 de la demanda), acto sin duda revelador de poseer la cosa como dueño. En definitiva, se dan los requisitos exigidos en nuestra legislación civil para adquirir la adquisición de un bien inmueble por la prescripción, del art.1.959 del C.C, en relación con el art.441 y 1.941 del mismo, así como los art. 430 y 433, es decir, posesión civil y en concepto de dueño; sin que la entidad demandada haya acreditado en modo alguno que el actor no ha poseído en concepto de tal, por remisión al art.436 del C.C.

CUARTO.- En íntima conexión con lo anterior , debe analizarse la posición del demandado, como supuesto adquirente registral de buena fe del art.34 de la Ley Hipotecaria(LH), habida cuenta de que el modo de adquisición del dominio de la otra parte, no es otra que la denominada "usucapión contra tabulas", es decir, en contra del titular registral. Institución regulada en el art.36 de la citada ley cuyo tenor literal es el siguiente:" *Frente a titulares inscritos que tengan la condición de terceros con arreglo al artículo 34, sólo prevalecerá la prescripción adquisitiva consumada o la que pueda consumarse dentro del año siguiente a su adquisición, en los dos supuestos siguientes: a) Cuando se demuestre que el adquirente conoció o tuvo medios racionales y motivos suficientes para conocer, antes de perfeccionar su adquisición, que la finca o derecho estaba poseída de hecho y a título de dueño por persona distinta de su transmitente. b) Siempre que, no habiendo conocido ni podido conocer, según las normas anteriores, tal posesión de hecho al tiempo de la adquisición, el adquirente inscrito la consienta, expresa o tácitamente, durante todo el año siguiente a la adquisición….La prescripción comenzada perjudicará igualmente al titular inscrito, si éste no la interrumpiere en la forma y plazo antes indicados, y sin perjuicio de que pueda también interrumpirla antes de su consumación total.*"

Pues bien, existen datos y circunstancias que desvirtúan el posicionamiento de la entidad demandada como tercero de buena fe; y es que ha de considerarse que el representante legal de DELVAL, Sr. Jiménez del Valle, debió conocer o tuvo medios suficientes para conocer que la vivienda aquí reclamada estaba ocupada por el actor y su familia, prevaleciendo por tanto la usucapión referida en el apartado a) del precepto antes referido; así lo pone de manifiesto el propio demandado en su interrogatorio, quien afirmó ser vecino de Corralejo desde hace 15 años, y conocer la C/La Iglesia; circunstancia sin duda obstativa a la condición de tercero de buena fe, y más si cabe, teniendo en cuenta la condición de empresario, al que se le supone la debida diligencia en el desarrollo de su actividad profesional; y es que sin duda iría en contra de las reglas de la lógica y la razón que una persona que compra la casi totalidad de un pueblo(finca 951) en el que vive bastante tiempo atrás de la fecha de compra de la misma(22/5/01), aduzca que no sabía que las viviendas podían estar ocupadas por personas

distintas del titular registral que le vendió. Sin obviar que la vivienda objeto de esta litis está ubicada en una calle conocida y transitada, con diversos locales comerciales, como se pudo apreciar en el reconocimiento judicial por el que suscribe. Sin obviar que, dicha falta de buena fe ha sido ya declarada con rotundidad por la A. P de Las Palmas en diversas sentencias, entre las que se encuentran, entre otras, las antes referidas, dictada en sede de apelación en procedimientos en los que figura como demandado DELVAL INTERNACIONAL. A mayor abundamiento, trayendo a colación lo referido anteriormente, incluso si se llegara tener por demostrado que al tiempo de su adquisición no conoció ni tuvo medios para conocer la posesión de la finca, precisamente, teniendo en cuenta la condición de vecino y de empresario, ha de entenderse que la consintió durante el año siguiente a su adquisición, pues no consta reclamación alguna judicial o extrajudicial de la finca inscrita a su favor, no dándose por tanto el supuesto del apartado b) del art.36 de la LH, que impide la usucapión contra el registro.

QUINTO.- Llegados a este punto, igual resultado favorable ha de darse al cumplimiento del requisito de la identidad de la finca; refiere en este punto la entidad demandada, en resumen, que no se sabe exactamente lo que reclama el actor; aduciendo que el contrato aportado como documento nº 2 hace referencia a un vivienda de aproximadamente 63 metros cuadrados, mientras que, por el contrario en las certificaciones catastrales se hace constar que se trata de una vivienda de dos plantas(o planta baja y primera), con una superficie construida en total de 254 metros cuadrados. Lo cierto es que, pese a la discrepancia aludida por la parte demandada, que se resolvió en la A. Previa, a través de la fijación de la final superficie reclamada, la finca se encuentra perfectamente delimitada por el actor en su linderos, así, en el suplico del escrito rector del presente procedimiento se describe de la siguiente manera: " *Urbana: casa sita en el poblado de Corralejo, término municipal de La Oliva, que mide sesenta y tres metros cuadrados y ochenta y nueve centímetros, compuesta de dos habitaciones, zaguán, patio con un pequeño aljibe, una habitación pequeña y una cocina. Linda; al frente con la calle de su situación, derecha, entrando, con callejón; izquierda, entrando con casa de D. Juan Umpiérrez Perdomo, y Fondo, con un muro que la separa*

de la casa de Dª. María Santana Morera." Y coincide perfectamente con las certificaciones catastrales aportadas, la primera, como documentos 6 de la demanda, de 7/8/01, en el que se hace referencia a la superficie del suelo(112 metros cuadrados, 254 metros como superficie total construida), y adjunta un plano catastral en el que se puede apreciar perfectamente que se trata de una vivienda delimitada por su cuatro linderos, como efectúa el actor en su escrito; y la segunda, última certificación, expedida por el Ayuntamiento de la Oliva de fecha 27/9/07, en la cual se hace referencia a la de la primera certificación, es decir, vivienda de la C/ La Iglesia, nº 10, antes nº 12, que refiere que dicha construcción, de dos plantas, como se observa en la primera certificación, no ha sufrido modificación alguna, teniendo una antigüedad de más de 56 años. Delimitación que se pudo comprobar por el que suscribe "in situ", al visitar la finca en el reconocimiento judicial en su día acordado; teniendo la finca reclamada el aspecto exterior de un inmueble perfectamente delimitado por sus cuatro linderos. Y es evidente que aunque no coincida la extensión referida en el contrato cuya fecha se tiene en cuenta para la prescripción adquisitiva(63 metros cuadrados), y la actual superficie que consta en el catastro(254 metros), dicha discrepancia no es óbice para entender que éste última extensión es la real y a tener en cuenta a efectos de su identificación, pues como antes se ha indicado, los documentos catastrales hablan de una construcción de los años 50(documento nº 6 y última certificación catastral), y los recibos de contribución urbana figura ya que consta de una planta baja y primera planta, figurando en el documento Nº 6 112. metros de superficie y 254 metros de total construida, es decir, sumando la superficie de ambas plantas; y lo cierto es que el actor adquirió dicha finca de sus padres, mediante el contrato de compraventa, y los linderos de la misma no han variado desde aquella fecha, que son los que se deben tener en cuenta a efectos de la delimitación de la cosa para su posterior inscripción, por aplicación de lo dispuesto en el art.9 de la LH. El contrato antes referido(su fecha), no es el título por el que adquiere el dominio, sino el acto que aquí se ha de tenerse en cuenta como día inicial de la usucapión, que es verdadero título por el que entiende adquirido el dominio; no se adquiere en este caso el dominio a través de un titulo documental, sino de la posesión continuada de una cosa durante el tiempo marcado por la ley, y con los requisitos que esta establece; y ha

de considerarse que el dominio del actor se extiende a la vivienda a que hacen referencia los diferentes documentos catastrales, y con los linderos del primer contrato, parámetros, que, por lo expuesto anteriormente, no han variado desde la fecha en que se entiende adquirido el dominio(5/11/1.965).

En definitiva, se ha de concluir que la finca descrita por el actor en su escrito se encuentra perfectamente identificada y delimitada por sus linderos; y en su inscripción se ha de reflejar como superficie la que consta en los diferentes documentos catastrales.

Sentado la anterior, existen datos y antecedentes suficientes para entender que la finca del actor se encuentra dentro de la finca registral 951, inscrita a favor de la entidad demandada, en contra de lo que afirma en su contestación y en las conclusiones de la vista, alegando, que, en realidad, no se discute la titularidad del actor, habida cuenta de que no se sabe si la finca objeto del presente está dentro del perímetro de la 951, o simple y llanamente, que no está dentro del mismo. Dicho esto, existen dos realidades que juegan en contra de tal manifestación, la primera, el propio hecho de que la finca 951 no está delimitada registralmente con exactitud, como se aprecia en la última certificación expedida por el Registro de la Propiedad n°1 de esta localidad que refiere textualmente " se hace constar que se ha practicado la inscripción sin determinarse expresamente la superficie de la finca", tras referir anteriormente que "... se ha reducido su superficie tras diversas segregaciones, sin que puedan precisarse sus linderos actuales, aunque necesariamente está comprendida dentro de los linderos originarios"; y en segundo lugar, la propia parte demandada en la descripción de la finca a cuya favor está inscrita refiere en la descripción de la misma, por referencia a la escritura de compraventa a PLALAFUSA que "...*comprende la casi totalidad de las edificaciones de Corralejo*"; careciendo la misma de certificación catastral. Esta cuestión ya fué resuelta por numerosas sentencias de la Audiencia Provincial de Las Palmas haciendo, en referencia a otras fincas que se encontraban en la misma situación que la reclamada por el actor, por citar algunas, de 28/3/05 Sección Cuarta, 17/3/05 Sección Quinta, 10/3/05 Sección Quinta, y resuelven supuestos semejantes; reconociendo

plena legitimación a los vecinos de la localidad de Corralejo, cuyas viviendas no están inscritas en el Registro, afectados por la adquisición de la finca 951, inconcreta en cuanto a sus linderos, a fin de regularizar la situación registral de sus viviendas frente a futuros posibles terceros adquirentes de buena fe.

En definitiva, ha de entenderse que concurren los requisitos de la jurisprudencia para que prospere la acción declarativa de dominio; en síntesis, el dominio sobre la finca, por usucapión durante 30 años; así como su identificación, por lo que procede estimar la demanda declarando el dominio del actor sobre la finca objeto de litis, que se describirá en la parte dispositiva de la presente resolución; obligando a la parte demandada a estar y pasar por dicha declaración; con la inscripción registral de la misma a favor del actor, con carácter ganancial, previa cancelación de las inscripciones contradictorias.

SEXTO.- Las costas del presente procedimiento deberán ser abonadas por el demandado, de conformidad con lo establecido en el art.394 de la LEC.

Vistos los preceptos mencionados y demás de general y pertinente aplicación.

FALLO

1). **Estimar** la **demanda** interpuesta por el procurador de los tribunales, Susana Ojeda García, **en nombre y representación de Damián Santana Morera.**

2). **Declarar** que Damián Santana Morera es **legítimo propietario** con carácter ganancial de la siguiente **finca:**

Urbana: Casa sita en el poblado de Corralejo, término municipal de La Oliva, en la C/La Iglesia n°10. Consta de una planta baja y una primera planta, con una superficie en suelo de 112 metros cuadrados, y total construida de 254 metros cuadrados. Linda, al frente con la calle de su situación, derecha, entrando, con callejón; izquierda, entrando con casa de D. Juan Umpiérrez Perdomo, y Fondo, con un muro que la separa de la casa de Dª. María Santana Morera." Referencia Catastral: n° 0895804 FS1709N 001 MG.

3). **Condenar** al **DELVAL INTERNACIONAL S.A** a **estar y pasar por dicha declaración**, y a que se **abstenga** de realizar cualquier **acto perturbador** del derecho de propiedad del actor.

4). Acordar la **inscripción registral** de la referida finca registral en el Registro de la Propiedad n° 1 de Puerto del Rosario a favor de Damián Santana Morera; así como la **cancelación** de la inscripción contradictoria sobre la misma a favor de DELVAL INTERNACIONAL S.A.

5). Las **costas** del presente procedimiento habrán de ser **abonadas** por **DELVAL INTERNACIONAL.**

Notifíquese la presente resolución a las partes del presente procedimiento. Y regístrese en los libros de este juzgado.

Esta resolución no es firme, contra la misma cabe interponer recurso de apelación ante la Audiencia Provincial, que deberá interponerse en este juzgado en el plazo de 5 días a contar desde la notificación de la misma.

Así por esta sentencia, lo pronuncia, manda y firma, D. Oscar Crespo Nagore, Juez del Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 2 de Puerto del Rosario, en virtud de lo establecido en el art.194 de la LEC.

Publicación: Leída y publicada ha sido la anterior resolución por el juez que la suscribe. Doy fe