

Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº 4
C/ Secundino Alonso nº 20
Puerto del Rosario
Teléfono: 928 85 95 98
Fax.: 928 85 96 21

Procedimiento: Procedimiento ordinario
Nº Proccdimiento: 0000124/2007

NIG: 3501731120070000698
Materia: Sin especificar
Resolución: Sentencia 000233/2010
CARMEN MATOSO BETANCOR
TLF: 928 850565 - FAX: 928 532330
MÓVIL: 606 84 74 75

Intervención:
Demandante
Demandante
Demandante
Demandante
Demandante
Demandado

Interviente:
RAMON ESTEVEZ MARTIN
MARIA DEL CARMEN ESTEVEZ MARTIN
VICTORIANO JOSE ESTEVEZ MARTIN
JUAN JOSE ESTEVEZ MARTIN
PLACIDO ESTEVEZ MARTIN
DELVAL INTERNACIONAL S.A.

Procurador:

17 DIC 2010

NOTIFICADO

Es Copia

SENTENCIA

En Puerto del Rosario, a 3-12-2010

Juicio ordinario Nº 124/2007

Demandante: D Ramón Estévez Martín, Dª María del Carmen Estévez Martín, D Victoriano Estévez Martín, D Juan Estévez Martín, D Plácido Estévez Martín

Procuradora: Dª Carmen Matoso

Letrado: D Javier Medina Medina

Demandado: Entidad Delval Internacional SA

Procurador: Dª Nérida Santana

Letrado: D Fernando Rodríguez Ravelo.

Vistos por mí, **Dª Ana González Carril**, Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº4 de Puerto del Rosario, dicto la presente Sentencia.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El procurador antes referido en nombre y representación que dijo ostentar de la parte actora interpuso demanda de juicio ordinario contra la entidad demandada solicitando se dicte sentencia que declare que la edificación situada en la calle Milagrosa 17 de Corralejo y el solar sobre el que se asienta, según se describe, es propiedad de los actorese como comunidad propietaria del inmueble procediendo en consecuencia a inscribir en el Registro de la Propiedad 1 de Puerto del Rosario la finca a nombre de todos ellos, así como declarar la nulidad de la escritura pública de segregación en lo que afecta a esta finca con la cancelación de todas las inscripciones contradictorias que figuran a nombre del demandado, y con imposición de costas al demandado.

El procurador antes referido en nombre y representación de la entidad demandada presentó escrito de contestación a la demanda en el que solicita que se dicte sentencia en la que se desestime íntegramente la demanda interpuesta con imposición de costas a la parte adversa, interponiendo en el mismo escrito demanda reconvenzional en el ejercicio de una acción sobre accesión inmobiliaria invertida a fin de que se dictase sentencia que declare





que los reconvenidos han ocupado ilegítimamente mediante edificación un total de 213 metros cuadrados de la finca registral propiedad de la actora y que a consecuencia de dicha edificación debe declararse que la demandada ha adquirido por accesión inmobiliaria los 213 metros cuadrados ilegítimamente ocupados, y en consecuencia, se condene a la demandada a indemnizar a Delval con el valor del suelo ilegítimamente ocupado en la cantidad de 655.498,98 euros, con los intereses de dicha cantidad desde la fecha de la demanda, así como a las costas de este procedimiento.

SEGUNDO.- En la audiencia previa las partes propusieron la prueba como aparece reflejado en el acta.

TERCERO.- El día 17-11-2010 se celebró el juicio, en el que se practicó la prueba propuesta y admitida, según consta en el acta levantada por el Secretario y en soporte informático de grabación debidamente unidos a las actuaciones. Practicada la prueba y formuladas las conclusiones por los letrados, quedó el juicio visto para sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se ejercita por la parte actora la acción declarativa de dominio en base al artículo 348 Cc, el cual ampara el derecho de propiedad a través de la acción propiamente reivindicatoria de dominio que otorga protección frente a una privación o posesión de la cosa por persona distinta a su titular encaminada a recuperar la posesión, y la aquí ejercitada, meramente declarativa, que no requiere para su ejercicio que el demandado sea poseedor, teniendo por finalidad únicamente la declaración de que el demandante es propietario de la cosa, acallando a la parte contraria que se lo discute.


Son requisitos fundamentales para el éxito de esta acción como ha señalado la jurisprudencia los siguientes:

- a) La perfecta identificación y delimitación de la cosa. La finca ha de estar perfectamente fijada en relación a su situación, cabida y linderos, demostrando que el predio reclamado es al que se refieren los títulos.
- b) La presentación del título que acredite la adquisición de la propiedad de la cosa.

No es requisito sin embargo que el demandado esté poseyendo la cosa, siendo suficiente que se traiga al proceso a la persona que niega o no reconoce el derecho de dominio controvertido.

Es conciliable la acción declarativa de dominio con alguna medida que no la hagan perder su finalidad esencialmente declarativa, como el pronunciamiento disponiendo la cancelación del asiento registral que ampara al demandado. Se analizan en los siguientes fundamentos la concurrencia o no de dichos requisitos para este caso concreto.





SEGUNDO.- En cuanto al primero de los requisitos enunciados en el fundamento anterior, ha quedado debidamente acreditada la identificación de la finca, en cuanto viene referida a la edificación ubicada en Corralejo, calle La Milagrosa nº 17 (antes 13) enclavada en la finca 951 denominada casco de Corralejo y sus aledaños, ocupando una superficie de 226 metros cuadrados ienen unos linderos claramente delimitados con los linderos siguientes: Norte Calle Almirante Nelson, Sur Vivienda de los herederos de D Juan Trujillo Abrante y vivienda de D Santiago Trujillo Santana, Este Calle La Milagrosa y Oeste Vivienda de D Juan José Estévez Martín y D^a Carmen Estévez Martín, y así se prueba con aportación documental consistente en los documentos 1 a 8 y 8 bis sobre la adquisición por título de herencia del referido inmueble. Pese al error que en la escritura de aceptación de herencia y en la complementaria y declaración de obra nueva en el lindero oeste, ya que señalan que el mismo estaría con la calle Gerardo Estévez, la finca resulta con el resto de prueba practicada perfectamente delimitada tanto por las declaraciones prestadas en el acto del juicio por las partes y los testigos como por el resto de documental, de la que resulta que la correcta delimitación de la finca es la ya señalada, pues así se ha aportado testimonio de actuaciones de la demanda interpuesta por el Sr Viñoly respecto de otra finca, en la que se hace referencia y delimitación de la que es objeto de éste procedimiento, así como informe topográfico que no ha sido impugnado y que expresa los referidos linderos, y certificados del Ayuntamiento de La Oliva respecto a la identificación de la finca. De todo ello resulta que la finca reclamada que consiste en una edificación más un pequeño terreno, es un cuerpo cierto, perfectamente individualizado a los efectos indicados en el fundamento anterior.

TERCERO.- Visto que la finca ha probado que está perfectamente fijada en relación a su situación, cabida y linderos, procede analizar a continuación si la parte actora ha acreditado tener título de adquisición de la propiedad, y en concreto conforme a lo alegado, si la parte actora ha adquirido por prescripción adquisitiva bien ordinaria o bien extraordinaria, la propiedad de la finca por transcurso del tiempo fijado en la ley.

Uno de los modos de adquirir la propiedad es la prescripción (609 CC), y no consta que se haya derogado o declarado inconstitucional el art 1959 CC, dándose los requisitos exigidos por la legislación civil para la adquisición, sin que por ello se infrinja el artículo 33 CE, al tutelarse la situaciones posesorias que se mantienen en el tiempo cuando el titular permanece inactivo.

Respecto del defecto en el modo de interponer la demanda por no especificar si en el caso se está ante una prescripción ordinaria o extraordinaria, decir que de la misma es posible deducir lo que se pide, y se ejercita la acción de forma clara, siendo un tema probatorio a valorar en sentencia el de si concurren los requisitos para una u otra prescripción.

La **usucapión ordinaria** o prescripción adquisitiva sobre bienes inmuebles requiere en el usucapiente la posesión en concepto de dueño, pública, pacífica, continuada y no interrumpida durante al menos un lapso de tiempo de diez años, con buena fe y justo título (art 1957 CC) . En el presente caso, presentan en la documental aportada como números 7 y 8 de la demanda, la


adjudicación por los herederos que fue hecha en escritura pública de 14-8-2000 y aclarada y completada por la de 21-7-2005, que además es de declaración de obra nueva. Es por ello que no puede entenderse adquirido el dominio por prescripción adquisitiva ordinaria, ya que el título a tener en cuenta sería esta segunda escritura que es en la que consta la declaración de obra nueva, y desde el mismo no han transcurrido los diez años que exige el citado precepto legal, los cuales ni siquiera habrían transcurrido de computarse el tiempo desde la primera escritura, ya que la demanda fue presentada en 2007.

Sobre la **prescripción adquisitiva extraordinaria** del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, el artículo 1959 CC establece el plazo de posesión no interrumpida durante 30 años sin necesidad de título ni de buena fe ni distinción entre presentes y ausentes, si bien habrá de ser una posesión en concepto de dueño (1941 en relación con el 447 CC), sin que aprovechen a la prescripción los actos de carácter posesorio en virtud de licencia o mera tolerancia del dueño reconociendo el dominio de otra persona, aunque se quiera dejar de poseer en ese concepto y pasar al animus domini (1942 CC). Al igual que la ordinaria la posesión habrá de ser pública y pacífica, basada en actos inequívocos con manifestación externa en el tráfico. Como norma general dispone el artículo 1960 CC que para el cómputo del tiempo necesario para la prescripción el poseedor actual puede completar el tiempo necesario para la prescripción uniendo al suyo el de su causante, presumiéndose que el poseedor actual que lo hubiese sido en época anterior ha continuado siéndolo durante el tiempo intermedio salvo prueba en contra. La finca objeto de este procedimiento formaba parte del caudal relicto de los bienes dejados al fallecimiento de los padres de los actores, los cuales por tanto unen su tiempo de posesión al de sus padres. De la prueba practicada en el acto del juicio, y en concreto con la declaración de dos testigos vecinos de la zona desde su infancia, que cuentan ya con 79 y 65 años y cuya declaración resulta objetiva al no tener ningún interés en el resultado del presente pleito, queda probado el transcurso de tiempo de posesión en concepto de dueño durante más de treinta años, ya que dichos testigos han relatado de forma clara, sin dudas ni contradicciones, e incluso con reconocimiento fotográfico, que los actores y sus padres llevan viviendo en la finca y edificación objeto de litigio más de treinta años. Además, se han aportado por los demandantes suficiente prueba documental relativa al pago de los recibos de contribución de la vivienda ya desde 1952 (documentos 14 y ss de la demanda) del IBI y de suministros, presentando además informe del Ayuntamiento en el que consta como titular catastral el padre de los actores.

Son acreditativos por tanto de la ocupación a título de dueño durante los treinta años legalmente exigidos la declaración de los testigos, que manifiestan que conocen que la casa estuvo ocupada por los actores y sus ascendientes desde hace más de treinta años, la declaración de uno de los demandantes y la documental relativa a los recibos de suministro y de la contribución que datan de 1952 y que se tienen en cuenta puesto que se trata de un impuesto que grava la propiedad urbana y por tanto es un acto externo del dominio del que resulta la posesión en concepto de dueño.

Si bien se allana el demandado parcialmente respecto de la adquisición por los actores de 17 metros cuadrados que considera que es cierto que fueron





adquiridos en 1961 y ha transcurrido el plazo para su usucapión, respecto del resto de la finca y edificación entiene la parte que no se ha producido prescripción ordinaria, ni tampoco la extraordinaria, pues en fecha de 1981 y 1985 los poseedores habrían recibido una citación judicial del Sr. Viñoly en reclamación de dicho terreno, la cual tendría la virtud de interrumpir el cómputo de los treinta años necesarios para la prescripción adquisitiva.

El dominio de los actores por prescripción adquisitiva extraordinaria, al unir su posesión a la de sus causantes, queda acreditada al menos desde 1952, sin que la entidad demandada haya acreditado debidamente la interrupción que alega ya que de la documental aportada con la demanda (documental 12 de la demanda con testimonio de las actuaciones de dicho procedimiento), y según queda debidamente expuesto en el texto de la misma, la demanda de conciliación de 1981 y posterior demanda de juicio interpuesto por D Juan Viñoly Calero contra el padre de los actores no se refería a la finca cuyo dominio se reclama y pretende acreditar ahora, sino a otra finca, y de hecho, del estudio de la mencionada documental, que incluye los planos aportados en aquel juicio, resulta que en dicho procedimiento se distinguía perfectamente entre la finca que se reclamaba y otra, que es precisamente la que ahora es objeto de litigio. Así por ejemplo, en la descripción de la finca a la que se refiere la reclamación judicial, se dice que linda con terrenos propiedad del demandado, que son precisamente los que se tratan en el presente juicio, reconociendo la existencia de una edificación vieja distinta a la que se reclamaba allí. También en el reconocimiento judicial hecho con ocasión de aquellos autos se hace constar que la vivienda que linda con la calle General San Jurgo y Almirante Nelson es "de construcción antigua", siendo ésta la que ahora resulta controvertida.

Alega el demandado que uno de los testigos viene a reconocer en su declaración que la finca reclamada por el Sr. Viñoly es la de los actores, pero sin embargo ello no basta para contradecir lo probado con los documentos aportados y además en su declaración el testigo manifiesta una cierta confusión con los linderos que se le mencionan, ya que insiste en que uno de ellos es la calle Milagrosa.

CUARTO.- Dado que como se ha visto en fundamentos anteriores la parte actora ha adquirido la indicada finca por usucapión, debe ponerse esto en relación con si ha lugar a la misma contra el titular inscrito. La usucapión contra tabulas es posible pese a que el demandado figure en el Registro de la Propiedad como titular inscrito, ya que la presunción posesoria que le otorga la Legislación Hipotecaria admite prueba en contrario que consistirá en demostrar la tenencia de la finca como dueño, a resultas de lo cual pierda el derecho el titular registral por usucapión contra tabulas del verdadero poseedor.

Según el artículo 1949 CC contra un título inscrito en el Registro de la Propiedad no tendrá lugar la prescripción ordinaria de dominio o derechos reales en perjuicio de tercero sino en virtud de otro título igualmente inscrito debiendo empezar a correr el tiempo desde la inscripción del segundo. En igual sentido, el artículo 34 LH dispone que el tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición,





una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro, y añade el citado artículo que la buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

Por su parte, el artículo 36 LH indica que 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 que la adquisición, el adquirente inscrito la consienta, expresa o tácitamente, durante todo el año siguiente a la adquisición.

Si no reúne estos requisitos la inscripción queda afectada por la usucapión, resultando ineficaz la adquisición para el que ha inscrito.

La demandada como compradora inicialmente de un terreno que comprendía casi la totalidad del casco antiguo de Corralejo, tenía el deber de conocer lo que era objeto de su adquisición previamente para evitar los efectos perjudiciales del 36 LH más aún por dedicarse la entidad demandada a gestión inmobiliaria como es conocido y reconoce en el acto del juicio y sin embargo no tomó las precauciones necesarias para evitarlo. El demandado manifiesta que compró una finca como suelo, no como edificaciones, pero en el acto del juicio afirma que conoce dónde está lo que compró, y que vive desde hace 25 años en Corralejo, indicando además en su interrogatorio que su padre tenía un local comercial cercano a la finca en cuestión. Siendo los linderos de la finca que compraba a la entidad Plalafusa SA casi la totalidad de las edificaciones del casco urbano de Corralejo, comprada para segregarla en parcelas y revenderla, tenía que saber que estaban ocupadas al rediseñar en dicha población.

De lo expuesto se deduce que el demandado conocía en el momento de la adquisición, que la finca la poseían en concepto de dueños los actores, por lo que no concurre en el mismo el requisito de la buena fe que se exige, no es un un tercero protegido por la fé pública registral como además ya se ha argumentado en numerosas sentencias de la Audiencia Provincial al respecto para casos similares con la misma entidad, jurisprudencia abundante citada e incluso aportada por la parte actora en su demanda. La entidad demandada no ha actuado conforme al artículo 36 LH para enervar la usucapión ganada antes de que se adquiriera por ella la finca.

QUINTO.- El artículo 38.2 de la LH dice que 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.

Conforme a la interpretación jurisprudencial de dicho precepto, sin embargo, el hecho de haber ejercitado el actor una acción contradictoria de dominio que figura inscrito a nombre de otro en el Registro de la Propiedad, sin solicitar nominal ni específicamente la nulidad o cancelación del asiento contradictorio, lleva claramente implícita dicha petición (STS 6-3-1992).

Como se señala en la Sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Las Palmas de fecha 30-99-2009 a raíz de un supuesto similar al del presente procedimiento en el que resultaba demandada la misma entidad Delval en relación a los terrenos del casco de Corralejo, la nulidad de la escritura debe declararse de forma parcial en cuanto a lo que afecta a la segregación de la parcela que engloba la finca titularidad de la actora, terreno del que la entidad demandada no podía disponer.

SSEXTO.- Por lo expuesto en los anteriores fundamentos, la demanda reconvenicional ha de ser desestimada, pues el artículo 361 del CC en que fundamentan la accesión dispone que el dueño del terreno en que se edificase de buena fe tendrá derecho a elegir entre hacer suya la obra previa indemnización o bien a obligar al que edificó a pagarle el precio del terreno, pero se ha acreditado que los actores han adquirido la propiedad del terreno por usucapión que opera contra tabulas, esto es, contra el titular inscrito que era actor reconvenicional, y por tanto no ha lugar a estimar esta pretensión, al establecerse en el fallo con la estimación de la demanda que el demandado no es dueño del terreno.


SÉPTIMO.- Conforme al artículo 394 de la LEC, en los procesos declarativos las costas de la primera instancia se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que el tribunal aprecie y así lo razone, que el caso presenta serias dudas de hecho o de derecho. Para apreciar, a efectos de condena en costas, que el caso era jurídicamente dudoso, se tendrá en cuenta la jurisprudencia recaída en casos similares.

FALLO

Estimo íntegramente la demanda interpuesta por el/la Procurador/a D/D^a Carmen Matoso en nombre y representación como parte demandante de D. Ramón Estévez Martín y otros contra la entidad mercantil Delval Internacional, desestimando íntegramente la demanda reconvenicional, y en consecuencia:

1º Declaro que la edificación vivienda existente y situada en Corralejo y el solar sobre el que se asienta, sita en la Calle La Milagrosa nº 17, que catastralmente tiene el número 13, enclavada dentro de la finca 951 denominada Casco de Corralejo y sus aledaños, pertenecientes al término municipal de La Oliva en Fuerteventura, que ocupa una superficie de 226 metros cuadrados, descrita como finca que linda al norte con la calle Almirante Nelson, al sur con vivienda de los herederos de D Juan Trujillo Abrante y vivienda de D Santiago Trujillo Santana, al este con la calle La Milagrosa, y al oeste con la vivienda de D Juan José Estevez Martín y D^a





Carmen Estévez Martín, inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Puerto del Rosario con el número 26.265 al folio 36, tomo 904, libro 310 de La Oliva, inscripción 1ª, y segregada de la finca 951 del Registro de la Propiedad nº 1 de Puerto del Rosario, por escritura de segregación realizada por la entidad DELVAL INTERNACIONAL SA el 13 de diciembre de 2004, y con número de referencia catastral 0694202FS1709S0001GM, es propiedad de los demandantes **D Ramón Estévez Martín, Dª María del Carmen Estévez Martín, D Victoriano Estévez Martín, D Juan Estévez Martín, D Plácido Estévez Martín, que conforman la comunidad propietaria del inmueble, debiendo por tanto inscribirse en el Registro de la Propiedad nº 1 de Puerto del Rosario la finca 26265 a nombre de todos ellos.**

2º Declaro, en consecuencia, la nulidad parcial de la escritura de segregación de 13 de diciembre de 2004, otorgada por Delval Internacional S.A. ante el Notario con residencia en Puerto del Rosario Don Francisco Bañegil Espinosa, y bajo el número 4.454 de protocolo, únicamente en lo que afecta a la segregación respecto de la finca indicada, descrita registralmente como parcela del casco de Corralejo y sus aledaños del término municipal de La Oliva con el número 13 de gobierno (actualmente número 17) de la Calle La Milagrosa.

3º.- Declaro, en consecuencia, conforme al 38 LH, la cancelación de todas las inscripciones contradictorias con el dominio declarado de la finca segregada inscrita a favor de Delval Internacional S.A. en el Registro de la Propiedad número 1 de Puerto del Rosario

4º Fírme la presente expídase mandamiento, junto con testimonio de la presente sentencia, a fin de procurar la inscripción a favor de los actores de la finca descrita en el número 1º del presente fallo en el Registro de la Propiedad número 1 de Puerto del Rosario, con cancelación de las inscripciones contradictorias.

5º Condono a la demandada Delval Internacional S.A. a que se abstenga en lo sucesivo de realizar cualquier acto de perturbación del dominio de la actora que la presente sentencia declara.

6º Condono a la demandada Delval Internacional S.A. al pago de las costas causadas.

Así lo acuerdo, mando, y firmo

MODO DE IMPUGNACIÓN: mediante recurso de **APELACIÓN** ante la Audiencia Provincial (artículo 455 LECn), previa la correspondiente consignación.

El recurso se preparará por medio de escrito presentado en este Juzgado en el plazo de **CINCO DÍAS** hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, limitado a citar la resolución apelada, manifestando la voluntad de recurrir, con expresión de los pronunciamientos que impugna (artículo 457.2 LECn). Con el escrito de preparación deberá acompañarse el documento que acredite el ingreso de 50 EUROS como depósito para recurrir en la cuenta de depósitos y consignaciones de este juzgado correspondiente



al presente procedimiento en BANESTO. Debe hacerse constar en el apartado "concepto en que se hace el ingreso" los términos: "RECURSO 02 CIVIL-APELACION", bajo apercibimiento de no dar trámite al recurso.

PUBLICACIÓN.- Dada, leída y publicada fue la anterior sentencia por la Juez D^a ANA GONZÁLEZ CARRIL que la dictó, estando el/la mismo/a celebrando audiencia pública en el mismo día de la fecha, de lo que yo, la Secretaria Judicial doy fe.