



Juzgado de Primera Instancia Nº 3
C/ Secundino Alonso nº 20
Puerto del Rosario

Procedimiento: JUICIO ORDINARIO
Nº procedimiento: 0000329/2003
NIG: 3501731120030002639
Materia: ACCION DECLARATIVA DE DOMINIO

Resolución: 000073/2004

SENTENCIA

En la Ciudad de Puerto del Rosario, a 4 de junio de 2004.

Vistos por la Sra. Dña. BLANCA GRAND DELGADO, Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Puerto del Rosario, los presentes autos de JUICIO ORDINARIO seguidos ante este Juzgado bajo el nº 329/03 a instancia de Dña. ROSARIO PERDOMO SANTANA, Dña. FRANCISCA PERDOMO SANTANA, D. JOSE PERDOMO SANTANA, D. PEDRO PERDOMO SANTANA, D. EMILIO PERDOMO SANTANA, D. NICASIO PERDOMO SANTANA, Dña. TERESA PERDOMO SANTANA, Dña. OLIVIA PERDOMO SANTANA, Dña. VICTORIANA PERDOMO SANTANA, Dña. MARIA DE LOS ANGELES PERDOMO SANTANA y D. JUAN FRANCISCO PERDOMO SANTANA, todos ellos representados por la Procuradora Dña. Carmen Matoso Betancor y asistidos por el Letrado D. Luis Cuyas Dorronsoro, contra las entidades mercantiles DELVAL INTERNACIONAL, S.A. y SINCRONIA 99, S.L., ambas representadas por la Procuradora Dña. Amparo García Poveda y asistidas por la Letrada Dña. Carmen Osés Guergué, en ejercicio de la ACCION DECLARATIVA DE PROPIEDAD; y atendiendo a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la Procuradora Sra. Matoso Betancor, en el nombre y representación que ostenta, se presentó en fecha 23 de junio de 2003 demanda contra la entidad Delval Internacional, S.A., ampliada en fecha 14 de octubre de 2003 contra la entidad Sincronía 99, S.L., solicitando se dictara sentencia que declarara que los actores son legítimos y plenos titulares por onceavas partes indivisas de la finca descrita en su escrito de demanda, y se procediera a su inscripción en el Registro de la Propiedad, así como que el título propugnado por la entidad Delval Internacional para obtener a su favor la inscripción registral de la finca 951 en el Registro de la Propiedad Número Uno de Puerto del Rosario es parcialmente nulo, procediendo a la cancelación parcial de la inscripción referida en la que a la finca objeto del procedimiento se refiere.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda, se dio traslado a los demandados para que, en el plazo de veinte días, comparecieran y contestaran a la demanda. Las entidades demandadas comparecieron y contestaron, oponiéndose a la demanda planteada de contrario y planteando excepciones de carácter procesal.

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Cartafias





TERCERO.- Se convocó a las partes a la celebración de la audiencia previa, que tuvo lugar el día 15 de enero de 2004, sin que las partes llegasen a un acuerdo. En el acto de la audiencia previa, la parte actora desistió de la acción ejercitada en el punto b) del suplico de su demanda. Se desestimaron las excepciones procesales propuestas por las entidades demandadas; y ambas partes se ratificaron en sus escritos de demanda y de contestación. Se admitieron las pruebas propuestas por las partes que fueron declaradas pertinentes y útiles y se convocó a estas a la celebración de juicio oral para el día 11 de marzo de 2003.

CUARTO.- El juicio tuvo lugar el día señalado, practicándose las pruebas de interrogatorio de las partes y la testifical propuesta por la parte actora, con el resultado que obra en autos y, previo informe de las partes, quedaron los autos conclusos para dictar sentencia. Con suspensión del plazo para dictar sentencia, se acordó la práctica como diligencia final del diligenciamiento del oficio enviado al Notario de Puerto del Rosario D. Emilio Romero Fernández para que remitiera copia autorizada de un acta de manifestaciones. De dicha recepción se dio traslado a las partes para que en el plazo de cinco días formularan alegaciones, lo que formalizaron en tiempo y forma, quedando los autos conclusos para resolver.

QUINTO.- En la sustanciación de este juicio se han observado los preceptos y prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Ejercita la parte actora acción para que se declare su titularidad dominical sobre la finca que describe en su escrito, la cual manifiesta que forma parte de la finca registral 951 que se encuentra inscrita a nombre de la entidad Delval Internacional, S.A. en el Registro de la Propiedad, por haber adquirido la finca matriz por escritura de compraventa de fecha 22 de mayo de 2001. A su vez, la entidad demandada Delval Internacional vendió la finca que reclaman los actores a la entidad Sincronía 99, S.L. por escritura pública de fecha 13 de septiembre de 2001.

Alega la parte actora haber adquirido la finca por herencia de sus fallecidos padres, habiendo adquirido estos la finca mediante contrato privado de fecha 22 de junio de 1959, encontrándose en la posesión pacífica de la finca desde entonces y aún con anterioridad, por haber nacido su madre en la misma, alegando haber adquirido la finca por prescripción.

La parte demandada Delval Internacional se opone a la demanda alegando en primer lugar la prescripción de la acción, que manifiesta hubo de interponerse en el plazo de un año desde que por dicha parte se notificó a los hoy actores que la entidad Delval Internacional había adquirido la finca y no consentía su ocupación. Por otro lado, alega haber adquirido la finca de buena fe y a título oneroso de quien en el Registro de la Propiedad aparece como titular, y por ello se encuentra amparado por la protección que otorga el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, alegando la extemporaneidad de la reclamación de la parte actora. Alega igualmente la indeterminación del título de propiedad esgrimido por los actores, dado que este no señala la superficie de la finca ni la ubicación exacta de esta, lo que dificulta su localización. Alegando por último que la finca reclamada por los actores ha sido vendida a la entidad Sincronía





99, S.L. La parte co-demandada Sincronía 99, S.L. se opone a la demanda por iguales motivos que la entidad mercantil Delval Internacional, alegando igualmente ser un tercero de buena fe protegido por el 34 de la Ley Hipotecaria.

SEGUNDO.- Expuestos en sus líneas esenciales los términos de debate entre las partes, se ha de entrar a examinar en primer lugar la prescripción de la acción alegada por la parte demandada. Así, se ampara la parte demandada en el artículo 36 de la Ley Hipotecaria para decir que la acción ejercitada por la parte actora ha prescrito. Pues bien, a este respecto sólo cabe decir que el artículo citado no contiene plazo de prescripción extintivo, sino que en todo caso habla de prescripción adquisitiva o usucapión, la llamada usucapión *contra tabulas* o contra el titular inscrito, señalando que frente a los terceros que reúnan los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria solo prevalece la prescripción adquisitiva en los dos casos previstos en dicho precepto. Pero en modo alguno señala dicho precepto plazos de prescripción de la acción, sino que contempla el plazo de un año como requisito o presupuesto para que se pueda oponer al tercero hipotecario de buena fe la prescripción adquisitiva consumada o la que pueda consumarse dentro del plazo del año siguiente a la adquisición, si es que este la consiente en ese plazo. No es un plazo de prescripción de la acción, sino un plazo que corre en contra del adquirente de buena fe si en ese plazo no manifiesta su disconformidad con la posesión por un tercero. Por ello ha de ser rechazado tal motivo de oposición a la demanda.

TERCERO.- Por lo que respecta al fondo del asunto, decir que la parte actora ejercita la acción declarativa de dominio, admitida por constante Jurisprudencia del Tribunal Supremo (S.S. 6 de noviembre de 1949 y 10 de diciembre de 1960), acción que tiene por finalidad la condena del demandado a que reconozca el dominio del actor, dominio que se atribuye o que simplemente discute. La doctrina y la Jurisprudencia vienen señalando que para el buen fin de la acción declarativa se ha de probar el dominio del actor y la identificación de la cosa, sin necesidad, a diferencia de la acción reivindicatoria, de que se haya de probar la posesión de la cosa por el demandado, pues la acción declarativa no pretende la reintegración de la posesión por no haber sido el actor despojada de ella.

Empezando por el último de los requisitos enunciados, por ser el que menos discusión ha planteado en el procedimiento; decir que la finca cuyo dominio reclaman los actores ha quedado perfectamente identificada, tanto en su situación como en sus linderos. La parte demandada realiza una serie de alegaciones acerca de que por la parte actora no se determina la cabida exacta de la finca ni sus linderos, y por tanto no se puede determinar su exacta ubicación. Sin embargo, la descripción de la finca reclamada por los actores está perfectamente detallada en la demanda e identificada igualmente con los documentos aportados, y en especial con el informe emitido por la Oficina del Catastro del Ayuntamiento de La Oliva que se aporta como documento número ocho, en el que se relacionan los linderos de la finca con la referencia catastral -que figura a nombre de la madre de los actores- y que es la hoy reclamada. Pero, lo que es más significativo, es que la propia parte demandada reconoce cual es la finca que poseen los actores y reconoce que la misma tiene





asignada una referencia catastral, así como describe sus linderos y superficie. Así, la parte demandada Delval Internacional aporta como documento número tres de su demanda un requerimiento notarial realizado a los hoy actores en el que, aportando un plano con los linderos exteriores de la finca registral 951 y un plano en el que se observa la finca poseída por éstos, consigna expresamente la referencia catastral de la finca y sus linderos y notifica al actor que no consiente la ocupación de la finca a todos los efectos. Es por todo lo anterior que no queda duda y ha quedado plenamente acreditado cual es la finca objeto de reclamación.

CUARTO.- Acreditada la concurrencia del requisito de identificación de la cosa, procede a entrar a examinar si se ha probado el dominio de los actores sobre la finca. Y sobre este particular no cabe más que decir que se ha acreditado el dominio de estos sobre la finca litigiosa por haberla adquirido por prescripción adquisitiva o usucapión, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 609 del C.C., que establece que *"la propiedad y los demás derechos sobre los bienes ... podrán también adquirirse por medio de la prescripción"*, y en el artículo 1.959 del C.C. *"se prescriben también el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta años, sin necesidad de título ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes, salvo la excepción determinada en el artículo 539."*

La posesión de los actores sobre la finca reúne los requisitos aludidos en el artículo 1.941 del C.C.: en concepto de dueño, pública, pacífica e ininterrumpida. Los actores han acreditado ser los legítimos herederos de sus padres D. Manuel Perdomo de León y Dña. Feliciano Santana Figueroa, a la vista de los testamentos de estos que se han aportado y de la escritura de aceptación de herencia (documentos dos, tres y cuatro de la demanda), y el artículo 440 del C.C. señala que la posesión de los bienes hereditarios se entiende transmitida al heredero sin interrupción y desde el momento de la muerte del causante, en el caso de que llegue a adirse a la herencia. Así, se ha acreditado en la causa que los padres de los actores poseyeron la finca desde su adquisición como verdaderos propietarios, por haberla adquirido por contrato de compraventa privado en fecha 22 de junio de 1.959 -por lo que le es de aplicación el contenido del artículo 436 del C.C.-, abonando por ello los recibos del Impuesto de Bienes Inmuebles, habiéndose aportado a la causa recibos del Impuesto de Bienes Inmuebles girados al padre de los actores desde el año 1976. Igualmente la posesión ha sido pública, por cuanto en la causa ha declarado un testigo, el Sr. Manuel Roque González, quien en su día fue apoderado de la entidad Plalafusa -entidad que vendió la finca matriz 951 a la entidad Delval Internacional-, quien manifestó que a la adquisición de la finca por dicha entidad, se intentó formalizar las escrituras de propiedad de determinados vecinos que eran propietarios de porciones de terreno dentro de la finca matriz pero que dichas adquisiciones no habían accedido al Registro, sin que finalmente se formalizaran todas las escrituras por los gastos que conllevaba. Así, el Sr. Manuel Roque admitió que la entidad Plalafusa conocía la existencia de verdaderos propietarios dentro de la finca matriz, y que su deseo fue el de intentar legalizar dicha situación. Y es que el reconocimiento explícito de dicha situación posesoria lo encontramos en la escritura pública de aclaración otorgada en fecha 23 de agosto de 1965, la cual aclara la escritura





de compraventa de fecha 29 de diciembre de 1961 -título por el que adquirió la finca matriz la entidad Plalafusa- pues dicha escritura acompaña un plano para determinar las parcelas que se vendían a los Sres. Viñoly, en el cual se puede ver como se refleja una finca en la que figura escrito el nombre del padre de los actores, que es la hoy reclamada. Por ello, desde el mismo momento en que la entidad Plalafusa adquiere la finca matriz 951 conoce que es poseedor de la finca hoy reclamada el padre de los actores, sin que nunca opusiera objeción alguna, por lo que la posesión de este no es sólo pública sino también ininterrumpida por no haber sido objeto de interrupción ni natural ni civil en cualquiera de las formas a que aluden los artículos 1.943 a 1.948 del Código Civil. Y, por último, la posesión ha sido pacífica, por cuanto no consta su adquisición por medio de violencia de ninguna clase. Y es que en la posesión de los padres de los actores sobre la finca concurren todos los elementos aludidos anteriormente no solo por haberse acreditado documentalmente y por el resto de las pruebas practicadas a las que ya se ha hecho referencia, sino también por no haber sido dichas circunstancias objeto de oposición o controversia por las entidades demandadas.

Por último, concurre igualmente el requisito temporal, por cuanto, como ya se argumentado anteriormente, los causantes de los actores, sus padres, se encuentran en la posesión de la finca al menos desde su adquisición, el 22 de junio de 1.959, por lo que a la fecha de adquisición de la finca por la entidad demandada Delval Internacional, los actores se encontraban en la posesión de la misma desde hacía más de cuarenta años.

Por todo lo anteriormente expuesto, se ha de concluir en que los actores han adquirido la finca por prescripción adquisitiva extraordinaria, en consonancia con el contenido de los artículos 1.959 y 1.960 del C.C.

QUINTO.- Visto lo anterior, hemos de referirnos a las alegaciones efectuadas por ambas partes demandadas para argumentar que han de ser respetadas en la adquisición de la finca reclamada por haber adquirido la finca matriz a la que pertenece de buena fe, a título oneroso, y de quien en el Registro aparecía con facultades para transmitir y haber inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad, es decir, por reunir la condición de tercero a que alude el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, y por no concurrir en la posesión de los actores los requisitos exigidos por los artículos 1.949 del C.C. y 36 de la Ley Hipotecaria para entender adquirida la finca por virtud de la prescripción extraordinaria, de manera que esta pueda ser opuesta a la parte demandada, dado que la entidad demandada comunicó a los actores en el plazo del año siguiente a su adquisición que no consentía la ocupación de la porción de terreno de su finca que estos venían ocupando.

Pues bien, a este respecto cabe decir en primer lugar que la entidad Sincronía 99, S.L. no puede ostentar la condición de tercero hipotecario aludida en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria por cuanto esta entidad no ha inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad, no es un titular inscrito, por lo que a este le puede ser opuesta la prescripción del dominio tanto ordinaria como extraordinaria.

Y por lo que respecta a la entidad co-demandada Delval Internacional, igualmente le puede ser opuesta tanto la prescripción ordinaria como la extraordinaria, por entender que, como se ha puesto de manifiesto a través de las pruebas practicadas en el procedimiento, esta entidad no reúne los





requisitos exigidos por el artículo 34 para ser considerado tercero de buena fe.

La Jurisprudencia, entre otras la S.T.S de 21 de Julio de 1993 y la S.T.S. de 15 de noviembre de 1990, señala que los requisitos que han de darse para que conforme al art. 34 de la Ley Hipotecaria se haga inatacable la adquisición llevada a cabo por los terceros, son los siguientes:

- a) Que los terceros protegidos sean adquirentes del dominio de un inmueble o de un derecho real limitativo del dominio.
- b) Que tal adquisición se realice de buena fe, es decir, que su adquisición se halla llevado a cabo confiando en lo que el Registro publica.
- c) Que el negocio adquisitivo ha de encontrarse fundado en un título oneroso.
- d) Que el disponente o transferente sea un titular inscrito, es decir, que el tercero o terceros deben adquirir de persona que en el registro aparezca con facultades para transmitirlo.
- e) Que ese, tercero o terceros inscriban a su vez propia adquisición.

La buena fe exigida por el art. 34 de la Ley Hipotecaria, consiste en el desconocimiento de la verdadera situación jurídica del derecho adscrito en la parte que no se refleja ni consta en la inscripción que figura en el Registro, y así se dice que la buena fe consiste *"...en la ignorancia o desconocimiento por el tercer adquirente de la inexactitud registral..."* (STS 19 de octubre de 1998), y obliga al adquirente a una conducta activa, extendida incluso a no omitir circunstancias o diligencia alguna para el logro de averiguar si existen o no vicios en la titularidad del transferente (STS 25 de noviembre de 1996).

Pues bien, como se dijo anteriormente, de las pruebas practicadas en el acto de la vista ha quedado acreditado que la adquisición de la finca matriz 951 por parte de la entidad demandada no se hizo de buena fe. Y ello porque el propio administrador único de la entidad demandada ha reconocido en la prueba de interrogatorio que lleva viviendo en la localidad de Corralejo unos catorce o quince años, que conoce el pueblo y que conocía la vivienda objeto del procedimiento. Por ello, y porque de las fotografías aportadas a los autos se ha puesto de manifiesto que la vivienda objeto del procedimiento es una vivienda consolidada, perfectamente apreciable a simple vista con tan solo caminar por la calle en la que esta se encuentra, el demandado no podía desconocer la existencia de la vivienda al tiempo de la compra de la finca 951. Claro es que no tenía porque conocer la identidad concreta de las personas que la habitaban, pero lo que resulta evidente es que la vivienda se encontraba ocupada por terceras personas ajenas a la entidad Plalafusa, titular inscrita de quien adquirió la entidad demandada. La entidad demandada adquiere al comprar la finca un terreno del que incluso desconoce sus linderos, dado que ni siquiera el Registro de la Propiedad puede certificar cuales son los linderos actuales de la finca tras las numerosas segregaciones llevadas a cabo. Si el Registro no podía certificar los linderos actuales de la finca, aunque si los originarios que engloban lo que podría denominarse el casco urbano o viejo del pueblo de Corralejo, es evidente que el administrador de la entidad demandada, conocedor como es y ha reconocido del pueblo de Corralejo, debía saber que la finca que compraba contenía multitud de construcciones que se encontraban habitadas, como la que hoy es objeto de este procedimiento, construcciones cuya existencia no constaba en el Registro de la Propiedad, por cuanto que lo que la entidad demandada adquiere es un solar,





Palacio de Oficio de la Administración de Justicia en Canarias

según la descripción registral. La vivienda de los actores, como se ha dicho, es una construcción consolidada, con apariencia de encontrarse habitada por no aparecer ningún indicio de que esta se encontrara abandonada o en ruinas, por lo que fácilmente el demandado, al adquirir la finca 951, pudo conocer que en esta porción concreta se encontraba poseída por terceras personas. Y si no lo conoció fue por simple desidia de no querer conocerlo o por actuar con grave negligencia, incumpliendo así los deberes de un buen empresario y máxime teniendo en cuenta que el objeto social de la entidad demandada es, entre otros, la compraventa de inmuebles, dado que la indeterminación de la finca que adquiría era tal, como se advierte de la certificación registral aportada, que le era mínimamente exigible un estudio comenhorizado y riguroso de la extensión de la finca para conocer con cierto rigor que era lo que exactamente estaba comprando, si lo que compraba englobaba la construcción consolidada que hoy reclaman los actores y si, a la vista de los indicios de ocupación que esta presenta, esta se encontraba ciertamente ocupada, por que personas y en virtud de que título la ocupaban.

En resumen, cabe decir que los actores han adquirido la finca litigiosa por prescripción extraordinaria, y que la misma es oponible y afecta a la entidad demandada, actual titular registral, por cuanto esta no adquirió la finca matriz de buena fe y por ello no se encuentra amparada por la especial protección que otorga el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, siéndole de aplicación en consecuencia la normativa civil sobre prescripción ordinaria y no la especial contenida en el artículo 36 de la Ley Hipotecaria, por lo que procede la íntegra estimación de la demanda.

SEXTO.- De conformidad con lo establecido en los artículos 38, 39 y 40.d) de la Ley Hipotecaria, procede acordar la cancelación de la inscripción obrante en el Registro de la Propiedad contradictoria del dominio que se declara en la presente resolución y la inscripción a favor de la parte actora.

SEPTIMO.- De conformidad con lo establecido en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y habiéndose estimado íntegramente la demanda, procede imponer las costas causadas a la parte demandada.

Vistos los preceptos legales citados, y los demás que son de general y pertinente aplicación,

FALLO

Que estimando íntegramente la demanda interpuesta por la Procuradora Dña. Carmen Dolores Matoso Betancor, en nombre y representación de Dña. ROSARIO PERDOMO SANTANA, Dña. FRANCISCA PERDOMO SANTANA, D. JOSE PERDOMO SANTANA, D. PEDRO PERDOMO SANTANA, D. EMILIO PERDOMO SANTANA, D. NICASIO PERDOMO SANTANA, Dña. TERESA PERDOMO SANTANA, Dña. OLIVIA PERDOMO SANTANA, Dña. VICTORIANA PERDOMO SANTANA, Dña. MARIA DE LOS ANGELES PERDOMO SANTANA y D. JUAN FRANCISCO PERDOMO SANTANA, contra las entidades mercantiles DELVAL INTERNACIONAL, S.A. y SINCRONIA 99, S.L., debo declarar y declaro que los actores son legítimos propietarios con carácter privativo cada uno de ellos de una onceava parte indivisa de la siguiente finca:





"URBANA: Una casa en Corralejo, término municipal de La Oliva, compuesta de cinco habitaciones, hoy en la calle Colón, número 6, que linda: al Norte o derecha entrando con calle; al Frente o Naciente, con la playa de Corralejo, hoy calle Colón; Dorso o Poniente, con calle; y Sur, con herederos de D. Pedro Santana, hoy Dña. Candelaria Calero Santana. Tiene una superficie construida de ciento ochenta y cinco metros cuadrados aproximadamente, más un patio descubierto y cerrado haciendo una superficie total aproximada de doscientos veinticinco metros cuadrados".
Referencia catastral nº 0794301FS1709S0001WM.

Que debo acordar y acuerdo la cancelación de la inscripción contradictoria del dominio obrante en el Registro de la Propiedad Número Uno de Puerto del Rosario, de la finca matriz 951, inscrita a favor de la entidad Delval Internacional, S.A, acordando la inscripción de la finca anteriormente descrita a favor de la parte actora.

Se condena en las costas causadas a la parte demandada.

Contra esta sentencia podrá interponerse recurso de apelación, que, en su caso, deberá prepararse ante este Juzgado para ante la Ilma. Audiencia Provincial de Las Palmas en el término de los cinco días hábiles siguientes a su notificación.

Así lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN. Leída y publicada que fue la anterior sentencia en el día de su fecha, estando la Sra. Juez celebrando audiencia pública. Doy fé.

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

