172/03

Juzgado de Primera Instancia Nº 1
C/ Secundino Alonso nº 20
Puerto del Rosario

Procedimiento: JUICIO ORDINARIO
Nº procedimiento: 0000330/2003

NIG: 3501731120030002766
Materia: ACCION DECLARATIVA DE DOMINIO

Resolución: 000116/2007

LDO: Javier Achres

NOT: 09 NOV 2007

PROC: SUSANA OJEDA

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

SENTENCIA

En Puerto del Rosario, a 10 de octubre de 2007.

Vistos por mí, Gabriela María Insua Ayuso, juez titular del Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 3 de esta localidad y su partido, los presentes autos de juicio ordinario con nº 303/2003, apareciendo como demandante la procuradora Susana Ojeda García, en nombre y representación de José de San Emeterio de León Pérez,, y como demandada DELVAL INTERNACIONAL S.A, representada por Nélida Santana Pérez y asistida por el letrado Fernando Rodríguez Ravelo.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 30 de junio de 2003, la procuradora Susana Ojeda García,en nombre y representación de José de San Emeterio de León Pérez, interpuso demanda de juicio ordinario contra DELVAL INTERNACIONAL S.A, solicitando que se dicte sentencia por la que se declare que la finca descrita en el hecho primero de la demanda, es propiedad del actor, ordenando la inscripción de su dominio en el Registro de la Propiedad nº 1 de Puerto del Rosario con cancelación de las inscripciones contradictorias a nombre de la entidad DELVAL INTERNACIONAL S.A. y condenando a la entidad demandada a que se abstenga de realizar cualquier acto de perturbación sobre la finca de los actores. Todo ello con expresa imposición de costas a la demandada.

Segundo.- En el plazo conferido al efecto, la parte demandada contestó a la demanda.

Tercero.- La audiencia previa fue celebrada el día 12 de diciembre de 2003 y la vista el 17 de julio de 2007.

Cuarto.- En la tramitación del presente juicio se han observado la totalidad de las prescripciones legales vigentes, a excepción del plazo legalmente previsto para dictar sentencia, dado el cúmulo de asuntos de todo orden que pesa sobre este juzgado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Ejercita la parte actora la acción declarativa de dominio solicitando que se declare el pleno dominio sobre la finca descrita en el hecho primero de la demanda, adquirida en virtud de contrato privado de compraventa de fecha 30 de agosto de 1960 aportado como documento número 2 de la demanda, solicitando igualmente que se ordene la adecuación al Registro de la Propiedad, declarando la cancelación de la inscripción realizada a favor de la demandada, la entidad mercantil DELVAL INTERNACIONAL .

Frente a la pretensión de la parte actora, la demandada DELVAL INTERNACIONAL S.A. alega en esencia que no es posible determinar que la finca objeto de la presente litis se encuentre comprendida dentro de la 951, de la que DELVAL es titular registral, al haber sido objeto de múltiples segregaciones. Además el demandante no ha acreditado su título de propiedad, siendo éste un requisito necesario para la acción que e ejercita.

Segundo.- Como precedentes de la acción declarativa suele citarse la acción de "jactancia", a través de la misma, el titular de un derecho trataba de provocar al que se jactaba de ostentar cualquier clase de derechos sobre aquel, para que, en un plazo perentorio, ejercitase los derechos que creyera tener, con la consecuencia de que si no lo hacía en el plazo concedido y no probaba su derecho, se le condenaba al perpetuo silencio, esto es, a no volver a pretender derechos.

Son requisitos necesarios para que prospere la acción declarativa; que el actor pruebe los hechos constitutivos de la declaración que pretende obtener, y que pruebe los hechos en los que funde su interés en pedir tal declaración, en el momento en que la pide y frente a la persona contra la que se pide. Así pues la declaración ha de basarse en una necesidad o interés especial, pues es claro que la acción meramente declarativa no puede prosperar si se pide la declaración de una situación, que aunque verdadera nadie discute, ni pone en duda, por cuanto solo la controversia existente en torno a la situación jurídica que el actor trata de afirmar frente al demandado es lo que justifica el interés en la misma.

Y en este sentido la demandada DELVAL INTERNACIONAL S.A. alega que actualmente no ostenta la totalidad de la finca 951 adquirida inicialmente a la entidad PLALAFUSA, puesto que ha ido segregando de la misma numerosas parcelas (presentando documentación relativa a 77 segregaciones), hasta el punto que ya no es posible saber si la finca del demandante se encuentra dentro de la 951, hecho que pondría en duda el interés legítimo del demandante en accionar contra la demandada.

Sin embargo no hay que olvidar que la acción declarativa de dominio ejercitada tanto en este como en otros múltiples procedimientos tiene por objeto, tal como recuerda la sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas, sección quinta, de 17 de marzo de

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

2005 *"disipar una inseguridad objetiva acerca de la relación jurídica de propiedad"*; considerando *"que es posible y legítimo su ejercicio, con independencia de su éxito o fracaso, toda vez que razonablemente se da para el demandante esa situación de inseguridad con respecto a la propiedad, pues así resulta de la conducta procesal de la demandada manifestada, en general por el hecho notorio de los numerosos litigios de esta naturaleza en la que es parte y en relación con las fincas ubicadas en la denominada parcela del "Casco de Corralejo y sus Aledaños" (que constituye la finca registral 951) y, en particular, por la falta de un reconocimiento claro de la titularidad del actor, no sólo oponiéndose a la demanda y al recurso de apelación, sino además al afirmar que la finca en cuestión es parte de la número registral 4171, segregada de la 951 y que en la actualidad no se encuentra dentro de esta última(...)"*.

Teniendo en cuenta que la finca objeto del presente litigio se encuentra situada en el casco de Corralejo, próxima al mar, tal como se deriva de la descripción de la misma y de sus linderos ha de concluirse la existencia de un interés legítimo en el actor para ejercitar la presente demanda contra la entidad demandada, dada la situación de inseguridad jurídica generada por la adquisición por parte de DELVAL INTERNACIONAL de la finca 951, y ello con independencia del éxito o el fracaso de la acción.

Tercero.- El segundo de los requisitos viene determinado por **la plena identificación de la finca,** sobre el cual, la jurisprudencia ha señalado con reiteración que *tanto para el éxito de la acción reivindicatoria como para la simplemente declarativa del dominio, se precisa prueba cumplida de la identidad de la cosa, que no basta con identificar la cosa que se pide, sino que es necesario, además, que se acredite, de modo que no deje lugar a duda alguna, que el predio reclamado es precisamente el mismo al que se refieren los documentos, títulos y demás pruebas en que el actor funde su pretensión* (STS de 20 de diciembre de 1982). *El requisito de identificación de la finca tiene un doble aspecto: por una parte ha de fijarse con claridad y precisión la situación, cabida y lindes de la finca, de modo que no pueda dudarse cuál es la que se reclama, y por otra, que de modo práctico se acredite en el juicio que el terreno reclamado es aquel al que el primer aspecto de la identificación se refiere* (STS de 9 de junio de 1982).

En el presente caso, la parte demandante ha identificado plenamente la finca objeto de la presente litis, describiendo su extensión, ubicación y linderos, siendo una finca urbana plenamente consolidada, e identificada catastralmente, tal como se deriva de la documental presentada por la actora. Y en el mismo sentido los testigos que depusieron en el acto del juicio coincidieron al manifestar que de siempre se ha sabido en el pueblo que el demandante y su familia vivían en la casa existente en la calle "La Niña nº 2" de Corralejo.

Cuarto.- Acreditada la concurrencia del presupuesto de identificación de la finca, procede entrar a valorar el título de dominio esgrimido por el actor.

El artículo 609 del Código Civil (en adelante CC) contempla la prescripción como uno de los medios de adquisición de la propiedad. Y el artículo 1957 del CC dispone que el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles se prescriben por la posesión

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

durante diez años entre presentes y veinte entre ausentes, con buena fe y justo título.

En el presente caso de la prueba practicada se deriva que el actor ha adquirido la propiedad de la finca por prescripción ordinaria (e incluso extraordinaria) al haber acreditado que compró con justo título la misma y la ha venido poseyendo de forma pública, pacífica e ininterrumpida y en concepto de dueño desde que la adquirió en 1960, hace por tanto ya más de 40 años.

Así de la prueba documental practicada en el juicio se desprende que el actor adquirió la finca mediante contrato privado de compraventa de fecha 30 de agosto de 1960 siendo vendedores de la misma doña Basilia Pérez de León, viuda de D. Marcial de León Calero, doña Agapita de León Pérez, doña Antonia de León Pérez. Doña Jacinta de León Pérez y don Marcial de León Pérez .

Asimismo la posesión material de la misma se llevó a cabo desde el momento de la compraventa, actuando el actor como dueño de la misma, como lo acreditan el pago del impuesto de derechos reales y transmisiones de bienes que abonó, los distintos recibos de contribución territorial por su propiedad que datan desde 1976 y se extienden hasta 1999, los recibos por el suministro de agua y luz en la vivienda o la concesión de distintas licencias otorgadas por el Ayuntamiento de La Oliva a favor del actor para realizar obras en la misma.

Todo ello queda además corroborado por las declaraciones testificales propuestas por la actora, Gumersindo Martín Santana y Elena Gabarain Brunet, vecinos del pueblo de Corralejo, quienes aseguraron que siempre han considerado a Candelaria y a su esposo propietarios del inmueble de calle la Niña nº 2, señalando la Sra. Gabarain "*que conoce a Candelaria desde hace 33 años, y que siempre ha visto viviendo a Candelaria y a su esposo en el inmueble de la calle La Niña nº 2*". Del mismo modo, la posesión ha sido de buena fe, lo cual se presume siempre que no se pruebe lo contrario (artículo 434 CC).

Con ello se ha acreditado que se habrían cumplido los requisitos exigidos para la transmisión del dominio en el tercer párrafo del artículo 609 del Código Civil, al concurrir los requisitos de adquisición con justo título, y ser la posesión del actor pública, pacífica e ininterrumpida y en concepto de dueño desde su adquisición, por más de diez años.

Quinto.- Examinados los presupuestos necesarios para la prosperabilidad de la acción ejercitada, procede analizar a continuación si el dominio de la actora es oponible frente a la demandada, conforme a lo previsto en los artículos 34 y 36 de la Ley Hipotecaria. Establece el primero de ellos 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. La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro*"; mientras que el artículo 36 dispone 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 para conocer, antes de perfeccionar su adquisición, que la finca o derecho estaba poseída de hecho y a título*

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

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".

Los requisitos que según numerosa jurisprudencia (STS 15 de noviembre de 1990 y de 21 de julio de 1993, entre otras) han de concurrir para que la adquisición realizada por un tercero quede amparada por tal precepto son los siguientes: 1) que el tercero sea adquirente del dominio de un inmueble o de un derecho real limitativo del dominio; 2) que tal adquisición se realice de buena fe, es decir, que se haya llevado a cabo confiando en lo que el Registro publica; 3) que el negocio se funde en título oneroso; 4) que el disponente sea un titular inscrito, es decir, que el tercero o terceros deben adquirir de persona que en el registro aparezca con facultades para transmitirlo; 5) que el tercero inscriba a su vez la adquisición.

Y en este punto no puede obviarse que son numerosísimas las sentencias que han concluido la mala fe de la actuación de DELVAL INTERNACIONAL S.A. cuando adquirió la finca 951. Valga por todas ellas la de fecha reciente de 10 de marzo de 2005, de la Audiencia Provincial de Las Palmas, por ser además especialmente gráfica y contundente al señalar que *"que no resulta en absoluto serio sostener que su administrador* (señor Jiménez del Valle) *no conocía que las casas del pueblo del casco antiguo situadas al lado de la playa no estaban deshabitadas (...), después de vivir en él quince años, y tampoco es creíble que un administrador de una mercantil que adquiere unos terrenos para negociar con ellos, conociendo que pese a estar inscritos como parcela rústica en sus linderos se comprende toda la zona urbana de Corralejo, ¡incluidas las plazas y calles!, no tenga la misma previsión exigible a todo administrador de saber que estas casas estaban poseídas a título de dueño, cuando efectivamente tuvo motivos racionales y medios suficientes para conocer antes de perfeccionar su adquisición, que la finca estaba poseída de hecho y a título de dueño por persona distinta de su transmitente"*. En el mismo sentido se pronuncia la de 10 de mayo de 2005. *"Se ha probado cumplidamente que el representante legal y administrador único de la entidad DELVAL INTERNACIONAL S.A., don José Manuel Jiménez del Valle, que firma la escritura de compraventa a Plalafusa S.A. de la finca 951, tuvo medios racionales o motivos suficientes para conocer que la casa de autos ubicada aparentemente dentro de los linderos del resto que es la finca 951 "Parcela del Casco de Corralejo y sus aledaños", estaba poseída por terceras personas distintas, a título de dueño, con anterioridad a la firma de la escritura de 22 de mayo de 2001, puesto que en la propia escritura de compraventa, después de describirse la finca como "trozo de terreno", al referirse a sus linderos se hace constar expresamente que "en los que comprende la casi totalidad de las edificaciones de Corralejo"*.

Es por ello que DELVAL no puede quedar amparado por la fe pública registral puesto que no adquirió de buena fe, no cumpliendo por tanto uno de los requisitos esenciales para ser protegido como titular registral lo que conduce necesariamente a la estimación de la demanda.

Lo que conlleva igualmente a la cancelación de aquellas inscripciones que sean contradictorias al dominio de la parte actora sobre la finca que se describe en el fundamento primero, en aplicación de los artículos 38, 39 y 40 d) de la Ley Hipotecaria.

Sexto.- Ante la estimación íntegra de la demanda y de conformidad a lo dispuesto en el

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

artículo 394 de la LEC, las costas procesales deben ser impuestas a la demandada.

FALLO

ESTIMO íntegramente la demanda interpuesta la Procuradora Dª Susana Ojeda García, en nombre y representación de D. José de San Emeterio de León Pérez frente a DELVAL INTERNACIONAL S.A., y **DECLARO** que el actor es legítimo propietario de la finca que se describe así:

"*Casa de planta baja, situada en Corralejo, término municpal de La Oliva, compuesta de cinco habitaciones y un pequeño aljibe en el patio de la misma, enclavada dicha casa dentro de una medida superficial de ciento ochenta metros cuadrados, cuya casa en su mayor parte, se encuentra deteriorada, lindando por el Norte; con casa de don Clemente Martín Calero, con calle por el centro, por el Sur; con casa de don Ramón Carballo Figueroa, también con calle por el cento, per el Este con el mar y por el Oeste, con casa de don Juan Santana Figueroa*", situada en la actualidad en la calle La Niña número 2.

ACUERDO la inscripción del dominio de la referida finca a favor de D. José de San Emeterio de León Pérez, con cancelación de las inscripciones contradictorias de su dominio obrantes en el Registro de la Propiedad nº 1 de Puerto del Rosario a nombre de DELVAL INTERNACIONAL S.A.

Se imponen las costas procesales causadas a la demandada.

Notifíquese esta resolución a las partes, contra la misma cabe presentar recurso de apelación, en el plazo de cinco días a contar desde su notificación.

Así por esta sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- Dada, leída y publicada fue la anterior sentencia por la juez que la suscribe en el mismo día de su fecha. Doy fe.

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias