

YO EL INFRASCRITO SECRETARIO JUDICIAL QUE SUSCRIBE

DOY FE Y TESTIMONIO: Que el siguiente escrito es copia fiel y literal de su original.



Juzgado de Primera Instancia Nº 3 Procedimiento: JUICIO ORDINARIO
C/ Secundino Alonso nº 20 Nº procedimiento: 0000277/2003
Puerto del Rosario NIG: 3501731120030000801
Materia: OTRAS MATERIAS

Resolución: 000020/2004

706
221-23

SENTENCIA

n la Ciudad de Puerto del Rosario, a 16 de febrero de 2004.

istos 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 277/03 a instancia de D. ANGEL UMPIERREZ ALERO, representado por la Procuradora Dña. Susana Ojeda García y asistido por el Letrado D. Francisco Javier Artilles Camacho, contra la entidad DELVAL INTERNACIONAL, S.A., representada por la Procuradora Dña. Amparo García Ojeda y asistida 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. Ojeda García, en el nombre y representación que ostenta, se presentó en fecha 21 de mayo de 2003 demanda contra la entidad arriba mencionada solicitando se dictara sentencia que declarara el pleno dominio del actor sobre la finca descrita en su escrito de demanda, así como que se ordenara la adecuación del Registro de la Propiedad a la realidad, declarando, en consecuencia, la cancelación parcial de la inscripción obtenida por la entidad demandada de la finca 951 del Registro de la Propiedad Número Uno y se ordenara la inscripción a favor del actor, con imposición de las costas a la parte demandada.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda se dio traslado al demandado para que, en el plazo de veinte días, compareciera y contestara a la demanda. El demandado compareció y contestó, oponiéndose a la demanda planteada de contrario y planteando excepciones de carácter procesal.

TERCERO.- Se convocó a las partes a la celebración de la audiencia previa, que tuvo lugar el día 10 de octubre de 2003, sin que las partes llegasen a un acuerdo. Se desestimaron las excepciones procesales propuestas por la parte demandada 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 24 de noviembre de 2003.

CUARTO.- Previo al juicio, se practicó la prueba de reconocimiento judicial, con presencia de ambas partes. El juicio tuvo lugar el día señalado, practicándose las pruebas de interrogatorio del demandado, la testifical propuesta por las partes y la testifical-pericial propuesta por la parte demandada, con el resultado que obra en autos y, previo informe de las partes, quedaron los autos conclusos para dictar sentencia.

REGISTRO DE LA PROPIEDAD PTO ROSARIO Nº 1 te juicio se han observado los preceptos y
Entrada: 2004/7.222 hora 13:00

Fecha:14/07/2004 Caduca:23/09/2004
Asiento:930 Diario:56
Objeto: ANOTACION DEMANDA
Blanca Grand Delgado
Devuelto



OFICINA LIQUIDADORA DE PUERTO DEL ROSARIO
Impuesto sobre
Nº PRESENTACIÓN: 10438
FECHA PRESENTACIÓN: 14/07/04
DOCUMENTO: Autorizante
Nº Protocolo: 14/07/04
Papel de oficio de la Administra



prescripciones legales, excepto el plazo para dictar sentencia debido a la acumulación de asuntos que penden de resolver en este Juzgado.

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 forma parte de la finca registral 951 que se encuentra inscrita a nombre de la entidad demandada en el Registro de la Propiedad, alegando haberla adquirido de forma sucesiva por tres diferentes modos: 35 metros cuadrados en virtud de compraventa hecha a D. Marcial Viñoly Ravelo en fecha 12 de enero de 1959, sesenta y ocho metros cuadrados en virtud igualmente de compraventa a la entidad mercantil Plalafusa, S.A. formalizada por contrato privado de fecha 11 de febrero de 1964 y, por último, otros cincuenta y dos metros cuadrados en virtud de compraventa formalizada en el año 1986 a los Sres. Clara y Juan Viñoly Calero, todo ello mediante acuerdo transaccional para poner fin al pleito de cognición 74/85 en ejercicio de acción reivindicatoria que estos habían interpuesto contra el hoy actor al entender usurpada dicha porción de terreno. Todo lo anterior conforma la finca en la que actualmente el actor tiene su residencia habitual, que la parte actora describe así: "Solar enclavado en el pueblo de Corralejo, que tiene una superficie aproximada de ciento cincuenta y cinco metros cuadrados, que linda: al Sur, con calle de situación, calle Méndez Pinto, siendo el número 6 de gobierno; al Oeste con calle; al Norte, con Salvador Carballo y Poniente con terreno que fuera de D. Marcial Viñoly. En la actualidad se ha construido un local en el que se explota un restaurante, y en la planta alta dos viviendas".

La parte demandada 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 al hoy actor que la entidad demandada 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 de los títulos de propiedad esgrimidas por la actora, manifestando que incluso en algunos de ellos, en concreto aquel en que figura como transmitente la entidad Plalafusa, se dice que el terreno vendido se segrega de la finca "heredad de Guriame", manifestando la parte demandada que dicha finca es la registral 2.527 y no la 951, siendo esta última la que ha sido adquirida por la entidad demandada.

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 reclama el actor 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. Sin embargo, la descripción de la finca reclamada por el actor está perfectamente detallada en el hecho primero de la demanda, tanto en sus linderos como en su cabida. Aporta igualmente la parte actora diferentes recibos del Impuesto de Bienes Inmuebles y de la basura domiciliaria en el que se consiga la referencia catastral de la finca reclamada, así como informe de la Sección del Catastro del Ayuntamiento de la Oliva en el que se relacionan los linderos de la finca con la referencia catastral que figura a nombre del actor y que es la hoy reclamada. Pero, lo que es más importante, es que la propia parte demandada reconoce cual es la finca que posee el actor y reconoce que la misma tiene asignada una referencia catastral, así como describe sus linderos. Así, la parte demandada aporta como documento número dos de su demanda un requerimiento notarial realizado al actor 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 el actor, 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 del actor sobre la finca. Y sobre este particular no cabe más que decir que se ha acreditado el dominio del actor sobre la finca litigiosa por haberla adquirido este 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 1957 del C.C., que señala que *"el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles se prescriben por la posesión durante diez años entre presentes y veinte entre ausentes, con buena fe y justo título"*.

Así en la posesión del actor sobre la finca concurren todos los requisitos exigidos por el artículo 1.957 del C.C. ya citado: posesión por diez años con buena fe y justo título. Existe justo título por cuanto el actor adquirió las tres porciones de terreno que hoy conforman la totalidad de la finca por medio de tres contratos privados de compraventa, los tres aportados a la causa como documentos números dos, tres y cuatro de la demanda, contratos que por reunir los requisitos aludidos en los artículos 1.952 y 1.953 del C.C., han de ser considerados como justo título a los efectos de lo dispuesto en el artículo 1.940 del mismo texto legal.





La posesión del actor sobre la finca reúne igualmente los requisitos aludidos en el artículo 1.941 del C.C.: en concepto de dueño, pública, pacífica e ininterrumpida. El actor poseía en concepto de dueño, por cuanto el mismo poseía las fincas desde su adquisición como verdadero propietario, por haberlas adquiridas por contrato de compraventa, abonando por ello los recibos del Impuesto de Bienes Inmuebles, el recibo de la basura y los del suministro de agua. Igualmente la posesión ha sido pública, por cuanto en la causa han declarado tres testigos, vecinos del lugar, que han manifestado conocer al actor viviendo en la casa desde los años 50 o 60, y también ha declarado como testigo el que fuera alcalde de dicha localidad durante veinticuatro años, quien igualmente manifestó que conocía al actor residiendo en dicha vivienda al menos desde que era alcalde y aún antes. Dichos testimonios acreditan igualmente que la posesión del actor ha sido ininterrumpida, por cuanto los testigos declararon que desde que conocen al actor residiendo allí, no habían conocido a ninguna otra persona en la posesión de la vivienda. Y, por último, la posesión ha sido pacífica al menos desde el año 1986, dado que en esa fecha el actor alcanzó un acuerdo transaccional con los Sres. Clara y Juan Viñoly, por medio del cual estos desistieron de la acción reivindicatoria ejercitada contra el actor en el procedimiento de cognición 74/85, no habiendo sido perturbado el actor en la posesión desde dicha fecha.

Igualmente, la posesión del actor ha sido de buena fe, por cuanto en virtud del artículo 434 del C.C., esta se presume siempre, y por la parte demandada ni se ha alegado ni se ha probado lo contrario.

Y concurre igualmente el requisito temporal, dado que el actor, como ya se argumentado anteriormente, posee la finca desde los años en que las diferentes porciones de terreno que la conforman fueron adquiridas por este, años 1959, 1964 y 1986, lo que ha sido igualmente acreditado por las declaraciones testificales, encontrándose en la posesión de la finca hoy reclamada, por tanto, desde hace más de diez años.

Por todo lo anteriormente expuesto, se ha de concluir en que el actor ha adquirido la finca por prescripción adquisitiva ordinaria.

QUINTO.- Visto lo anterior, hemos de referirnos a las alegaciones efectuadas por la parte demandada para argumentar que ha de ser respetado en la adquisición de la finca registral 951 por haberla adquirido de buena fe, a título oneroso, y de quien en el Registro aparecía con facultades para transmitir, es decir, por reunir la condición de tercero de buena fe a que alude el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Pues bien, dichas alegaciones han de ser desestimadas, por cuanto en aplicación de lo establecido en el artículo 36 de la Ley Hipotecaria, a la entidad demandada, a pesar de que pudiere reunir la condición de tercero en los términos del artículo 34 de dicha Ley, le es oponible la prescripción adquisitiva del actor en virtud de lo establecido en el apartado a) de dicho precepto. Así, el artículo 36 establece los dos supuestos en los que puede operar la usucapión *contra tabulas*, o prescripción adquisitiva frente al titular inscrito, señalando que *"...prevalece la prescripción adquisitiva consumada o que pudiere consumarse dentro del año siguiente a su adquisición...: 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"*.

Así, de las pruebas practicadas en el procedimiento se ha puesto de manifiesto que el actor conocía o debió conocer, al tiempo de adquirir la finca, que la misma se encontraba poseída por el actor, al menos parcialmente y en lo que se refiere a la superficie de la finca que hoy es reclamada por el este. Así, en la diligencia de reconocimiento judicial se puso de manifiesto que la finca poseída por el actor es un terreno sobre el que se encuentra construida una edificación consolidada de dos plantas, siendo la planta alta la que habita actualmente el actor. Pero lo que verdaderamente llama la atención es que en la planta baja, en el lateral izquierdo





según se mira, la edificación viene siendo ocupada por un restaurante, que se encuentra abierto al público y a la calle, lo que resulta notorio para cualquier viandante que pase por el lugar, además de ser un restaurante notoriamente conocido en el pueblo de Corralejo e incluso en la isla de Fuerteventura como "el Asturiano" o "la Sidrería". Simplemente con pasear por la calle se puede advertir que la vivienda se encontraba ocupada, habitada, y que en el inmueble se encuentra instalada una industria de hostelería, siendo así que racionalmente la entidad demandada tuvo medios para conocer que el inmueble se encontraba ocupado por persona distinta a la que le vendió la finca, por ser ello un hecho público y notorio. La finca se encuentra enclavada en el casco urbano de Corralejo, perfectamente identificada con un número de gobierno de la calle con la que linda, y si el demandado no conoció la ocupación fue por la simple desidia de no querer conocerla. A mayor abundamiento, y vista la injustificada inasistencia al acto del juicio del representante legal de la entidad demandada, alegando una cita ineludible con la Consejería de Hacienda el mismo día del juicio cuando en el propio certificado aportado se dice que la entrevista fue concertada a petición expresa del demandado en fecha 14 de noviembre, con posterioridad por ello al señalamiento del juicio, se ha de tener al demandado por reconocidos los actos en que hubiere intervenido personalmente y que le sean perjudiciales, de conformidad con lo establecido en el artículo 304 de la L.E.C., por lo que igualmente se le ha de dar por reconocido que conocía, al tiempo de la adquisición de la finca, la posesión de esta a título de dueño por el demandado, siéndole por ello oponible la prescripción adquisitiva consumada del actor.

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. Susana Ojeda García, en nombre y representación de D. ANGEL UMPIERREZ CALERO, contra la entidad mercantil DELVAL INTERNACIONAL, S.A., debo declarar y declaro que el actor es legítimo propietario con carácter presuntivamente ganancial de la siguiente finca, condenando al demandado a estar y pasar por esta declaración y a que se abstenga de efectuar cualquier acto perturbador del derecho de propiedad del actor:

"URBANA: Solar enclavado en el pueblo de Corralejo, que tiene una superficie aproximada de ciento cincuenta y cinco metros cuadrados, que linda: al Sur, con calle de situación, calle Méndez Pinto, siendo el número 6 de gobierno; al Oeste con calle; al Norte, con Salvador Carballo y Poniente con terreno que fuera de D. Marcial Viñoly. En la actualidad se ha construido un local en el que se explota un restaurante, y en la planta alta dos viviendas".

Referencia catastral nº 0696309FS1709N0001MG.

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.

CONCUERDA con su original y para que conste, extiend
 el presente en Puerto del Rosario, a 14 de Julio de 2004,
 doy fe, la Secretaria Rosario Pérez Cabrera.



Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias



OFICINA LIQUIDADORA DE PUERTO DEL ROSARIO
 Impuesto sobre

El presente documento se devuelve al interesado por haber alegado que el acto o contrato que contiene esta EXENTO/NO SUJETO al Impuesto. Ha presentado copia que se conserva en la Oficina para la comprobación de la EXENCIÓN/NO SUJECIÓN alegada o para practicar la liquidación o liquidaciones que, en su caso, procedan.

CARTA DE PAGO

TP y AJD / 2004

10438

14 JUL 2004

680082146035

[Firma manuscrita]

SOLICITA LA EXENCIÓN



Pto. T. José Manuel Muñoz Romero

