



Juzgado de Primera Instancia Nº 4 Procedimiento: JUICIO ORDINARIO
C/ Secundino Alonso nº 20 Nº procedimiento: 0000248/2003
Puerto del Rosario

Teléfono: 928 859598
Fax: 928 859621

NIG: 3501731120030001070
Materia: OTRAS MATERIAS

Intervención:
Demandante
Demandado

Interviniente:
Santana Figueroa, Carmen
Delva Internacional S.A.

Procurador:
Ojeda García, Susana
Santana Perez, Nelida

D./Dña. Juan Manuel Verdugo Muñoz, SECRETARIO/A JUDICIAL DEL Juzgado de
Primera Instancia Nº 4 DE Puerto del Rosario

DOY FE y TESTIMONIO : Que en este Juzgado se siguen autos sobre JUICIO
ORDINARIO con el número 0000248/2003, en los que ha recaído sentencia, declarada
firme, obrando los siguientes particulares cuyo tenor literal es el siguiente:

SENTENCIA

Puerto del Rosario a 20 de octubre de 2004.

Vistos por D^a M^a Vanesa Riva Aniés Juez del Juzgado de 1^a Instancia nº 4 de Puerto
del Rosario los presentes autos de JUICIO ORDINARIO nº 248/03 seguidos a instancia
de D^a Carmen Santana Figueroa representado por la Procuradora Sra. Ojeda García
contra la entidad mercantil Delval Internacional S.A. representado por la Procuradora
Sra. Santana Pérez .

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la Procuradora de los Tribunales Sra. Ojeda García en la
representación antes indicada se presentó demanda de juicio ordinario que por turno le
correspondió a este Juzgado. En síntesis reclamaba que se dictara sentencia en la que
se declarase que la finca descrita en la demanda es propiedad de la actora
condenando a la demandada a estar y pasar por esa declaración, ordenando la
cancelación de la inscripción registral contradictoria a nombre de la Entidad
demandada a su favor, y condenando en costas a la parte demandada.

SEGUNDO.- Se admitió la demanda por auto y se dio traslado a los demandados de la
demanda y documentos para emplazamiento y contestación, se presentó en plazo por
la Procuradora de los tribunales Sra. Santana Pérez en la representación antes dicha,
contestación a la demanda formulando la excepción procesal de litisconsorcio pasivo
necesario y negando los hechos aducidos en la demanda solicitando que se
desestimase la misma y se convocó a las partes a la Audiencia Previa en la que tras
manifestar las partes que no había posibilidad de llegar a acuerdo, se resolvieron las
excepciones procesales . El demandante se ratificó en la demanda, solicitando el
recibimiento del juicio a prueba solicitando interrogatorio de parte y documental por
reproducida, y más prueba documental, así como prueba testifical, que fue admitida
íntegramente. La parte demandada se ratificó en su contestación, solicitó el





recibimiento de pleito a prueba, solicitando interrogatorio de parte, documental por reproducida, más documental que solicita en el acto, se admitió la prueba propuesta excepto la documental que solicita en el acto, convocándose a las partes para la celebración de juicio el día 10 de junio.

TERCERO.- En el día señalado se celebró el juicio al que comparecieron todas las partes, se practicó la prueba propuesta con el resultado que obra en autos, y tras las conclusiones quedaron los autos vistos para sentencia.

CUARTO.- En el presente procedimiento se han cumplido las formalidades legales excepto el plazo para sentencia por la carga de trabajo que debe soportar el juzgado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La parte actora ejercita una acción declarativa de dominio respecto a la finca que identifica en el hecho primero de la demanda, solicitando que se dicte sentencia por al que se le reconozca propietario de la finca para su inscripción en el Registro con la siguiente descripción "*URBANA "Parcela de terreno edificada dentro del antiguo Casco de Corralejo, sito en la calle La Iglesia, número 27 de unos doscientos ochenta metros cuadrados, dando dicha cas a tres frontis. Uno hacia la calle La Iglesia, parte principal y con el número ya señalado, otro hacia León y Castillo el tercero hacia la calle García Escames"*

El demandado se opone rotundamente a la demanda, por considerar que no se encuentra dentro de la finca 951 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Puerto del Rosario a nombre de la entidad demandada, niega igualmente la identificación de la finca, se opone a la adquisición de la misma por prescripción adquisitiva o usucapión y en todo caso considera que está amparado por el art. 34 de la Ley Hipotecaria.

SEGUNDO.- La jurisprudencia ha señalado con reiteración que **tanto para el éxito de la acción reivindicatoria, como de la simplemente declarativa de dominio se precisa prueba cumplida de la identidad inequívoca de la cosa**, entre otras SSTS de 19 de abril de 1966 (RJ 1966\2036) y 29 de marzo de 1972 (RJ 1972\1573); 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 la finca reclamada es precisamente la misma a la que se refieren los documentos, títulos y demás pruebas en que el actor funde su pretensión, en STS de 20 de diciembre de 1982 (RJ 1984\2456); que el requisito de la identificación de la finca tiene un doble aspecto: por una parte, el de fijarse con claridad y precisión la situación, cabida y linderos de la finca, de modo que no pueda dudarse cuál es la que se reclama –identificación documental expresada en la demanda, consecuente con los títulos en los que la acción se basa–, 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 reitere, en este sentido STS de 9 de junio de 1982 .La viabilidad de las acciones declarativa y reivindicatoria del dominio exige en ambos casos una cumplida justificación de su dominio por el actor y la exacta identificación de la finca, que no sólo implica la fijación precisa y exacta de su situación, cabida y linderos, sino la demostración de que el predio identificado sobre el terreno es aquel al que se refieren los documentos y pruebas en que el actor funda su pretensión (SSTS 10 junio y 15 noviembre 1961 31 enero 1970, 3 octubre 1989, 15 febrero 1990) no siendo óbice a la identidad la mayor o menor cabida de un inmueble (SS. 4 mayo 1928 y 1 marzo 1954 citadas por la de 16 octubre 1998)pues la medida superficial es un dato secundario de identificación, para la cual, conocida su naturaleza y situación, bastan los linderos (STS 9 noviembre 1949 también citada por la sentencia de 18 de octubre de 1998).

Ha de comenzarse por tanto determinando la situación de la finca, es decir si se encuentra dentro de la finca registral 951 antes dicha, de acuerdo con la manifestación





que el propio representante legal de la entidad demandada realiza en juicio, no cabe duda que la finca reivindicada se encuentra dentro de la finca 951, ya que partiendo de la certificación registral, dice que la 04 se encuentra dentro de la 951, que la 02 está inscrita como finca independiente y que la 03 era parte de la finca 951, de lo que se deduce que la finca reivindicada está dentro de la 951, independientemente si ha sido vendida una parte como dice el administrador ya que nada se ha probado en este aspecto.

De acuerdo con la identificación del título la citada parcela se trata de una construcción de 280 metros cuadrados que linda por tres calles, calle La Iglesia nº 27, otra hacia León y Castillo, hoy María Santana Figueroa, y otra hacia la calle García Escames.

En el reconocimiento judicial que se realiza, se observa como la casa, que en este momento tiene un establecimiento abierto al público en su planta baja, efectivamente linda con los tres frontis antes dichos, se trata de una edificación consolidada, y los testigos que deponen en el acto, entre ellos el antiguo Alcalde de La Oliva, manifiestan que conocen la casa y atestiguan sus linderos, aclarando el anterior Alcalde Dº Domingo Arroyo, que ha estado dentro de la casa, y que pertenece a la demandante tal como se describe en la demanda, medio un rectángulo que sobre la certificación registral identifica la porción de terreno correspondiente a la actora, por lo tanto la finca queda perfectamente delimitada tanto en sus linderos como en su superficie.

TERCERO.- Acreditado la superficie de la finca procede entrar a dilucidar sobre las dos últimas cuestiones fundamentales, por un lado si los actores han adquirido la finca por prescripción adquisitiva y segundo si esa adquisición puede hacerse valer contra la demandada que es tiene la finca inscrita a su favor.

El art. 609 del C.c. considera la prescripción como uno de los modos de adquirir la propiedad, y para que la prescripción pueda operar es necesario que se la posesión base de la usucapción reúna una serie de requisitos materiales, formales y temporales, así debe partirse del art. 1940 del C.C, el cual establece "*Para la prescripción ordinaria del dominio y demás derechos reales se necesita poseer la cosa con buena fe y justo título por el tiempo determinado por la Ley*" el art. 1957 del C.C., determina el requisito temporal del transcurso de 10 años de posesión entre presentes y 20 entre ausentes, el requisito formal del justo título, viene establecido en los art. 1952 y 1953 del C.C.; y una serie de requisitos materiales que debe reunir la posesión conforme al art. 1941 del C.C. que la posesión sea en concepto de dueño, pública, pacífica e ininterrumpida. Es necesario que exista buena fe, entendida en esta materia conforme al art. 1950, como aquella creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella.

La prescripción extraordinaria viene definida en el art. 1959 del C.C., "Se prescriben también el dominio y demás derechos reales sobre 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 art. 539".

Si bien este artículo determina que sólo con la posesión durante treinta años se produce la adquisición del dominio, sin embargo no hay que olvidar que esa posesión debe reunir los requisitos del art. 1941 del C.C., en el sentido que la posesión hábil para adquirir el dominio ha de ser en concepto de dueño, y el art. 447 del C.C. que determina que sólo la posesión que se adquiere y se disfruta en concepto de dueño puede servir para adquirir el dominio. Así la sentencia del Tribunal Supremo de 7 de febrero de 1997 reúne la jurisprudencia del Tribunal supremo sobre la prescripción extraordinaria: "La usucapción extraordinaria precisa simplemente de los requisitos comunes, sin necesidad de justo título ni buena fe. Y tales requisitos son la posesión, con los caracteres que enumera el artículo 1941, y el tiempo, que es de mayor duración. La posesión, a los efectos de la usucapción, debe ser en concepto de dueño (o titular del derecho de que se trata), pública, pacífica y no interrumpida. **El extremo**



que conviene destacar es el carácter de «en concepto de dueño». La jurisprudencia ha insistido reiteradamente en que es imprescindible para que se produzca la usucapión: Sentencias de 6 junio 1986 (RJ 1986\3293), 5 diciembre 1986 (RJ 1986\7220), 20 noviembre 1990 (RJ 1990\8986), 14 marzo 1991 (RJ 1991\2221), 10 julio 1992 (RJ 1992\6274) y 29 octubre 1994 (RJ 1994\8000). El sentido de esta expresión «en concepto de dueño» también ha sido reiteradamente explicado por la jurisprudencia. La Sentencia de 14 marzo 1991 (RJ 1991\2221) expresa: *es doctrina de esta Sala la de que como dice de manera expresa el artículo 447 del Código Civil y reitera el 1941, sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio, y tan terminantes son estos preceptos que el Tribunal Supremo al aplicarlos hubo de declarar que tanto la prescripción ordinaria como la extraordinaria no pueden tener lugar en armonía con el artículo 1941 sin la base cierta de una posesión continuada durante todo el tiempo necesario para prescribir en concepto de dueño* (SS. 17 febrero 1894, 27 noviembre 1923, 24 diciembre 1928, 29 enero 1953 [RJ 1953\567] y 4 julio 1963 [RJ 1963\3225]); *que la posesión en concepto de dueño, como requisito esencial básico, tanto de la usucapión ordinaria como de la extraordinaria, no es un concepto puramente subjetivo o intencional, ya que el poseedor por mera tolerancia o por título personal, reconociendo el dominio en otra persona, no puede adquirir por prescripción, aunque quiera dejar de poseer en un concepto y pasar al «animus domini»* (S. 19 junio 1984 [RJ 1984\3251]) y, *finalmente, que para que pueda originarse la prescripción adquisitiva, incluso la extraordinaria, como medio de adquirir el dominio, se requiere, no sólo el transcurso de los 30 años sin interrupción en la posesión, sino también que esta posesión no sea simple tenencia material o la posesión natural, sino que sea la civil, es decir, la tenencia unida a la intención de hacer la cosa como suya, en concepto de dueño.* Asimismo, la de 3 junio 1993 (RJ 1993\4385) reitera que la posesión en concepto de dueño *«ha de basarse en actos inequívocos, con clara manifestación externa en el tráfico, sin que baste la mera tenencia material, sino que a ella se añadirá la intención de haber la cosa como suya, en concepto de dueño».* Y concluye la de 18 octubre 1994 (RJ 1994\7721): *«no es suficiente la intención (aspecto subjetivo) para poseer en concepto de dueño, sino que se requiere un elemento causal o precedente objetivo que revele que el poseedor no es mero detentador, cuya prueba tampoco se ha producido en este supuesto litigioso, sin que exista ningún precepto que sostenga que la posesión en concepto de dueño deba presumirse».* A su vez, conviene destacar el artículo 432 del Código Civil que distingue la posesión en concepto de dueño (o de titular de otro derecho real) o en concepto de tenedor de la cosa, es decir, en concepto de no titular. Y, en relación con el mismo, el artículo 436 establece la presunción «iuris tantum» de que el poseedor continúa la posesión en el mismo concepto (así, en concepto o no de titular) en que la adquirió, mientras no se pruebe lo contrario".

De los documentos aportados se observa que existe un documento en el que se reconoce, por la viuda de Victoriano Santana Figueroa, que era tío de la actora y el vendedor de la finca, que en el año 1940 la finca descrita, fue vendida a Clemente Estévez González, que era el esposo de la actora, a la muerte de D^o Clemente este realizó testamento y legó la casa a su hija Carmen, doc n^o 5, la cual renunció a dicho legado en 1999, por entender que se debía declarar nula la venta por pertenecer la casa a la actora.

Debemos partir de un documento de 1940, que no se aporta sino que únicamente viene referenciado en el documento n^o 2 de 1982 aportado en la demanda en el que existe un reconocimiento por parte de la esposa del vendedor, en el que se alega que la finca se vendió al esposo de la actora, los cuales vivieron en la casa desde el momento de su compra hasta hace tres años en el que la casa está arrendada, según declara la actora, la parte demandada impugna el documento aportado al no ser



ratificado por los otorgantes, sin embargo esto no quiere decir que el documento por sí no pueda tener validez sino que debe ser examinado con el resto de los elementos probatorios, así se aporta igualmente recibos de contribuciones territoriales desde el año 1943, en el que se aprecia como Victoriano Santana Figueroa, pagaba una contribución por una casa en Corralejo, y posteriormente en el año 1953, esos recibos son pagados por Clemente Estévez González, estos documentos son también impugnados por el demandado, por entender que no se hace referencia a que finca se estaba pagando, ni tan siquiera el número de metros, es cierto esta alegación, pero no debe olvidarse que se trata de contribuciones territoriales de los años 40 y 50, de las que no se puede exigir la misma precisión que a los actuales recibos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, lo cual es un indicio más unido a otros medios de prueba como es la declaración testifical, así los testigos que comparecen en juicio, afirman que llevan toda la vida viendo a la actora vivir en la casa objeto de reclamación, con su marido y sus ocho hijos, que siempre la ha reconocido como dueña de la casa junto con su marido difunto, incluso comparece en juicio un testigo que afirma que su tío Victoriano Santana fue el que vendió a la actora y a su marido, es irrelevante que quien firmara la compra, como se alega en el documento de 1982, fuera el marido de la actora y no la propia actora, ya que ello no significa que la actora no se considere propietaria, precisamente porque se adquirió estando casados, según afirma la actora y los testigos, lo que significa que se compró en sociedad de gananciales y en beneficio de la misma. Por tanto debe concluirse que la posesión se ha detentado desde el año 1940 en concepto de dueño por la actora, porque así se desprende de la adquisición que se relaciona en el documento de 1982, porque así lo dice la actora, y porque así lo reconocen los testigos los que afirman que siempre han considerado como dueños a Carmen Santana Figueroa y su marido, además porque tiene alquilada ahora la vivienda como manifiesta en juicio, la cual ha sido poseída ininterrumpidamente por la actora, que ahora cuenta 92 años, hasta hace dos años que se ha ido a vivir con su hija.

No puede entenderse que la posesión sea tolerada, es cierto que los testigos son conocedores que el pueblo de Corralejo perteneció a los Manrique de Lara, a los Vignoly y ahora a Delval Internacional, a la cual reconocen como titular registral, pero no sobre la finca de la demandante la cual le pertenece a la misma como todos afirman, ya que allí han visto a la actora con su marido y allí los han visto vivir " desde siempre" con sus ocho hijos.

Por lo tanto debe determinarse que la actora ha adquirido la finca por prescripción adquisitiva extraordinaria al reunir los requisitos establecidos en el art.1959 del C.c., y debe considerarse que dicha posesión recoge los requisitos establecidos en el art. 1941 del C.C., es decir pública, pacífica no interrumpida y en concepto de dueño, durante un plazo superior a 30 años, como se ha razonado en los párrafos antecedentes.

CUARTO.- Procede determinar si conforme a la legislación civil y registral, la prescripción extraordinaria puede triunfar frente al tercero inscrito en el Registro, así de acuerdo con lo dispuesto en el art. 36 de la Ley hipotecaria cuando la prescripción se enfrenta con un adquirente a título oneroso la protección del titular inscrito cederá frente al que prescribe: 1º) si éste conoció o pudo conocer la verdadera situación de hecho de la finca o, 2º) si no habiendo conocido ni pudiendo conocer tal situación posesoria de hecho la consintiera durante todo el año siguiente a la adquisición porque, en cualquiera de los casos prevalecerá frente al titular inscrito, la prescripción adquisitiva consumada, o que pueda consumarse dentro del año siguiente a la adquisición.

En este supuesto es palmario y notorio que la entidad demandada, que inscribió la compraventa, conocía o en todo caso sino conoció fue porque no quiso, que la finca objeto de autos estaba poseída por una persona diferente de la que se la vendió, ya



que como se puso de relevancia en el reconocimiento judicial, se trata de una edificación consolidada, que en el bajo tiene un establecimiento mercantil abierto al público, pero no sólo la finca objeto de esta demanda, sino la mayor parte de la finca registral 951 de Corralejo, ya que se trata del casco viejo de un pueblo, Corralejo, que se encuentra habitado por personas, que las casas no son de reciente construcción, lo que podía haber inducido a pensar a la entidad demandada, que podían existir poseedores que habían adquirido las casa por usucapión, más aún cuando la entidad demandada se dedica a negocios inmobiliarios, y su Administrador Único reside en Corralejo, y necesariamente debía ser conocedor de la "situación jurídica compleja", como el propio demandado califica, de la finca registral 951, de la que ni el propio Registrador conoce sus linderos. Es difícil comprender cuando estamos hablando de un casco viejo de un pueblo, que la entidad demandada, pudiera pensar que las personas que allí habitaban de toda la vida y habían allí construido sus casas, lo hicieran en virtud de mera tolerancia por parte del anterior titular registral, y además estando inscritas catastralmente a nombre de diferente persona a la entidad vendedora. Por lo tanto se debe concluir que se cumplen los requisitos establecidos en el art. 36 A, de la L.H., ya que es evidente que por la notoriedad de la posesión a título de dueño de la actora, no puede afirmarse que esta circunstancia palmaria era ignorada por la demandada, ya que tenía medios racionales para conocer que antes de perfeccionar su adquisición la finca estaba poseída de hecho y a título de dueño por persona distinta de su transmitente, y en todo caso es claro que consintieron esa posesión de hecho durante más de un año desde su adquisición, por lo que la consecuencia legal es la que determina el mismo artículo 36 de la L.H., es decir que la adquisición extraordinaria debe triunfar frente al titular registral. Consecuencia de la anterior declaración y conforme a la legislación hipotecaria, arts 38,39 y 40 d) de la L.H., debe inscribirse la presente declaración de dominio en el Registro cancelándose la contradictoria.

QUINTO.- De acuerdo con el art. 394 de la Lec. y el principio general del vencimiento, las costas deben ser impuestas al que haya visto totalmente desestimadas sus pretensiones en este caso la parte demandada.

FALLO

ESTIMAR INTEGRAMENTE la demanda seguida a instancia de D^a Carmen Santana Figueroa representado por la Procuradora Sra. Ojeda García contra la entidad mercantil Delval Internacional S.A. representado por la Procuradora Sra. Santana Pérez declarando que la actora es propietaria de la siguiente finca:

URBANA "Parcela de terreno edificada dentro del antiguo Casco de Corralejo, sito en la calle La Iglesia, número 27 de unos doscientos ochenta metros cuadrados, dando dicha casa a tres frontis. Uno hacia la calle La Iglesia, parte principal y con el número ya señalado, otro hacia León y Castillo el tercero hacia la calle García Escames"

Condenando al demandado a estar y pasar por esta declaración y que se abstenga de realizar cualquier acto perturbador del derecho de propiedad del actor.

Se acuerda 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 costas a la parte demandada.

Notifíquese a las partes la presente resolución.

Llévese el original al Libro de Sentencias y librese testimonio de la misma para que





conste en autos.

Contra la presente sentencia cabe recurso de apelación que deberá interponerse en este Juzgado en el plazo de cinco días desde la notificación de la sentencia, debiendo acreditar la parte condenada haber consignado principal e intereses al tiempo de interponer el recurso, siendo resuelto por la Audiencia Provincial de Las Palmas.

Así lo acuerdo y firmo.

PUBLICACIÓN.- Dada, leída y publicada fue la anterior Sentencia por la mismo Juez que la dictó, estando celebrando audiencia pública en Puerto del Rosario en el día de su fecha de lo que yo el Secretario doy fe.

Lo preinserto es cierto y concuerda bien y fielmente con los originales a los que me he remitido, y para que así conste, expido y libro el presente en Puerto del Rosario a 27 de octubre de 2009. Doy fe.

EL/LA SECRETARIO/A

