

Javier Medina

Sección: J

Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº 3  
C/ Secundino Alonso nº 20  
Puerto del Rosario  
Teléfono: 928 85 52 53  
Fax.: 928 53 29 41

Procedimiento: Procedimiento ordinario  
Nº Procedimiento: 0001384/2008

NIG: 3501731120080006416  
Materia: Sin especificar  
Resolución: Sentencia 000167/2011

Intervención:  
Demandado-reconviniente  
Demandante-reconvenido

Interviniente:  
RAMON GUERRA DE LEON  
SINCRONIA 99 S.L.

Procurador:  
CARMEN DOLORES MATOSO BETANCOR  
NELIDA SANTANA PEREZ

MATOSO BETANCOR

1 JUL 2011

NOTIFICADO

Es Copia

33/09

## SENTENCIA

En la ciudad de Puerto del Rosario, a 22 de julio de dos mil once.

Vistos por mí, Juan Gallego Ortiz, Juez del Juzgado de Instancia nº 3 de esta capital y de su partido judicial, ha visto los presentes autos de Juicio Ordinario, seguidos en este Juzgado con el número 1384/08, sobre una acción declarativa de dominio, apareciendo como demandante reconvenido Sincronía 99, S.L., representada por la procuradora doña Nélida Santana Pérez y asistida por el letrado don Fernando Rodríguez Ravelo; y como parte demandada reconviniente don Ramón Guerra de León, representado por la procuradora Doña Carmen Matoso Betancor y asistido por el letrado Don Javier Medina Medina; cuyas demás circunstancias personales constan suficientemente en las actuaciones;

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.**- La procuradora de los tribunales doña Nélida Santana Pérez, actuando en la representación indicada, interpuso demanda de juicio ordinario





de fecha 30 de octubre de 2008, basada en una acción sobre accesión inmobiliaria invertida frente a don Ramón Guerra de León, en cuya virtud solicita que se declare:

- a) Que el demandado ha ocupado ilegítimamente, mediante la edificación que constituye la referencia catastral nº 0895801 FS1709N 0001 LG, un total de 89 metros cuadrados pertenecientes a la finca registral 23.939 de Corralejo, término municipal de La Oliva, propiedad de Sincronía, 99 S.L.
- b) Que, como consecuencia de dicha edificación extralimitada, debe declararse que el demandado ha adquirido, por accesión inmobiliaria, los 89 metros cuadrados ilegítimamente ocupados.
- c) Que, en consecuencia, el demandado debe indemnizar a Sincronía 99, S.L., con el valor del suelo ilegítimamente ocupado, con la cantidad de 273.893,94 €.
- d) Que el demandado debe abonar a Sincronía 99, S.L., los intereses que genere dicha cantidad desde la fecha de interposición de la presente demanda hasta su efectivo pago o consignación.
- e) Que el demandado abone las costas del presente procedimiento.

**SEGUNDO.**- Mediante auto de 18 de diciembre de 2008, se admitió a trámite la demanda, ordenando su traslado a las partes demandadas y emplazándolas para que la contesten en el plazo de veinte días hábiles, computado desde el siguiente al emplazamiento.

De este modo, la procuradora de los tribunales, doña Carmen Matoso Betancor, en nombre y representación de don Ramón Guerra de León formuló escrito de contestación a la demanda de fecha 27 de enero de 2009, solicitando la desestimación de las pretensiones ejercitadas por la parte actora. Asimismo, formuló reconvencción ejercitando una acción declarativa de dominio en cuya virtud solicitaba que:

- a) Se declare que los 89 metros cuadrados reclamados de contrario, y que forman parte, junto con los 55 metros cuadrados objeto del procedimiento seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 4 de Puerto del Rosario con el número 2547/2003 una edificación perfectamente consolidada y delimitada por sus cuatro





puntos cardinales, es propiedad de don Ramón Guerra de León y su esposa doña María Antonia Pérez León, tanto el solar como la edificación siendo su referencia catastral 0985801FS1709N0001LG.

- b) Que la edificación/vivienda y el solar en el que se asienta, sita en la calle La Iglesia nº 16, con la referencia catastral antes citada, descrita en el hecho primero de la demanda reconvenicional, se encuentra enclavada, inicialmente, dentro de la finca 951, y actualmente dentro de la finca 23.939 del denominado Casco Viejo de Corralejo y sus aledaños perteneciente al término municipal de La Oliva, ocupando una superficie de 144,57 metros cuadrados, incluidos los 55 metros cuadrados objeto del anterior proceso judicial, forman un solo cuerpo y está perfectamente delimitada por sus cuatro lados, siendo los linderos del mismo los siguientes: NORTE: Calle La Jarea; SUR: Edificación de Herederos de don Juan Umpiérrez Perdomo; ESTE: Calle La Pinta, y OESTE: Calle La Iglesia. Que la finca/edificación tiene forma de polígono regular, ocupando una superficie de 144,47 metros cuadrados, estando toda la superficie de la finca, dentro de la finca registral 23.939 de Registro de la propiedad de Corralejo, con la siguiente descripción: "URBANA.- Parcela o solar en el casco de Corralejo, con fachada a las calles La Jarea, La Iglesia y La Pinta, en el término municipal de La Oliva. Se encuentra edificada catastralmente con el número 0895801. Linda al Norte, calle La Jarea; Al Sur, finca identificada catastralmente con el número 0895802 y la calle La Pinta; al Este, calle La Pinta y al Oeste, calle La Iglesia y finca identificada catastralmente con el número 0895802, es propiedad de don Ramón Guerra de León y sus esposa, doña María Antonia Pérez León, procediendo, en consecuencia declarar la nulidad de la escritura de segregación y venta realizada a favor de la entidad Sincronía 99, S.L., realizada por el notario don Francisco Javier Monedero San Martín el día 13 de septiembre de 2.001, nº de protocolo 4.921 así como proceder a la cancelación de la inscripción contradictoria que figura en el Registro de la propiedad de Corralejo, a nombre de Sincronía 99 S.L., de la finca 23.939, inscrita al folio 113, tomo 850, libro 285 del término municipal de La Oliva, inscripción 1ª.





- c) Que se inscriba la totalidad de la finca 23.939 del Registro de la propiedad de Corralejo a nombre de don Ramón Guerra de León y su esposa, doña María Antonia Pérez León, todo ello, de acuerdo con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, solicitando la cancelación de la inscripción contradictoria de la 23.939 en el Registro de la propiedad de Corralejo, condenando a la actora reconvenida a que se abstenga de realizar acto alguno de perturbación.
- d) Que se condene en costas a la actora reconvenida.

Dado el correspondiente traslado a la parte actora reconvenida, ésta presentó en fecha 26 de marzo de 2009 de contestación a la reconvenición ejercitada de contrario.

Mediante providencia de 1 de septiembre de 2010, se convocó a las partes para la celebración de la audiencia previa prevista en los artículos 414 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el día 15 de febrero de 2010. Llegado el día mencionado, con la presencia de todas las partes, y tras comprobar que subsistía el litigio y que no concurría ningún obstáculo formal para la válida prosecución y término del proceso, se fijaron los hechos controvertidos y se admitió la prueba propuesta. Finalmente se señaló el día 10 de junio de 2010, para la celebración de la correspondiente vista. Tras la práctica de la prueba admitida, y la formulación de las conclusiones, se decretó la finalización de la vista, quedando pendiente la remisión como diligencia final de los autos de juicio ordinario 247/2003. Recepcionados los mismos, quedaron los autos vistos para sentencia.

**TERCERO.**- En el presente procedimiento, se han observado todas las prescripciones legales.

### **FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

**PRIMERO.**- La parte actora ejercita una acción de accesión inmobiliaria invertida frente a don Ramón Guerra de León, en cuya virtud solicita que se declare:





- f) Que el demandado ha ocupado ilegítimamente, mediante la edificación que constituye la referencia catastral nº 0895801 FS1709N 0001 LG, un total de 89 metros cuadrados pertenecientes a la finca registral 23.939 de Corralejo, término municipal de La Oliva, propiedad de Sincronía, 99 S.L.
- g) Que, como consecuencia de dicha edificación extralimitada, debe declararse que el demandado ha adquirido, por accesión inmobiliaria, los 89 metros cuadrados ilegítimamente ocupados.
- h) Que, en consecuencia, el demandado debe indemnizar a Sincronía 99, S.L., con el valor del suelo ilegítimamente ocupado, con la cantidad de 273.893,94 €.
- i) Que el demandado debe abonar a Sincronía 99, S.L., los intereses que genere dicha cantidad desde la fecha de interposición de la presente demanda hasta su efectivo pago o consignación.
- j) Que el demandado abone las costas del presente procedimiento.

Refiere que la entidad "Delval Internacional, S.A.", es dueña de pleno dominio de la finca nº 951, folio 23, libro 221, tomo 706 del Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario, descrita en el hecho primero de la demanda, de la cual segregó y vendió a "Sincronía 99, S.L.", la siguiente finca:

URBANA.- Parcela o solar en el casco de Corralejo, con fachada a las calles de La Jarea, La Iglesia y La Pinta, en el término municipal de La Oliva. Se encuentra identificada catastralmente con el nº 0895801. Linda: al Norte, calle La Jarea; al Sur, finca identificada catastralmente con el nº 0895802 y calle La Pinta; al Este, calle La Pinta; y al Oeste, calle La Iglesia y finca identificada catastralmente con el nº 0895802.

La referida finca consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Corralejo al tomo 850, libro 285 del Ayuntamiento de La Oliva, folio 113, e inscripción 1ª de la finca nº 23.939, y fue adquirida por la actora mediante escritura pública de compraventa previa segregación de fecha 13 de septiembre de 2.001.

Señala la parte demandante reconvenida que don Ramón Guerra de León ejercitó acción declarativa de dominio frente a Delval Internacional sobre la





finca descrita en el hecho cuarto de la demanda. Dicha acción motivó la incoación del procedimiento de juicio ordinario nº 247/2003, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 4 de Puerto del Rosario, en cuyo seno se dictó sentencia estimatoria de las pretensiones de don Ramón Guerra de León declarándolo dueño de la finca referida con una superficie de 55 metros cuadrados. No obstante, refiere la actora que don Ramón Guerra de León ha edificado y ocupa un solar con una superficie de 144 metros cuadrados, por lo que se habría extralimitado en su dominio y construcción, recayendo en suelo titularidad de la actora. En consecuencia, en ejercicio de lo previsto en el artículo 361 del Código Civil, la parte actora reclama del demandado el abono del valor del terreno ocupado.

La parte demandada solicita la desestimación íntegra de la demanda. Se opondrá alegando en primer lugar, la mala fe de la parte actora reconvenida, puesto que señala que del relato de la demanda se desprende que Delval Internacional S.A., (con la que Sincronía 99 S.L., mantiene una evidente conexión debido a que la condición de administrador de las dos entidades recae sobre la persona de don José Manuel Jiménez del Valle) era perfecta conocedora al tiempo de dilucidarse el juicio ordinario nº 247/2003, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 4 de Puerto del Rosario, que la finca objeto de discusión tenía una entidad registral propia e independiente de la originaria finca matriz nº 951, sin que se manifestase nada al respecto en dicho procedimiento. Niega que la finca haya sido propiedad de Delval Internacional S.A., ni de Sincronía 99 S.L., y ni siquiera titulares catastrales, para lo que aportan, entre otros medios probatorios, certificación catastral descriptiva y gráfica de bienes inmuebles de naturaleza urbana nº 0895801FS1709N0001LG, certificados del Ayuntamiento de La Oliva de fecha 12 de febrero de 2.002 y de 2 de enero de 2.009, e informe elaborado por don Eustaquio Eloy González Figueroa de 8 de enero de 2.009. Sobre la cabida de la finca cuyo dominio le fue reconocido en virtud de la sentencia dictada en el juicio ordinario anteriormente referido, reconoce que hace referencia a 55 metros cuadrados, pero que realmente su finca mide 144, 57 metros cuadrados. La diferencia se debería a un error en la extensión y confección de la escritura pública. La madre del demandado, doña Antonia





de León Pérez compró el día 18 de junio de 1959 a la familia Viñoly una superficie de 35 metros cuadrados, y la parte restante la adquirió por herencia de sus padres. De este modo, en el plano elaborado por don Victorio Rodríguez Cabrera, documento nº 57 bis de la contestación ( que se unió a la escritura pública de compraventa de fecha 29 de diciembre de 1961) aparecerían dos partes de la finca que ilustran lo anterior y que el demandado identifica como parte delantera (recogida en el documento privado de venta con los Viñoly) y la trasera (adquirida mediante herencia). Las referidas partes y la extensión final de la finca sí aparecerían en la escritura pública, aunque erróneamente, por la que el actor adquiere de doña Antonia de León Pérez en el año 1974. Con la misma base fáctica, ejercita demanda reconvencional frente a la entidad actora en cuya virtud solicita los pedimentos anteriormente transcritos en el antecedente de hecho segundo de esta resolución.

La parte demandante reconvenida se opone, a su vez, a las pretensiones declarativas de dominio de la demandada reconviniendo, insistiendo en la existencia de una excepción de cosa juzgada, puesto que su acción declarativa del dominio frente al titular registral ya fue objeto del juicio ordinario nº 247/2003, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 4 de Puerto del Rosario.

Deberá resolverse, con carácter previo sin perjuicio de lo que ya se resolvió en la preceptiva audiencia previa sobre la procedencia de la excepción alegada de cosa juzgada. Posteriormente, el hecho controvertido se centra en la titularidad de la finca, para lo cual deberá prestarse atención a la demostración de la concurrencia de los requisitos de prosperabilidad de la acción declarativa del dominio invocada por la demandada reconvenida. En el caso de que no se acredite la procedencia de dicha pretensión, deberá analizarse si concurren los presupuestos que autorizan a la actora reconvenida a exigir al demandado reconviniendo una indemnización por el valor del terreno en que habría construido extralimitadamente.

**SEGUNDO.- SOBRE LA COSA JUZGADA.**





Dispone el artículo 222 LEC que *"la cosa juzgada de las sentencias firmes, sean estimatorias o desestimatorias, excluirá, conforme a la ley, un ulterior proceso cuyo objeto sea idéntico al del proceso en que aquélla se produjo."* El apartado 4 del mismo precepto señala que *"lo resuelto con fuerza de cosa juzgada en la sentencia firme que haya puesto fin a un proceso vinculará al tribunal de un proceso posterior cuando en éste aparezca como antecedente lógico de lo que sea su objeto, siempre que los litigantes de ambos procesos sean los mismos o la cosa juzgada se extienda a ellos por disposición legal."*

La parte actora reconvenida en su contestación a la reconvenición efectuada de contrario planteó la excepción del instituto de cosa juzgada, en relación a la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 4 de Puerto del Rosario, con motivo del procedimiento nº 247/2.003. Sin embargo, analizada la relación jurídica deducida en tal proceso, debe afirmarse que no concurre la necesaria identidad subjetiva exigida en el artículo 222.4 LEC, por cuanto que en el primer procedimiento se instaba al objeto de declaración del dominio de la finca descrita en las actuaciones frente a la entidad Delval Internacional, S. L., mientras que en el presente caso la acción declarativa de dominio se interpone frente a otra persona jurídica distinta como es Sincronía 99, S. L.

En consecuencia, debe desestimarse la excepción de cosa juzgada interpuesta por la representación de Sincronía 99, S. L., en su escrito de contestación a la reconvenición de fecha 26 de marzo de 2.009.

**TERCERO.**- Centrados en el objeto de la controversia, las partes se disputan la titularidad dominical de la finca registral nº nº 23.939 del Registro de Propiedad de Corralejo, descrita en el fundamento primero de esta resolución.

Mientras que la representación de la entidad mercantil "Sincronía 99, S. L." afirma la titularidad de dicho inmueble adquirida mediante escritura pública de compraventa previa segregación de fecha 13 de septiembre de 2.001, don Ramón Guerra de León sostiene que le pertenece el dominio de la finca como se reconoció mediante sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia





e Instrucción nº 4 de Puerto del Rosario, en el procedimiento ordinario nº 247/2.003 dictada frente a la transmitente de "Sincronía 99, S. L.", esto es, "Delval Internacional, S. A."

Analizaremos, por tanto, en primer lugar si concurren en el presente caso los requisitos de la acción declarativa del dominio interpuesta por don Ramón Guerra de León y, en el caso de que se desestime su pretensión reconvenzional, se examinará la procedencia de la pretensión ejercitada por la representación de "Sincronía 99, S. L.", con fundamento en el artículo 361 del Código Civil que reconoce el derecho del dueño de la obra a reclamar la indemnización correspondiente frente al que edificare en su terreno de buena fe.

De este modo, debe partirse del contenido del artículo 348 del Código Civil, que establece que *"la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla."*

Afirma la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de mayo de 1944, que *"la acción declarativa de dominio, al igual que la reivindicatoria, se destina a la protección del derecho de propiedad, tratando de obtener una mera declaración o constatación de la propiedad que no exige que el demandado sea poseedor"*. Esta acción requiere para su prosperabilidad la concurrencia de dos requisitos:

1. La presentación de un título que acredite la adquisición de la propiedad de la cosa, y
2. La perfecta identificación de la misma.

Comencemos por el último de los requisitos reseñados. Tiene declarada la jurisprudencia, sentencia del Tribunal Supremo de 25 de mayo de 2000 que es condición "sine qua non" la identidad inequívoca de la finca a reivindicar, lo que comprende que la misma se determine sobre el terreno por sus cuatro puntos cardinales, debiendo éstos concretarse con toda precisión, siendo este requisito identificativo esencial para que pueda triunfar cualquiera de las acciones reivindicatorias que se derivan del artículo 348 del Código Civil. La





sentencia del Alto Tribunal de 30 de julio de 1999 indica, en igual sentido, que la identificación de la finca, como requisito para el éxito de la acción reivindicatoria, ha de hacerse de forma que no ofrezca duda cuál sea la que se reclama, fijando con la debida precisión su cabida, situación y linderos, y demostrando con cumplida probanza, que el predio reclamado es aquél al que se refieren los títulos y los demás medios probatorios en los que el actor funda su derecho, identificación que exige un juicio comparativo entre la finca real contemplada y la que consta en los títulos.

El demandado reconviniente ha identificado cumplidamente la finca cuya declaración de dominio pretende. Así resulta del documento nº 8 de su contestación y demanda reconvencional, informe pericial elaborado por don Eustaquio Eloy Figueroa Santana cuyo objeto es la identificación de la edificación que se asienta sobre el solar objeto del presente procedimiento, la realización de un levantamiento planimétrico del perímetro del solar y el cálculo de la cabida superficial. Dicho documento no fue objeto de impugnación por la parte demandada, por lo que debe surtir en el presente proceso plenos efectos probatorios. En el mismo se realiza una medición de la superficie de la finca ocupada por el demandado reconviniente que alcanzar la suma de 144 metros cuadrados.

La identificación de la finca fue, asimismo, corroborada en el acto del juicio por los testimonios de los testigos don Felipe Figueroa Santana, don Elías Carballo Rodríguez y don Juan Umpiérrez Umpiérrez, vecinos de la localidad de Corralejo, quienes, previa exhibición de los documentos nº 77 y 78 de la contestación a la demanda (fotografías del restaurante chino que existe en la actualidad en la finca). Los tres testigos, personas de edad avanzada, manifestaron que vivieron cerca de la finca discutida y que siempre vieron residiendo en ella a don Antonia de León Pérez, que tienen conocimiento de que vendió, posteriormente la finca a su yerno, el demandado reconviniente, don Ramón Guerra de León, y que no habían visto que la entidad actora ni siquiera en la persona de su representante legal ocupase la finca.

Por otro lado, las diferencias de cabida no son óbice para la viabilidad de la





demanda por las siguientes razones:

- a) Porque en el presente caso han quedado plenamente fijados la situación de la finca y sus respectivos linderos, que coinciden, a salvo de las denominaciones actuales de las calles del pueblo Corralejo, con los citados en la escritura pública de compraventa con reserva de usufructo de fecha 30 de noviembre de 1974 suscrita entre doña Antonia de León Pérez y don Ramón Guerra de León (documento nº 47 de la demanda). Al respecto, la modificación en cuanto al lindero Norte, que ahora es la calle La Jarea se explica por las modificaciones experimentadas en el pueblo de Corralejo, y no resulta contradictoria con el título esgrimido si analizamos el plano parcelario aportado como documento nº 57 bis de la contestación donde se apreciaba ya un espacio de terreno entre la titularidad de doña Antonia de León Pérez y la de don Sandalio Figueroa de León, que se identificaba como lindero norte.
- b) Porque la finca discutida opera como un cuerpo cierto sin que se discuta ninguno de sus linderos, como se aprecia en las fotografías aportadas como documentos nº 77 y 78 de la contestación (sobre un supuesto semejante declara en el mismo sentido la sentencia de la Ilma. Audiencia Provincial de La Coruña, sección 6ª, de 16 de julio de 2.010).
- c) Porque como establece la STS de 9 de noviembre de 1949, citada en la sentencia de 21 de octubre de 2.004, dictada en el procedimiento nº 247/2.003 ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 4 de Puerto del Rosario, la medida superficial es un dato secundario de identificación, para lo cual, conocida su naturaleza y situación, bastan los linderos. A ello, debe añadirse que, en nuestro supuesto, la mención de la cabida que se realiza en el título de compraventa citado no puede calificarse de definitiva de la finca como se deduce de la utilización del adverbio “aproximadamente”, lo que revela que sí lo son, a sensu contrario, sus linderos.

Del mismo modo, debe rechazarse que la finca no quede perfectamente identificada por el hecho de que del informe pericial presentado resulte una mayor cabida que los expresados en el título. Como señala la propia



Audiencia Provincial de Las Palmas en el rollo 192/2.008 que *“en los títulos figure una misma finca (que se delimita por sus cuatro puntos cardinales) con otra cabida no significa que no sea la misma finca. Lo acreditado no es que sean fincas distintas sino que las superficies consignadas son erróneas”*. En suma, el primero de los requisitos exigidos de perfecta identificación de la cosa reclamada queda demostrado por las razones expuestas.

**CUARTO.-** El segundo de los requisitos que debe acreditarse es el título de dominio. De entre los diferentes modos de adquirir la propiedad que cita el artículo 609 del Código Civil, el demandado reconviniendo alegan el instituto de la prescripción o usucapión, regulado en los artículos 1940 y siguientes del Código Civil, a partir del título de compraventa que presenta como documento nº 47 de su contestación y demanda reconvencional (escritura pública de 30 de noviembre de 1974, de compraventa con reserva de usufructo donde don Ramón Guerra de León adquiere de su suegra doña Antonia De León Pérez).

La usucapión es un medio de adquirir la propiedad (dominio y demás derechos reales) de la manera y con las condiciones determinadas en la Ley, (arts 609 y 1.930 CC). Como señala la jurisprudencia del Tribunal Supremo, sentencia de 26 de marzo de 1.986, *“reposa sobre la posesión pública, pacífica y no interrumpida (artículo 1.941 CC) consistente en que el usucapiente se conduzca como dueño del dominio o del derecho real susceptible de posesión y ello mediante un uso y disfrute continuados y no de otra manera, por lo que no todos los derechos reales, por serlo, son ya idóneos para adquirirse por usucapión, siendo usucapibles únicamente aquellos cuyo peculiar contenido permita ser ostentados “ad extra” y a través de ese ejercicio continuado”*.

Las distintas modalidades de usucapión aparecen reguladas en los artículos 1940 y siguientes del Código Civil. En concreto, el actor reconvencional alega fundamentalmente la adquisición del dominio por prescripción ordinaria, a partir del título de compraventa anteriormente referido. El artículo 1940 CC establece que *“para la prescripción ordinaria del dominio y demás derechos*





*reales se necesita poseer las cosas con buena fe y justo título por el tiempo determinado en la Ley". En consonancia con dicho precepto, y para el caso de los bienes inmuebles, el artículo 1.957 CC establece el plazo de 10 años entre presentes y 20 años entre ausentes, para que se entienda operada la adquisición del dominio.*

Concretado el título de dominio que alega el demandante reconvenional, analicemos si se dan sus presupuestos:

- a) **Justo título:** El demandado reconviniente presenta al efecto la referida escritura pública de compraventa de 30 de noviembre de 1974, en virtud de la cual don Ramón Guerra de León adquiere de su suegra doña Antonia de León Pérez. En dicha escritura se menciona que la transmitente adquirió, a su vez, mediante compraventa de don Marcial Viñoly Ravelo mediante documento privado de compraventa de 18 de junio de 1959, "sin acreditarlo documentalmente". No obstante, aporta una fotocopia como documento nº 48 en la que doña Clara Viñoly habría declarado recibir la cantidad de 525 pesetas por la venta de un solar en el pueblo de Corralejo.

Impugnada la eficacia probatoria de tal documento por la parte actora en el seno de la audiencia previa, no existiendo certeza de dicha operación, el título sobre el que la parte demandada reconviniente trata de adquirir el dominio sería la escritura pública de 1974, tratando de subsanar con la usucapión la falta de acreditación de la titularidad de la transmitente. Al respecto, es conocida la jurisprudencia del Tribunal Supremo, sentencia de 30 de marzo de 1.943, que declara que *"el justo título que para la prescripción se requiere es aquel que por su naturaleza es capaz de producir la transmisión del dominio aunque exista algún defecto o vicio originario que afecte a la facultad de disponer del transmitente, pues, precisamente para subsanar tales vicios o defectos, existe la prescripción que de otro modo sería inútil"*.

En consecuencia, la escritura pública de compraventa de 30 de noviembre de 1974 es justo título a los efectos de la adquisición del





dominio por usucapión, es verdadero y ha sido debidamente probado mediante su aportación con la demanda.

**b) Posesión en concepto de dueño, pública, pacífica, no interrumpida y de buena fe (artículo 1.941 CC):**

1) En concepto de dueño: La sentencia del Tribunal Supremo de 29 de abril de 2.005 establece 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 treinta años sin interrupción de la posesión, sino que esta posesión no sea simple tenencia material o posesión natural, sino que sea la civil, es decir, la tenencia unida a la intención de haber la cosa como suya, en concepto de dueño”*.

De la prueba practicada son múltiples los actos de los que cabe desprender tal intención, teniendo como principal manifestación la construcción-instalación de un bar restaurante (ius edificandi-documento nº 82 de la contestación); el pago del impuestos municipales, del IBI, licencias de construcción, facturas de suministros y autorizaciones municipales para llevar a efecto distintas instalaciones (documentos nº 9 a 47, 83 a 101 de la contestación a la demanda); los actos de disposición sobre el bien como revelan los contratos de arrendamientos (documentos 103 de la contestación a la demanda), y las declaraciones de los testigos Don Felipe Figueroa Santana, don Elías Carballo Rodríguez y don Juan Umpiérrez Umpiérrez, que manifestaron que siempre han conocido a don Ramón Guerra de León como propietario del edificio asentado sobre la finca litigiosa

2) Pública: En palabras del Tribunal Supremo, sentencia de 29 de noviembre de 1.968, *“al exigir en el artículo*





*1.941 CC que la posesión ha de ser pública, lo que se rechaza es la posesión por actos clandestinos (artículo 444 CC), por lo que los ejecutados a espaldas del dueño de la casa, no aprovechan para la posesión”.*

Sin embargo, la posesión del demandado reconviniendo siempre ha sido pública, como lo revelan los propios actos referidos anteriormente, de los que deducíamos la intención de poseer la cosa para hacerla suya.

3) Pacífica y no interrumpida: Se exige que no haya existido reclamaciones u oposiciones a la posesión de los demandantes realizado por los demandados, e ininterrumpida a través de los modos establecidos en el artículo 1.943 a 1.948 CC.

No se acreditado en el proceso que la parte actora reconvenida dirigiese al demandado reconviniendo, con anterioridad al presente procedimiento, reclamación alguna.

4) De buena fe: partiendo de la presunción del artículo 434 CC, y teniendo en cuenta que en el ámbito de los derechos reales consiste en la creencia de que el transmitente era dueño de los bienes y que se encontraba autorizado para disponer de ellos (artículo 1.950 CC), que no ha sido destruída mediante la oportuna prueba por la parte demandada, también se estima que era una posesión de buena fe.

**c) Plazo de 10 años entre presentes y 20 años entre ausentes** (artículo 1.957 CC): Tomando la fecha de la escritura pública de compraventa presentada como título, esto es, 30 de noviembre de 1974, habrían transcurridos sobradamente los expresados plazos.





**QUINTO.-** Resta por analizar si la prescripción ordinaria operada por los demandantes es oponible frente al titular registral de la finca, Sincronía 99, S.L. En este sentido, el artículo 1.949 del CC dispone que *“contra un título inscrito en el Registro de la propiedad no tendrá lugar la prescripción ordinaria del 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.”* De una interpretación literal del precepto, pudiera pensarse que el dominio adquirido por los actores no es oponible a la entidad demandada y sin embargo, la jurisprudencia del Tribunal Supremo, en sentencia de 28 de diciembre de 2.001 establece que *“cuando este precepto se refiere a “terceros” se está refiriendo a los terceros hipotecarios, esto es, a los que reúnen los requisitos del artículo 34 LH, entre los cuales figura el de ser adquirente a título oneroso.”* En definitiva, la aparente contradicción entre el artículo 1949 CC y el artículo 36 de la Ley Hipotecaria debe resolverse a favor de la aplicación preferente de éste último dada su condición de norma posterior y especial a aquélla, interpretándose la norma civil en el sentido antes citado.

Lo expuesto significa que debe analizarse si la demandada Sincronía. S.L., reúne la condición tercero hipotecario. En el caso de que se encuentre amparada por la fe pública registral, sólo podrá oponer la prescripción adquisitiva consumada o la que pueda consumarse dentro del año siguiente a su adquisición, si se da alguno de los supuestos enumerados en el artículo 36 primer párrafo letras a) y b) LH, a saber:

- 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.
- 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.





Sin embargo, en el caso de que no se considerase al titular inscrito tercero del artículo 34 LH, el propio artículo 36 LH antes referido remite a la legislación civil en cuanto a los requisitos de título y tiempo para determinar si ha operado la prescripción adquisitiva.

Procediendo, por tanto, al análisis de la condición de tercero hipotecario del artículo 34 LH en la entidad demandada, debemos precisar que sus requisitos son:

- a) Que los terceros protegidos sean adquirentes del dominio de un inmueble o de un derecho real limitativo del dominio.
- b) Que la adquisición se realice de buena fe.
- c) Que la adquisición se realice a título oneroso.
- d) Que el disponente o transmitente sea un titular inscrito, esto es, que el tercero adquiera de persona que aparece en el Registro con facultades para transmitir el bien.
- e) Que ese tercero inscriba a su vez su propia adquisición.

De tales requisitos, la controversia se centra sobre el segundo. Ya mencionamos anteriormente, que la buena fe en el campo de los derechos reales consiste, no en un conducta como en el caso de las obligaciones, sino a un estado de conocimiento. Concretamente, se refiere en los términos del artículo 1950 CC en la creencia del adquirente de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella y podía transmitir su dominio. Paralelamente, desde la perspectiva registral debe consistir en el desconocimiento del adquirente de la inexactitud registral, teniendo en cuenta que existe una presunción "iuris tantum" de buena fe, correspondiendo la prueba en contrario a quién alega la mala fe.

En las sentencias dictadas en procesos semejantes, por ejemplo en el rollo 861/2005 de la sección 3ª, de la Ilma. Audiencia Provincial de Las Palmas, de 27 de marzo de 2.006, ya se hizo un análisis semejante respecto a la entidad Delval Internacional, S.A., en la persona de su representante legal, Don José Manuel Jiménez del Valle.





En concreto, la sentencia de apelación, haciéndose eco de sentencia de la misma sección de fecha 3 de mayo de 2.005, afirmaba que *"en el caso, en modo alguno podemos considerar que la entidad demandada sea tercer adquirente de buena fe al que deba alcanzar la especial protección que la legislación hipotecaria confiere. Los razonamientos expresados en la sentencia recurrida son absolutamente coherentes y acordes con el resultado probatorio: la demandada, cuando adquiere de Plalafusa la registral nº 951 lo hace desconociendo exactamente lo que en la actualidad "resta" de la finca matriz (que dice ser algo más de 9.000 metros cuadrados, reflejándose sin embargo los linderos adquiridos inicialmente por la vendedora, que abarcaban más de 50.000 m2) , pero lo que no desconoce, porque así se refleja expresamente en su escritura de compraventa (22 de mayo de 2001) es que aparentemente dentro de los linderos de ese "resto" se encuentra, poseída por personas distintas a la vendedora, la casi totalidad de las edificaciones de Corralejo, entre ellas, la finca que poseen a título de dueños los demandantes. Tampoco ignora que el inmueble en cuestión ha sufrido múltiples segregaciones y que numerosos inmuebles aparentemente también integrados en la finca que adquiere figuran catastrados a nombre de personas distintas a su transmitente. Por demás, la parte compradora prescinde expresamente de la información registral por su conocimiento de la situación jurídica del inmueble y a todo se añade que D. Jesús Manuel , administrador único de la entidad mercantil demandada, en cuyo objeto social se encuentra la compraventa de inmuebles, reconoció en el acto del juicio que vive en Corralejo desde hace catorce o quince años, que conoce el pueblo... y que parte de la C/ María Santana Figueroa entra en los límites del "resto" de la finca matriz que adquirió. Se destaca, también, el hecho de que Delval Internacional S.A. es apoderada de "Plalafusa S.A". Como corolario de todo lo anterior, y abundando en los razonamientos acertadamente expresados en la instancia, hemos de citar la reciente sentencia dictada por la Sección Quinta de esta Audiencia Provincial con fecha 10 de marzo de 2005 en rollo de apelación 736/2004, sustancialmente igual al presente respecto a la alegada condición de tercero de buena fe por parte de Delval en lo que se refiere a su adquisición del tan mencionado "resto" de la finca registral nº 951, condición que en dicha sentencia se le niega por entender la Sala que no resulta serio sostener que su administrador desconocía la situación de hecho existente*



*después de vivir en el pueblo quince años..." y tampoco es creible 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 las calles), no tenga la mínima previsión exigible a todo administrador de saber que estas casas estaban poseídas a título de dueño, cuando efectivamente 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 a su transmitente". En definitiva, los argumentos de los demandantes se basan en una realidad extrarregistral que ha de prevalecer sobre la registral, por concurrir en el caso de autos los requisitos exigidos para la prescripción adquisitiva ordinaria contra tabulas, que en este caso perjudica a la recurrente."*

*Estos mismos argumentos son aplicables al caso presente, en que de la prueba practicada se desprende que el representante de Delval S.A., al tiempo de adquirir la finca registral de Plalafusa, conocía que la vivienda cuyo dominio se discute estaba poseída de buena fe y en concepto de dueño desde hacía más de diez años por el actor, el cual ha venido abonando suministros, impuestos sobre la propiedad, etc., comportándose como dueño con justo título en sus relaciones vecinales y administrativas, catastro a su favor la finca, y en ningún momento ha sido inquietado en dicha posesión desde 1987 momento en que adquiere la propiedad en escritura pública".*

Partiendo de esta ausencia de buena fe en la adquisición de la finca 951 por parte de Delval Internacional S.A., establecida mediante las resoluciones firmes mencionadas, cabe plantearse si la misma es predicable respecto a Sincronía 99, S.L.

La conclusión no puede ser otra que la de descartar que la demandante reconvenida sea adquirente de buena fe, por las siguientes razones:

- Porque el representante legal de Sincronía 99, S.L., lo es también de la transmitente Delval Internacional, S.A. A pesar de que en la escritura





de 13 de septiembre de 2.009 figure un apoderado actuando en nombre de la Sincronía 99, S.L., y que el Sr. Jiménez del Valle alegue que no era al tiempo de dicha transmisión administrador de la hoy demandada, no ha presentado documento alguno en el que conste tal circunstancia, como pudiera haber sido su nombramiento como administrador o inscripción de tal hecho en el Registro Mercantil, y cuya carga le correspondía al amparo de lo dispuesto en el artículo 217 LEC, y el principio de facilidad y disponibilidad probatoria.

- Porque de la relación de iter procesales del procedimiento ordinario 247/2.003 seguido ante el órgano nº 4 de este partido judicial con los actos de segregación y transmisión entre Delval Internacional, S.A., y Sincronía 99, S.L., así como de la fecha de su inscripción en el Registro de la propiedad, se desprende el posible uso por parte del Sr. Jiménez del Valle, de la pantalla en que consiste la personalidad jurídica de la actual demandada como medio para eludir el cumplimiento de una eventual sentencia estimatoria de la pretensión declarativa de dominio planteada.
- Porque los términos en los que adquiere Delval Internacional son perfectamente extrapolables a Sincronía 99, S.L., teniendo en cuenta que su objeto social era la promoción inmobiliaria. De este modo, no se comprende que no tuviera la más mínima diligencia de comprobar que la finca que estaba adquiriendo pudiera estar ocupada por terceros, cuando era notorio que de la inicial configuración de la finca 951, se habían realizado numerosas segregaciones.

En definitiva, no concurre en la entidad Sincronía 99, S.L., la condición de tercero hipotecario del artículo 34 LH, lo que determina que deba atenderse únicamente a la legislación civil para apreciar la posible adquisición del dominio por prescripción. Dominio que sí se entiende adquirido como quedó expuesto en los fundamentos segundo y tercero de esta resolución.





Consecuentemente, la pretensión ejercitada por el demandante reconvenido sobre la existencia de una posible accesión inmobiliaria queda descartada, puesto que apreciado el dominio de la finca litigiosa por los actores, desaparece el presupuesto de hecho de que legitima su pretensión, cuál sería la propiedad del suelo por parte de Sincronía 99, S.L.

**SEXTO.**- Subsiguientemente, de conformidad con los artículos 38, 39 y 40 d) LH, procede la cancelación de la inscripción de la finca registral 23.939 existente en el Registro de la propiedad de Corralejo, contradictoria del dominio declarado de los demandantes.

**SÉPTIMO.**- En virtud de lo dispuesto en el artículo 394.1 LEC, la entidad Sincronía 99, S.L., deberá satisfacer las costas procesales causadas a la parte demandante, dada la estimación de las pretensiones ejercitadas contra aquélla.

### **FALLO**

Que desestimo la demanda presentada por doña Nérida Santana Pérez, en nombre y representación de "Sincronía 99, S. L.", frente a don Ramón Guerra de León.

Que estimo la demanda reconvenional presentada por Doña Carmen Matoso Betancor, en nombre y representación de don Ramón Guerra de León, contra Sincronía 99, S.L. y en su virtud:

- a) Declaro que los 89 metros cuadrados reclamados por Sincronía 99, S. L., forman parte, junto con los 55 metros cuadrados objeto del procedimiento seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 4 de Puerto del Rosario con el número 247/2003, de una edificación perfectamente consolidada y delimitada por sus cuatro puntos cardinales, y son propiedad de



don Ramón Guerra de León y su esposa doña María Antonia Pérez León, tanto el solar como la edificación siendo su referencia catastral 0985801FS1709N0001LG.

- b) Declaro que la edificación/vivienda y el solar en el que se asienta, sita en la calle La Iglesia nº 16 se encuentra enclavada, inicialmente, dentro de la finca 951, y actualmente dentro de la finca 23.939 del denominado Casco Viejo de Corralejo y sus aledaños perteneciente al término municipal de La Oliva, ocupando una superficie de 144,57 metros cuadrados, incluidos los 55 metros cuadrados objeto del anterior proceso judicial, y que forman un solo cuerpo, estando perfectamente delimitada por sus cuatro lados, siendo los linderos del mismo los siguientes: NORTE: Calle La Jarea; SUR: Edificación de Herederos de don Juan Umpiérrez Perdomo; ESTE: Calle La Pinta, y OESTE: Calle La Iglesia.
- c) Declaro que la finca/edificación tiene forma de polígono regular, ocupando una superficie de 144,47 metros cuadrados, estando toda la superficie de la finca, dentro de la finca registral 23.939 de Registro de la propiedad de Corralejo, con la siguiente descripción: *“URBANA.- Parcela o solar en el casco de Corralejo, con fachada a las calles La Jarea, La Iglesia y La Pinta, en el término municipal de La Oliva. Se encuentra edificada catastralmente con el número 0895801. Linda al Norte, calle La Jarea; Al Sur, finca identificada catastralmente con el número 0895802 y la calle La Pinta; al Este, calle La Pinta y al Oeste, calle La Iglesia y finca identificada catastralmente con el número 0895802,”* y que es propiedad de don Ramón Guerra de León y sus esposa, doña María Antonia Pérez León.
- d) Ordeno la cancelación de la inscripción contradictoria que figura en el Registro de la propiedad de Corralejo, a nombre de Sincronía 99 S.L., de la finca 23.939, inscrita al folio 113, tomo 850, libro 285 del término municipal de La Oliva, inscripción 1ª.





- e) Ordeno que se inscriba la totalidad de la finca 23.939 del Registro de la propiedad de Corralejo a nombre de don Ramón Guerra de León y su esposa, doña María Antonia Pérez León, todo ello, de acuerdo con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, y que se cancelen las inscripciones contradictorias de la 23.939 en el Registro de la propiedad de Corralejo, condenando a la actora reconvenida a que se abstenga de realizar acto alguno de perturbación.

Condeno a la entidad demandada reconviniendo Sincronía 99, S.L., al pago de las costas procesales generadas en el presente procedimiento.

Notifíquese la presente resolución a las partes del presente procedimiento.

Contra esta resolución, cabe interponer RECURSO DE APELACIÓN ante la Ilma Audiencia Provincial, que deberá prepararse ante este Juzgado en el plazo de CINCO DÍAS contados desde el día siguiente a la notificación de la presente resolución. Para la adecuada interposición del recurso deberá consignarse previamente en la Cuenta de Consignaciones y Depósitos de este Juzgado, el correspondiente depósito de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15ª de la LOPJ, conforme a la reforma introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre de 2009.

Así lo acuerdo, mando y firmo, Juan Gallego Ortiz, Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 3 de Puerto del Rosario.

Publicación.- Seguidamente doy cumplimiento a lo acordado. Doy fe

