



Juzgado de Primera Instancia e Instrucción  
Nº 2  
C/ Secundino Alonso nº 20  
Puerto del Rosario  
Teléfono: 928 85 93 09 / 928 85 96 12  
(Reg.Civil)  
Fax.: 928 85 05 16 / 928 53 32 41  
(Reg.Civil)

Procedimiento: Procedimiento ordinario  
Nº Procedimiento: 0000378/2003

NIG: 3501731120030003005  
Materia: Acción declarativa de dominio  
Resolución: Sentencia 000093/2014

<u>Intervención:</u>	<u>Interviniente:</u>	<u>Abogado:</u>	<u>Procurador:</u>
Demandante	JAVAL UNION S.L.		Nelida Cristina Santana Perez
Demandado	Eleuteria Umpiérrez Morera		Carmen Dolores Matoso Betancor
Demandado	Eleuteria Morera Umpiérrez		
Demandado	PLALAFUSA		
Demandado	Blanca Ortega Garcia		Maria Ascension Alvarez Jimenez
Demandado	CAJA INSULAR DE AHORROS DE CANARIAS		Susana Maria Ojeda Garcia
Demandado	SINCRONIA 99 S.L		Nelida Cristina Santana Perez
Demandado	Jose Morera Umpierrez		Carmen Dolores Matoso Betancor
Demandado	Margarita Morera Umpierrez		
Demandado	Olimpia Morera Umpierrez		
Demandado	Juan Manuel Morera Umpierrez		
Demandado	Josefa Del Carmen Calero Morera		
Demandado	BANKIA S.A.		Susana Maria Ojeda Garcia

Carmen Dolores Matoso Betancor  
Procuradora de los Tribunales  
NOTIFICADO: 30/06/2014

## SENTENCIA

En Puerto del Rosario, a 27 de junio de 2014

Vistos por D. Santiago Romero Buck Arstad, Juez del Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 2 de esta ciudad, los presentes autos de juicio ordinario registrado al nº 378/2003 seguidos ante este Juzgado a instancia de la mercantil “**JAVAL UNIÓN, S.L**” representada por la Procuradora Dª Nélida Santana Pérez asistida del letrado D. Fernando Rodríguez Ravelo frente a **Dª. ELEUTERIA UMPIERREZ MORERA, Dª. ELEUTERIA MORERA UMPIERREZ, D. JOSÉ MORERA UMPIERREZ, Dª. MARGARITA MORERA UMPIERREZ, Dª. OLIMPIA MORERA UMPIERREZ, D. JUAN MANUEL MORERA UMPIERREZ y D. PATRICIO CARMELO CALERO MORERA, D. JOSÉ MANUEL CALERO MORERA, D. JUAN CALERO MORERA, Dª. JOSEFA DEL CARMEN CALERO MORERA y Dª. MARÍA DEL CARMEN CALERO MORERA** representados por D. Agustín Travieso Darías con la asistencia letrada de D. Sebastian Socorro Perdomo, y mediante reconvencción frente a “**JAVAL UNIÓN, S.L.**”, frente a **Dª BLANCA ORTEGA GRACIA** representada por Dª. Ascensión Álvarez Jiménez y asistida por D. Pedro Carreras Domínguez, frente a la mercantil “**PLALAFUSA, S.A.**”, en





rebeldía, frente a la mercantil “**SINCRONÍA 99, S.L.**” representada por D<sup>a</sup>. Nélide Santana Pérez con la asistencia letrada de D<sup>a</sup>. Carmen Osés Guergué y frente a la “**CAJA INSULAR DE AHORROS DE CANARIAS, S.A.**”, en nombre de S.M el Rey vengo a dictar la presente resolución en base a los siguientes

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** D<sup>a</sup> Nélide Santana Pérez, en nombre de JAVAL UNIÓN, S.L., interpuso demanda de juicio ordinario frente a ELEUTERIA UMPIERREZ MORERA y contra ELEUTERIA MORERA UMPIERREZ en fecha de 24 de julio de 2003.

**SEGUNDO.-** D. Agustín Travieso Darías, en nombre de ELEUTERIA UMPIERREZ MORERA y de ELEUTERIA MORERA UMPIERREZ contestó a la demanda en fecha de 12 de noviembre de 2003, formulando demanda reconvenicional frente a JAVAL UNIÓN, S.L, D<sup>a</sup> BLANCA ORTEGA GRACIA, CAJA INSULAR DE AHORROS DE CANARIAS, PLALAFUSA, S.A., DELVAL INTERNACIONAL, S.A., y frente a SINCRONÍA 99, S.L.

**TERCERO.-** Por auto de 2 de junio de 2004 se tuvo por contestada la demanda y formulada la reconvenición.

**CUARTO.-** Por escrito de fecha de 15 de junio de 2004, presentado por la procuradora D<sup>a</sup> Nélide Santana Pérez, en nombre de Javal Unión, S.L, se contestó a la demanda reconvenicional.

**QUINTO.-** Por escrito de D<sup>a</sup>. Carmen Dolores Matoso Betancor, en nombre y representación de D<sup>a</sup> Eleuteria Umpierrez y D<sup>a</sup> Eleuteria Morera se desistió de la demanda reconvenicional formulada contra la mercantil Delval Internacional, S.A., acordándose tal desistimiento por providencia de 19 de septiembre de 2006.

**SEXTO.-** La CAJA INSULAR DE AHORROS DE CANARIAS, representada por D. Jesús Pérez López, contestó en fecha de 2 de octubre de 2006.

**SÉPTIMO.-** D<sup>a</sup> BLANCA ORTEGA GRACIA, representada por D<sup>a</sup>. Ascensión Álvarez Jiménez, contestó en fecha de 26 de diciembre de 2006.

**OCTAVO.-** Por auto de 3 de septiembre de 2007, se dio por formulada reconvenición en la contestación a la demanda de D<sup>a</sup>. Blanca Ortega Gracia contra la parte actora y contra Javal Unión, S.L. Por este motivo, se formularon varios recursos de reposición contra este auto que fueron resueltos por auto de 3 de septiembre de 2010.

**NOVENO.-** Por escrito presentado por la mercantil SINCRONÍA 99, S.L. representada por D<sup>a</sup>. Nélide Santana Pérez, se contestó en fecha de 19 de noviembre de 2007.





**DÉCIMO.-** Por providencia de 5 de febrero de 2008 se declaró en rebeldía a la entidad PLALAFUSA, S.L. al haber transcurrido el plazo legal desde el emplazamiento sin que contestase a la demanda.

**UNDÉCIMO.-** Por escrito de D<sup>a</sup>. Carmen Dolores Matoso Betancor, en nombre y representación de D<sup>a</sup> Eleuteria Umpierrez y D<sup>a</sup> Eleuteria Morera se solicitó la ampliación de la demanda contra la CAJA RURAL DE CANARIAS, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO.

**DUODÉCIMO.-** Convocadas las partes a una audiencia previa, se celebró esta el día 17 de julio de 2008 con la asistencia de todas las partes personadas, suspendiéndose la misma hasta que fuese resuelto el litisconsorcio pasivo necesario y la ampliación de la demanda instada.

**DECIMOTERCERO.-** Por auto de 5 de junio de 2009 se resolvió en el sentido de acordar la constitución del litisconsorcio pasivo necesario, acordando dirigir la demanda contra los herederos de D. José Morera Santana y desestimando la solicitud de ampliación de la demanda reconventional frente a la CAJA RURAL DE CANARIAS.

**DECIMOCUARTO.-** Contra el auto de 5 de junio de 2009 se interpuso recurso de reposición por las procuradoras D<sup>a</sup> Carmen Dolores Matoso Betancor y D<sup>a</sup>. Ascensión Álvarez Jiménez. Por la procuradora D<sup>a</sup> Nélida Santana Pérez, en la representación que ostenta, impugnó dichos recursos. Y a su vez, D<sup>a</sup> Carmen Dolores Matoso Betancor y D<sup>a</sup>. Ascensión Álvarez Jiménez impugnaron los recursos de las otras partes. Por auto de 23 de noviembre de 2009 se resolvió los recursos, desestimándolos.

**DECIMOQUINTO.-** Por escrito de 2 de diciembre de 2009, de D<sup>a</sup> Nélida Santana Pérez, en nombre de JAVAL UNIÓN, S.L, se requirió a la parte promovente del litisconsorcio para que identificase a los herederos de D. José Morera Santana, a fin de poder constituir correctamente el litisconsorcio.

**DECIMOSEXTO.-** Por escrito de 4 de diciembre de 2009 de D<sup>a</sup>. Carmen Dolores Matoso Betancor, en nombre y representación de D<sup>a</sup> Eleuteria Umpierrez y D<sup>a</sup> Eleuteria Morera se presentó una relación de los herederos de D. Juan Morera Santana.

**DECIMOSÉPTIMO.-** Por auto de 3 de septiembre de 2010 se complementó el auto de 23 de noviembre de 2009 por el cual se desestima la ampliación de la demanda solicitada por D<sup>a</sup>. Carmen Dolores Matoso Betancor, en nombre y representación de D<sup>a</sup> Eleuteria Umpierrez y D<sup>a</sup> Eleuteria Morera.

**DECIMOCTAVO.-** Por escrito de 2 de diciembre de 2009, de D<sup>a</sup> Nélida Santana Pérez, en nombre de JAVAL UNIÓN, S.L, se requirió al juzgado para que identificase a los herederos de D. Juan Morera Santana con el fin de poder constituir correctamente el litisconsorcio.

**DECIMONOVENO.-** Por Providencia de 10 de noviembre de 2011 se requirió a la procuradora D<sup>a</sup>. Carmen Dolores Matoso Betancor para que





aclarase si se refería a D. Juan o a D. José la persona de cuyos herederos depende la constitución del litisconsorcio.

**VIGÉSIMO.-** Por escrito de D<sup>a</sup>. Carmen Dolores Matoso Betancor se aclaró dicho extremo, estando ya identificados en el doc. nº 3 de la contestación a la demanda, donde hay una declaración de herederos efectuada ante notario y que se da por válida a los efectos de identificar a los herederos de D. Juan Morera Santana.

**VIGÉSIMO PRIMERO.-** Por escrito de 23 de noviembre de 2011 el letrado D. Fernando Rodríguez Ravelo renunció a la dirección letrada de la mercantil SINCRONÍA 99, S.L. Por escrito presentado por Nélida Santana Pérez, en nombre de Sincronía 99, S.L., se comunicó al juzgado que la dirección letrada era asumida por D<sup>a</sup>. Carmen Oses Guergué.

**VIGÉSIMO SEGUNDO.-** Por providencia de ordenación, de 6 de junio de 2012, se requirió a la parte actora para que completase el litisconsorcio pasivo, dirigiendo la demanda contra los litisconsortes.

**VIGÉSIMO TERCERO.-** La representación procesal de “Javal Unión, S.L” en fecha 28 de junio de 2012, dirigió la demanda contra los litisconsortes, en los mismos términos que los señalados en la inicial demanda.

**VIGÉSIMO CUARTO.-** Por la representación procesal de D. JOSÉ MORERA UMPIERREZ, D<sup>a</sup>. MARGARITA MORERA UMPIERREZ, D<sup>a</sup>. OLIMPIA MORERA UMPIERREZ, D. JUAN MANUEL MORERA UMPIERREZ y D. PATRICIO CARMELO CALERO MORERA, D. JOSÉ MANUEL CALERO MORERA, D. JUAN CALERO MORERA, D<sup>a</sup>. JOSEFA DEL CARMEN CALERO MORERA y D<sup>a</sup>. MARÍA DEL CARMEN CALERO MORERA se contestó a la demanda, formulando a su vez, demanda reconventional frente a “Javal Unión, S.L”.

**VIGÉSIMO QUINTO.-** La audiencia previa se celebró el día 11 de diciembre de 2013 con el resultado que obra en el acta, al cual nos remitimos en aras a la brevedad y señalándose fecha para la celebración de juicio. En el acto de la vista, la parte demandante por reconvenición renunció a la acción ejercitada frente a Bankia, S.A.

**VIGÉSIMO SEXTO.-** Señalada finalmente la fecha de la vista, comparecieron en forma las partes al acto del juicio, y fueron practicadas las pruebas propuestas y admitidas por el tribunal, con lo que, formuladas oralmente por las partes sus conclusiones sobre los hechos controvertidos y el resultado de las pruebas practicadas, se dio por terminada la vista, quedando los autos conclusos para sentencia.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.- PRETENSIONES.** La parte actora, “JAVAL UNIÓN, S.L.” ejerce la acción declarativa del dominio frente a D<sup>a</sup>. Eleuteria Umpiérrez Morera, D<sup>a</sup> Eleuteria Morera Umpiérrez, D. José Morera





Umpiérrez, D<sup>a</sup>. Margarita Morera Umpiérrez, D<sup>a</sup>. Olimpia Morera Umpiérrez, D. Juan Manuel Morera Umpiérrez y D. Patricio Carmelo Calero Morera, D. José Manuel Calero Morera, D. Juan Calero Morera, D<sup>a</sup>. Josefa del Carmen Calero Morera y D<sup>a</sup>. María del Carmen Calero Morera respecto de la finca descrita como Local destinado a bar-restaurante de una sola planta, sito en la calle Lepanto, nº 6 de Corralejo, en el término municipal de La Oliva. Tiene asignada referencia catastral nº 0794203FS1709S0001HM, con una superficie construida de ciento noventa y cuatro metros cuadrados (194 m<sup>2</sup>). Lo edificado ocupa la totalidad de un solar sobre el que se encuentra, coincidiendo los linderos del edificio con los de dicho solar. La edificación se encuentra construida sobre la siguiente finca:

URBANA: trozo de terreno denominado Parcela del Casco de Corralejo y sus Aledaños, en Corralejo, Término municipal de La Oliva. Mide ciento noventa y cuatro metros cuadrados. Linda, según título: Norte, Dña. Carmen Estévez Santana; Este, callejón sin nombre; Oeste, D. Juan Carballo Santana y Dña Heidi Thomassen Violeta; y Sur, calle Lepanto; siendo sus linderos actuales los siguientes: Norte, con parte de la parcela con referencia catastral 07942-06 y con parte de la parcela con referencia catastral 07942-06; Sur, calle Hernán Cortés; Este, callejón sin nombre; Oeste, con parte de la parcela con referencia catastral 07942-04 y con parte de la parcela con referencia catastral 07942-05.

Referencia Catastral 0794203FS1709S0001HM.

Dicha finca figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario nº 1, al Tomo 547, Libro 151, Folio 206, Finca nº 13.919 del Ayuntamiento de La Oliva.

Sostiene la parte actora que es propietaria en virtud de contrato de compraventa celebrado con Blanca Ortega García, elevado a público en escritura de 10 de abril de 2003. A su vez, señala que Blanca Ortega Gracia adquirió la finca por contrato de segregación y compraventa celebrado con la mercantil "PLALAFUSA, S.A." elevado a público el 20 de octubre de 1995 y que la edificación es suya por declaración de obra nueva autorizada por Notario el día 24 de enero de 2003.

**La parte demandada**, se opone a esta pretensión afirmando que son ellas las legítimas propietarias (D<sup>a</sup>. Eleuteria Umpiérrez Morera y los herederos de D. Juan Morera Santana) del local destinado a bar-restaurante.

**A su vez, formulan reconvenición, ejercitando la acción reivindicatoria** de la propiedad anteriormente señalada, fundamentando su adquisición en la prescripción adquisitiva por la posesión de forma pública, pacífica y no interrumpida de la finca y locales sitos en la calle Hernán Cortes nº 16 de Corralejo siendo sus linderos; Norte, Carmen Estévez Santana; Sur, calle Hernán Cortes; Este, callejón sin nombre; Oeste D. Juan Carballo Santana y D<sup>a</sup>. Heidi Thomassen Violeta, con ref. catastral nº Referencia Catastral 0794203FS170920001HM. Solicitan, así mismo, la nulidad de los contratos celebrados con posterioridad sobre la finca entre las distintas





entidades frente a las que ejercita la reconvención así como la cancelación de todas las inscripciones posteriores.

La acción reivindicatoria la ejercitan frente a la mercantil “JAVAL UNIÓN, S.L”, D<sup>a</sup> BLANCA ORTEGA GRACIA, la “CAJA INSULAR DE AHORROS DE CANARIAS”, la mercantil “PLALAFUSA, S.A.”, “DELVAL INTERNACIONAL, S.A.”, y frente a “SINCRONÍA 99, S.L.”. Esta acción se fundamenta en:

En 1961 la mercantil Plalafusa compró a la familia Viñoly la finca registral nº 951 conocida como Parcela Caso Viejo de Corralejo y sus Aledaños, inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Puerto del Rosario, con nº 951, Tomo 706, Libro 221, Folio 23.

La mercantil Plalafusa, mediante escritura de 20 de octubre de 1995 (doc. nº 2 demanda) segrega y vende a Blanca Ortega Gracia (quien compareció en su propio nombre y derecho) de la finca señalada en el párrafo anterior, una porción de terreno descrita como trozo de terreno denominado parcela del Casco Viejo de Corralejo y sus aledaños, en Corralejo, término municipal de La Oliva. Mide 194 metros cuadrados, linda al Norte, Carmen Estévez Santana; Sur, calle Lepanto; Este, callejón sin nombre; Oeste D. Juan Carballo Santana y D<sup>a</sup>. Heidi Thomanssen Violeta.

A su vez, Blanca Ortega García vende a Feliciano Alonso Carreño, el día 10 de abril de 2003 mediante escritura pública, la finca anteriormente descrita, distinguiendo el local y el terreno que adquiere, según se detalla, mediante declaración de obra nueva autorizada por el notario el día 24 de enero de 2003 y mediante compra en escritura pública a Plalafusa el 20 de octubre de 1995, respectivamente.

Frente a esta pretensión, la mercantil Javal Unión, en su contestación de 15 de junio de 2004 niega los hechos alegados de contrario, así como la improcedencia de la reconvención frente a los otros demandados reconvenidos.

La Caja Insular de Ahorros de Canarias, en su contestación de 2 de octubre de 2006 se limitó a alegar su falta de legitimación pasiva por no resultar acreedora hipotecaria del inmueble objeto del proceso.

La demandada reconvencional, D<sup>a</sup>. Blanca Ortega Gracia, en su contestación de 26 de diciembre de 2006, niega que las demandantes reconvencionales sean las legítimas propietarias del inmueble, impugnando, en síntesis, los argumentos expuestos de contrario.

Frente a esta pretensión, la mercantil Sincronía 99, en su contestación de 19 de noviembre de 2007 se limitó a alegar su falta de legitimación pasiva.



**SEGUNDO.- OBJETO DE LA CONTROVERSIA.** El objeto del procedimiento consiste en determinar quién es el propietario del inmueble



señalado como *trozo de terreno denominado parcela del Casco Viejo de Corralejo y sus aledaños, en Corralejo, término municipal de La Oliva. Mide 194 metros cuadrados, linda al Norte, Carmen Estévez Santana; Sur, calle Lepanto; Este, callejón sin nombre; Oeste D. Juan Carballo Santana y D<sup>a</sup>. Hedidi Thomanssen Violeta, con ref. catastral n<sup>o</sup> Referencia Catastral 0794203FS170920001HM*, bien el titular registral, esto es, la mercantil “Javal Unión” o bien D<sup>a</sup>. Eleuteria Umpiérrez Morera y los herederos de D. Juan Morera Santana al haberla adquirido por usucapión contra tabulas por la posesión de forma pública, pacífica y no interrumpida de la finca y locales sitos en la calle Hernán Cortes n<sup>o</sup> 16 de Corralejo.

**TERCERO.- PRUEBAS.** Han sido pruebas propuestas, practicadas y admitidas la documental obrante en autos, la declaración de Feliciano Alonso Carreño, Eleuteria Morera Umpiérrez, los testigos D. Pedro Carreras Domínguez, D<sup>a</sup> Carmen Estévez Santana, D. Ramón Guerra de León y la pericial de D. Eustaquio Eloy González Figueroa.

**CUARTO.- CUESTIONES JURÍDICAS.** La acción declarativa del dominio se dirige a obtener una declaración judicial de constatación, existencia o afirmación de la propiedad con eficacia *erga omnes*, de manera que la finalidad de la acción es la de obtener la declaración de que el demandante es propietario de la cosa, acallando a la parte contraria que discute ese derecho o se lo atribuye (por todas, SSTS 14 de marzo de 1989, 14 de octubre de 1991 y 23 de enero de 1992).

Al igual que la acción reivindicatoria, es una acción de defensa de la propiedad y exige prueba o justificación de un justo título de propiedad, pero no contiene pretensión restitutiva de la cosa sino la mera declaración o constatación de la propiedad del actor que no exige que el demandado sea poseedor y le basta con la declaración de que el actor es propietario de la cosa (SSTS 21 de febrero de 1941, 3 de mayo de 1944 y 10 de julio de 1992). Por tanto, la acción declarativa del dominio se basa en un hecho jurídico que da existencia a la propiedad del actor por lo que se requiere prueba de la misma. Si el demandante no prueba su dominio, la sentencia será absolutoria, es decir, no declarará la existencia del dominio del actor.

Pero no basta con ser propietario para poder ejercitar la acción declarativa del dominio: además se debe tener un interés legítimo en la propia declaración del dominio.

Las acciones meramente declarativas por las que se pretende la constatación, con fuerza de cosa juzgada y por medio de un fallo judicial, de la existencia o inexistencia de una determinada relación jurídica, se admiten por la doctrina y la jurisprudencia a condición de que su utilización esté justificada por una necesidad de protección jurídica (SSTS 22 de septiembre de 1944 y 10 de marzo de 1961), por una especial motivación determinada por el interés del actor en que se ponga en claro su derecho, al ser denegado o desconocido por el demandado (STS 7 de enero de 1959).





Asimismo, la jurisprudencia ha determinado los presupuestos, que son comunes a la reivindicatoria (STS 14 de marzo de 1989), para el ejercicio de la acción que nos ocupa:

- La justificación del título de dominio.
- La identificación de los bienes a que se contrae la acción.
- La contravención en forma efectiva el derecho de propiedad (STS 14 de octubre de 1991) al punto de representar esta contradicción o desconocimiento del dominio, determinante del «interés jurídico» en la declaración, un hecho constitutivo de la acción, integrante de la causa de pedir, cuya alegación y prueba incumbe en definitiva a quien la ejercita.

Como ya se ha dicho, uno de los requisitos para que prospere la acción declarativa del dominio es la presentación de un título que acredite la adquisición de la propiedad de la cosa. El término “título de dominio” no equivale a documento preconstituido sino a la justificación dominical y en este sentido debe tenerse en cuenta que cuando se trata de una adquisición derivativa del dominio nuestro derecho positivo sigue el sistema fundado en la teoría del título y del modo o entrega o traditio de la cosa (arts. 609 + 1.095 CC) de tal forma que faltando uno de esos requisitos faltará la prueba del dominio que se alega.

En el presente caso, el actor ejercita la acción declarativa del dominio en base a un título, el contrato de compra-venta, ha identificado la finca objeto del contrato y respecto de la que se contrae la acción y ha identificado a quien perturba su derecho dominical.

Sin entrar hacer más valoraciones sobre esta acción, ha de analizarse con mayor profundidad la acción que ejercita en reconvención los demandados, y que no es otra que la reivindicatoria sobre la misma finca, si bien, alegando que, en su caso, son propietarios por usucapión habiendo operado ésta contra el Sr. Feliciano aún teniendo su derecho inscrito en el Registro de la Propiedad.

Así, señala el art. 609 del Código Civil *in fine*, que *la propiedad puede adquirirse por la prescripción adquisitiva o usucapión*, el art. 1957 dispone que *el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles se prescriben por su posesión durante 10 años entre presentes y 20 años entre ausentes con buena fe y justo título*, señalando el art. 1.941 que *la posesión ha de ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida*.

Por su parte, el art. 1.959 que *se prescribe el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante 30 años, sin necesidad de título ni de buena fe, ni distinción entre ausentes y presentes*, y el art. 1949 dispone que *contra titular 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 comenzar a correr el tiempo desde la inscripción del segundo*.







Junto con estos derechos, ha de tenerse en cuenta también lo señalado en el art. 34 y 36 de la Ley Hipotecaria.

**Llegados a este punto, es necesario traer aquí la novedosa sentencia del Tribunal Supremo, de 21 de enero de 2014, de la Secc 1ª Ponente D. Antonio Salas Carceller.**

En la misma se señala que “sobre la vigencia del artículo 1949 del Código Civil frente a lo dispuesto por el artículo 36 de la Ley Hipotecaria, que el Código Civil dispone en dicho artículo, desde su redacción original, 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», mientras que el artículo 36 de la Ley Hipotecaria establece que «frente a titulares inscritos que tengan la condición de terceros con arreglo al artículo treinta y cuatro, 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 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; 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».

Pues bien, aun cuando esta Sala ha hecho mención del artículo 1949 del Código Civil en sentencias como las de 28 de febrero de 2001 (RC 2589/1996) y 20 de febrero de 2007 (RC núm. 390/2000), sin descartar su vigencia, lo ha hecho de modo incidental pues en los casos allí contemplados no dependía de su aplicación el resultado del proceso, lo que no ocurre en el presente ya que la "ratio decidendi" de la sentencia hoy impugnada viene dada precisamente por la aplicación al caso de dicho precepto. Ello conduce a esta Sala a adoptar una posición respecto de su actual vigencia.

Sobre ello consideramos que **el artículo 1949 del Código Civil ha sido derogado por el artículo 36, apartados I y II, de la Ley Hipotecaria de 1946** que regula los distintos supuestos de usucapión contra tabulas.

La actual redacción del artículo 1949 es la originaria del año 1889 (como precedente directo cabe citar el artículo 1946-2º del Proyecto de 1851) y en dicho momento la norma estaba perfectamente coordinada con el artículo 35 de la Ley Hipotecaria de 1869, que se mantuvo en el año 1909, mientras que la redacción actual del artículo 36 de la Ley Hipotecaria -que supone un cambio sustancial- arranca de la Ley de reforma hipotecaria de 30 de diciembre de 1944 y se incorpora al Texto Refundido de 8 de febrero de 1946.

El anterior artículo 35 de la Ley Hipotecaria disponía que «la prescripción que no requiera justo título no perjudicará a tercero si no se halla inscrita la posesión que ha de producirla. Tampoco perjudicará a tercero la que requiera justo título si éste no se halla inscrito. El término de la





prescripción principiará a correr, en uno y otro caso, desde la fecha de la inscripción. En cuanto al dueño legítimo del inmueble o derecho que se esté prescribiendo, se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación común».

Bajo dicho régimen, en la usucapión contra tabulas frente al dueño del inmueble o derecho, el cual conoce -o puede conocer- que otro está poseyendo para adquirir, regía la legislación común del Código Civil, mientras que si se trata de un tercero hipotecario -que no conocía, ni había de conocer, dicha posesión "ad usucapionem"- era necesaria la inscripción que pudiera reflejar dicha posesión, lo que resultaba conforme con el texto del artículo 1949 del Código Civil ; y ello se tratara de usucapión ordinaria o extraordinaria.

El nuevo artículo 36 de la Ley Hipotecaria (texto vigente desde 1944) contempla dos situaciones distintas y contiene una regulación diferente de la anterior respecto de la prescripción adquisitiva frente al tercero registral; tales situaciones son: 1ª) La usucapión que se produce contra el titular inscrito mientras tiene lugar la posesión "ad usucapionem"; y 2ª) La que se produce frente al tercer adquirente de ese titular, que reúne las condiciones del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

En el primer caso, la solución viene a coincidir con la del anterior artículo 35 LH pues se dice ahora que «en cuanto al que prescribe y al dueño del inmueble o derecho real que se esté prescribiendo y a sus sucesores que no tengan la condición de terceros, se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación civil».

Pero no sucede igual en el segundo supuesto para el que, sin distinción entre usucapión ordinaria y extraordinaria, se contiene una nueva regulación sobre la eficacia de la prescripción adquisitiva en perjuicio de tercero hipotecario, pues ahora no se exige que el usucapiante tenga inscripción alguna a su favor, sino que adopta como criterio el del conocimiento real o presunto por parte de dicho tercero de la situación posesoria "ad usucapionem". En tal caso prevalece contra el "tercero hipotecario" la prescripción adquisitiva ya consumada en el momento de la adquisición, o que pueda consumarse dentro del año siguiente, en dos supuestos: 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; y b) Cuando, fuera del caso anterior, el "tercero hipotecario" consienta dicha posesión, apta para la adquisición del dominio, de forma expresa o tácita, durante todo el año siguiente a la adquisición.

Se trata, en definitiva, de un nuevo régimen totalmente distinto del anterior en lo que afecta a la posición del "tercero hipotecario", que ha venido a sustituir en su integridad el previsto en el artículo 1949 del Código Civil, en cuanto que, al no distinguir, debe entenderse que afecta tanto a la prescripción ordinaria como a la extraordinaria".





Aun cuando expresamente la Sala no ha sentado como doctrina dicha derogación, entiende este juzgador que la misma debe ser también aplicada al caso que nos ocupa, acudiendo a lo dispuesto en el art. 36 de la ley hipotecaria.

**QUINTO.-** Así pues, y como ya se ha dicho, la cuestión a dilucidar consiste en determinar si concurre en la parte actora la condición de tercero hipotecario del art. 34 de la LH así como lo dispuesto en el art. 36 y, del otro lado, si las demandadas han poseído en términos capaces de ganar la propiedad por prescripción.

En primer lugar, el título de la actora es la escritura pública de compra-venta por la que D<sup>a</sup>. Blanca Ortega Gracia vende a D. Feliciano Alonso Carreño, el día 10 de abril de 2003, la finca objeto de la litis, recordando que, a su vez, la vendedora adquirió la finca de la mercantil Plalafusa, mediante escritura de 20 de octubre de 1995 mediante la segregación de la finca registral nº 951 y venta a Blanca Ortega Gracia.

De esta forma, se cumplen formalmente los requisitos del art. 34 de la LH por cuanto que D. Feliciano adquirió, *de buena fe*, a título oneroso el derecho de propiedad de la persona, D<sup>a</sup>. Blanca, que aparece en el Registro con facultades para transmitirle la propiedad, habiendo inscrito su derecho.

Ahora bien, señala el art. 34 que la buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

Y llegados a este punto, cabe preguntarse, tal y como lo plantea la parte demandada, si existe buena fe por parte de D<sup>a</sup>. Blanca y de D. Feliciano.

Según el artículo 433 del Código Civil se reputa poseedor de buena fe al que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide. Se reputa poseedor de mala fe al que se halla en el caso contrario.

Como es sabido, por ser hecho notorio, la finca denominada “Guriame”, propiedad de D. Francisco Manrique de Lara y Ríos fue vendida a D. Marcial Viñoly Ravelo y D. Emilio Cabrera Martín mediante escritura pública de 7 de febrero de 1930 con una extensión de 2.780 hectáreas, 9 áreas y 7 centiáreas.

Posteriormente (doc. nº 2 contestación a la reconvenición por parte de Blanca Ortega García), el 17 de diciembre de 1959 los propietarios segregaron y vendieron a la entidad PLALAFUSA, S.A., quedando reducida la finca nº 951, después de la segregación, a una superficie de 62.079 metros cuadrados denominándose “parcela del caso de Corralejo y sus aledaños” expresándose en la escritura que “se entiende que todo lo no edificado en la actualidad, deducida la superficie ocupada por las calles y plazas, son solares pertenecientes a los propietarios de la finca matriz”. En la escritura de 29 de diciembre de 1961, en su expositivo VII se reconoce, de entre las personas a las que se entrega en venta una serie de parcelas, a D. Juan





Morera Santana –nº 8, en su caso, parcela de 16 metros cuadrados y treinta y dos centímetros cuadrados.

Existen también escrituras de aclaración, como la de 1965 (doc. nº 80 contestación a la demanda).

Si volvemos a la compra-venta celebrada entre Plalafusa y Blanca Ortega Gracia, en octubre de 1995, en la estipulación octava se señala que *las partes formalizan ahora en escritura pública la compraventa que tenían concertada hace más de treinta años.*

Siguiendo a la parte demandada, es necesario llamar la atención sobre los siguientes extremos;

1. Doña Blanca Ortega era hermana de José Mario Ortega Gracia quien fue codemandado en el juicio por desahucio del Bar restaurante El Patio. Este juicio se remonta al 1983 cuando D<sup>a</sup>. Eleuteria Umpierrez Morera arrendó a D. Werner Horts Gohring-Binder el inmueble para bar-restaurante denominado “El patio”. Unos años mas tarde, por supuesto incumplimiento de contrato, la arrendadora interpuso procedimiento de desahucio 459/89 frente a Werner Horts Gohring-Binder, D. José Mariano Ortega Gracia, D. Rodolfo Hernández Pacheco y frente a D. Feliciano Alonso Carreño (el socio único de Javal Unión y parte actora de este procedimiento). Este procedimiento es estimado en sentencia dictada en apelación (Rollo 337/90).

No obstante el lanzamiento, D<sup>a</sup>. Eleuteria Umpiérrez Morera y D<sup>a</sup>. Eleuteria Morera Umpiérrez de un lado, y D. Feliciano Alonso Carreño de otro lado, firmaron el uno de mayo de 1997 un contrato de arrendamiento del inmueble sito en la calle Lepanto nº 4 ó 6, con una superficie de unos 214 metros cuadrados, midiendo el local unos 175 metros cuadrados y el resto, unos 29 metros, se corresponden con el local contiguo sito en el mismo edificio.

En el inmueble arrendado, se halla instalado el local del bar-restaurante “El patio”. En dicho contrato, se señala en el exponendo primero que D<sup>a</sup>. Eleuteria Umpiérrez Morera es dueño de una cuota indivisa y usufructuaria del resto y D<sup>a</sup>. Eleuteria Morera Umpiérrez nuda propietaria de otra cuota indivisa de dicho local (doc. nº 76).

2. En segundo lugar, llama la atención que las partes eleven a pública una compraventa que tenían pactada hace más de treinta años.

Con estos mimbres cabe concluir la absoluta mala fe de D<sup>a</sup>. Blanca Ortega Gracia en la escritura de Compra – venta efectuada en 1995 a la mercantil Plalafusa así como la posterior efectuada a Feliciano Alonso Carreño, en quien también concurre mala fe.

A este conclusión se llega si se tiene en cuenta la esperpéntica cláusula octava en el que *las partes formalizan ahora en escritura pública la compraventa que tenían concertada hace más de treinta años*, tanto por la edad que tendría D<sup>a</sup>: Blanca treinta años atrás a la fecha de la escritura (nacida el 18 de octubre del año 1962 –doc. nº 82 de la contestación) por lo





que contaría con apenas casi 3 años de edad, tanto por el hecho de ser, en aquella época, pareja sentimental del letrado D. Pedro Carreras Domínguez, quien asesoraría a D<sup>a</sup>. Blanca y muy probablemente es el autor intelectual de dicha cláusula, pensando en el art. 1959 del Código Civil. Así, ha de tenerse en cuenta lo alegado como testigo el Sr. Carreras de haber sido, en aquellos años, el letrado de Plalafusa, con lo cual sabía perfectamente la cuestión que se cernía sobre el Casco viejo de Corralejo en lo que se refiere a la falta de inscripción de las viviendas en el Registro, siendo además dicho letrado vecino de la isla. De otro lado, el doc. nº 82 de la contestación, que es la escritura de constitución de la sociedad “Río y Saguia” (en referencia a los dos territorios que formaban la antigua provincia española en el Sahara), de fecha 3 de agosto de 1995, es decir, unos meses antes de la compra-venta de la finca por parte de D<sup>a</sup>. Blanca a Plalafusa. Llama también la atención que siendo el objeto social, entre otros aparentes, el señalado en la letra g) de los Estatutos: *la compra, venta... de bienes inmuebles (...)* resulte que D<sup>a</sup>. Blanca compareció a la escritura de la compra a Plalafusa por sí misma, es decir, no representando a dicha sociedad. Ello debe obedecer a que si concurría la sociedad “Río y Saguia” podría concurrir una incompatibilidad por parte del Sr. Carreras al concurrir en el la condición de letrado asesor de la parte vendedora, Plalafusa y socio de la mercantil compradora, Río y Saguia. Y de otro lado, el hecho de ser D<sup>a</sup>. Blanca la hermana de uno de los trabajadores del bar-restaurante El Patio, el Sr. José Mario Ortega Gracia. De esto se deduce que D<sup>a</sup>. Blanca era perfecta conocedora de la problemática entre las arrendadoras y los arrendatarios.

Así pues, no es creíble lo alegado por el Sr. letrado D. Pedro Carreras cuando afirmó que no intervino en la compraventa celebrada entre la mercantil Plalafusa y D<sup>a</sup>. Blanca por lo ya expuesto respecto la sociedad constituida entre D. Pedro y D<sup>a</sup>. Blanca. Más bien hubo un concierto entre ambos para engañar al Sr. Feliciano.

Teniendo en cuenta esta información, y de otro lado, la especial situación de Corralejo, como hecho notorio que en aquella época –y mucho más anteriormente- había un absoluto descontrol en cuanto a las propiedades en el casco viejo de dicha localidad, bastaría la actuación de un licenciado en derecho para comprobar que la finca que D<sup>a</sup>. Eleuteria Umpiérrez Morera y D<sup>a</sup>. Eleuteria Morera Umpiérrez y demás familiares creían de su propiedad en realidad no estaba inscrita, y por tanto desde el punto de vista registral no eran propietarias, por lo que acudiendo a la cobertura de la Ley Hipotecaria en cuanto al sistema de protección de derechos reales de los terceros a los que alude dicha ley, un tercero espontáneo podría adquirir el derecho de propiedad de dicha finca. Y ese tercero no era otro que D. Feliciano Alonso Carreño, a la sazón trabajador también de dicho bar.

Llegados a este punto, acudimos a los doc. nº 78, 76 y 77 que son los contratos de arrendamiento de mayo de 1997 del inmueble sito en la calle Lepanto nº 4 ó 6, con una superficie de unos 214 metros cuadrados, midiendo el local unos 175 metros cuadrados y el resto, unos 29 metros, se corresponden con el local contiguo sito en el mismo edificio. En el inmueble arrendado, se halla instalado el local del bar-restaurante “El patio”. En dicho contrato, se señala en el exponendo primero que D<sup>a</sup>. Eleuteria Umpiérrez Morera es dueño de una cuota indivisa y usufructuaria del resto y D<sup>a</sup>.





Eleuteria Morera Umpiérrez nuda propietaria de otra cuota indivisa de dicho local.

El doc. nº 78 es igualmente el contrato firmado entre D<sup>a</sup>. Eleuteria Umpiérrez Morera y D<sup>a</sup>. Eleuteria Morera Umpiérrez de un lado, y D. Feliciano Alonso Carreño de otro lado, de uno de mayo de 1997, de arrendamiento del inmueble sito en la calle Lepanto nº 6 por el que se llegaba a un acuerdo en relación a las deudas y a la continuación con la explotación del local. En dicho documento, las arrendadoras ya hacen referencia a la personación "indebida" de D<sup>a</sup>. Blanca Ortega García alegando ser la propietaria desde hace más de 30 años. Alegan que la parte actora afirma ser propietaria del solar en virtud de escritura pública autorizada por notario de Puerto del Rosario, de 20 de octubre de 1995, bajo el nº 2.093 de su Protocolo y dueña del local por virtud de escritura de declaración de obra nueva de 24 de enero de 2003 autorizada por el Notario D. Juan Carlos Gutiérrez López, con nº de protocolo 243.

El doc. nº 77, es otro contrato de 1 de enero de 2001 igualmente firmado entre D<sup>a</sup>. Eleuteria Umpiérrez Morera y D<sup>a</sup>. Eleuteria Morera Umpiérrez de un lado, y D. Feliciano Alonso Carreño de otro lado.

El Sr. Feliciano Carreño, a preguntas de su letrado, alegó que ha trabajado siempre de camarero, al menos desde el año 83, en el restaurante El patio, como empleado, socio y finalmente dueño. Alegó que toda la gestión para la adquisición del local se la llevó el abogado D. Pedro Carreras y el, por su parte, se procuró de informarse en la gestoría, en la notaría y en el Registro de la Propiedad, y todo el mundo le dijo que no había problemas, que la propiedad estaba a nombre de D<sup>a</sup>. Blanca. Alegó que el pagó, que se hizo la compraventa a nombre de Javal Unión porque le aconsejaron que fiscalmente era lo mejor y que él ya tenía las llaves. A partir de ese momento, Javal Unión pagaba las nóminas y la hipoteca del banco. Señaló que no le pareció raro que habiendo pagado las rentas a la Sra. Umpierrez luego apareciese la Sra., Blanca Ortega como la propietaria, porque a las Sra. Morera Umpierrez nunca la había visto, porque todo se hacía a través de su representante.

En todos estos contratos (doc. nº 78, 76 y 77) aparecen las firmas de las partes, no habiendo sido impugnados. En los mismos se recoge expresamente y se acepta la condición de propietarias de las arrendadoras. Así pues, cómo se explica que posteriormente, D<sup>a</sup>. Blanca Ortega Gracia vendiese a D. Feliciano Alonso Carreño, el día 10 de abril de 2003 el bar-restaurante que hasta hace apenas dos años éste había tenido arrendado de las declaradas expresamente como propietarias, la arrendadoras D<sup>a</sup>. Eleuteria Umpiérrez Morera y D<sup>a</sup>. Eleuteria Morera Umpiérrez, sin que se preocupase de informarse sobre estos extremos? Es decir, no es creíble que el Sr. Feliciano comprase un local que había venido explotando desde hacía varios años a quien aparece como propietaria registral sin previamente consultarlo con las que habían sido sus arrendadoras y propietarias y que diga que él no sabía nada. Es decir, no puede apreciarse su buena fe porque al tiempo de comprar no podía ignorar que en su título o modo de adquirir no existiese un vicio invalidante, pues estaba claro que algo chirriaba en dicha compraventa. Es creíble que la notaría y el Registro no le informase de la propiedad de la familia Umpierrez, pues no estaba inscrita, sin embargo,





existe una dejación un tanto sospechosa en el Sr. Feliciano en cuanto a su falta de interés sobre las que hasta hacía bien poco habían sido sus arrendadoras y propietarias.

Así pues, del Sr. Feliciano se entiende su mala fe no en los mismos términos que la otra parte, sino desde el punto de vista estrictamente civil en cuanto a que conoció o, al menos, tenía que haber sospechado y tuvo medios suficientes para conocer que había un vicio invalidante en su compra.

Se niega por tanto la condición de tercero del art. 34, pero además, se entiende que concurre lo señalado en el art. 36 cuando afirma que *“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 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 pues, ni en Blanca Ortega Gracia ni en el Sr. Feliciano Alonso Carreño concurren la buena fe que el art. 34 de la LH exige para conceder su protección. De esta manera, al quedar jurídicamente desarmados y huérfanos de la protección registral, hay que analizar, de otro lado, si la familia Umpiérrez ha usucapido la propiedad que se ha puesto en duda en este procedimiento.

**SSEXTO.-** Señala el Código Civil, en el último apartado del art. 609, que *la propiedad y los demás derechos sobre los bienes pueden adquirirse por la prescripción. Sobre esta prescripción, el art. 1.948 señala 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. Por tanto, la actora ha de probar que ha poseído la cosa (la finca) con buena fe y justo título por el tiempo determinado por la ley. Sobre el hecho de la posesión. El art. 1.941 dispone que la posesión ha de ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida.*

Finalmente, la posesión ha de ser de buena fe con justo título y por el tiempo determinado en la ley. Sobre la buena fe, el art. 1.950 señala que *la buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella, y podía transmitir su dominio* y el art. 1.951 que las condiciones de la buena fe exigidas para la posesión en los artículos 433, 434, 435 y 436 de este Código, son igualmente necesarias para la determinación de aquel requisito en la prescripción del dominio y demás derechos reales.

En relación al justo título, señala el art. 1.952 que entiéndese por *justo título el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate.* Como viene señalando el Tribunal Supremo (STS de 23 de abril de 2012) *“en relación con la aptitud para prescribir del título -a que se refiere el artículo 1953 del Código Civil, aunque exista algún defecto o*





vicio originario, tal circunstancia no constituye obstáculo para que opere la prescripción adquisitiva, pues para subsanar tales vicios o defectos existe la prescripción que, de otro modo, sería una institución inútil (sentencias, entre otras, de 28 junio 1976 y 7 febrero 1985)".

En cuanto al tiempo de la posesión, señala el art. 1.957 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.

Dice el autor español José Escobar que "el que guarda siempre tiene". En este caso, la familia Umpierrez ha guardado una multitud de documentos que hacen prueba de los hechos por ella alegados, tal y como alegó la Sra. Umpiérrez cuando afirmó que estuvieron buscando todos los papeles a raíz de los problemas que surgen de este pleito.

En primer lugar, su título de propiedad se remonta al 29 de abril de 1.946 cuando Juan Morera Santana, esposo de Eleuteria Umpierrez Morera, compró por contrato privado a Nazario González Cabrera una casa descrita como: "casa de planta baja sin número de gobierno, compuesta de un hueco y otro a medio hacer, situada en Corralejo, y que linda por el Naciente, con casa de D. José Santana; Norte, con la de D. Antonio Umpierrez y Gutiérrez. Ocupa una superficie aproximada dentro de muros de cuarenta metros cuadrados" (doc. nº 5 de la contestación).

Sostienen, además, que han venido detentando la posesión de dicha finca desde entonces, como lo demuestran los doc. nº 6 a 11 referidos a los recibos de la Contribución Territorial de los años 1.946 a 1.952 –excepto 1.951- primero a nombre de Nazario González Cabrera y posteriormente a nombre de Juan Morera Santana, con recibos hasta 1.964 (doc. nº 12 a 25).

Además, alegan que cuando la mercantil Plalafusa compró el resto de la finca registral nº 951 a los Srs. Viñoly, en 1961, unos años antes, el 20 de marzo de 1954, el propietario D. Marcial Viñoly firmó un recibo por el que declaraba haber recibido de D. José Morera, por vía de D. Manuel Hierro Viera, 80 ptas. como pago de ocho metros de solar dentro del pueblo de Corralejo (doc. nº 26). Este documento ha sido impugnado por la representación legal de D<sup>a</sup>. Blanca Ortega, afirmando que en el se habla de Juan Morera y no de José Morera. Dado que no se han aportado más datos sobre este documento, y no habiendo más datos que permitan vincular dicho documento con la parte que lo ha propuesto, no será tenido en cuenta en la valoración de la prueba.

También sostienen que en la escritura de 29 de diciembre de 1961 se hizo constar, en el expositivo tercero, que "se entiende que todo lo no edificado en la actualidad, deducida la superficie ocupada por calles y plazas, son solares pertenecientes a los propietarios de la finca matriz, sin perjuicio de las transmisiones y contratos previamente concertados con anterioridad" señalándose en el expositivo séptimo que el Sr. Marcial Viñoly da en venta una serie de fincas en reconocimiento de la propiedad entre los que figura, en el punto 8, "Juan Morera Santana, dieciséis metros y treinta y dos decímetros cuadrados" (doc. nº 27).







Esta finca es colindante con la casa de Antonio Umpierrez Gutiérrez, padre de Eleuteria Umpierrez Morera. Esta casa (la de Antonio) fue adquirida por Renato Dominici en 1964, quien construyó el Hotel Corralejo. Como contraprestación se pactó construir dos habitaciones en el solar de Eleuteria Umpierrez y se hace constar el reconocimiento por parte de este señor que la propiedad de la finca colindante era de Juan Morera Santana y su esposa (doc. nº 28).

En la demanda se afirma que desconocen si los últimos 16 metros cuadrados son el producto de sumas que integren los pagados en 1.954 o si son distintos, pero lo cierto es que antes de morir D. Juan Morera Santana, en el año 1962 en Caracas, Venezuela ya tenía configurada su finca con las dimensiones que conocemos hoy, aproximadamente unos 214 metros cuadrados. Las dos últimas habitaciones que se construyeron (en contraprestación con la construcción del Hotel) se independizaron en 1971 y fueron objeto de arrendamiento, como lo prueba el doc. nº 60 que es el contrato de arrendamiento con la Caja Insular de Ahorro y el doc. nº 61 que es el certificado de dicha entidad sobre la duración del contrato.

Con posterioridad se celebró nuevo contrato de arrendamiento de 22 de abril de 1985 con la mercantil "Tierras Canarias, S.A." (TICASA) hasta el 1 de mayo de 1987 (doc. nº 62 y 63). Y en mayo de 1987 nuevo contrato con la mercantil "Gestira, S.A." hasta el año 1989.

En 1989 el Sr. Isidro Morillo Barrios (marido de Eleuteria Morera Umpiérrez) arrendó nuevamente el local a la mercantil "LINDEL, S.L." resolviéndose a primeros de julio de 1991 (doc. nº 66). En julio de 1991 se vuelve a celebrar nuevo contrato que se resuelve en agosto de 1992 (doc. nº 68 y 69). En agosto de 1992 se celebra nuevo contrato de arrendamiento con D<sup>a</sup>: Dolores de la Candelaria Brito Morera hasta el año 1995, finalizando el día 1 de enero de 1996 (doc. nº 70). En agosto de 1999 se vuelve a arrendar el local hasta el 25 de octubre de 2000 (doc. nº 71 y 72).

El uno de enero de 2001, D<sup>a</sup>. Eleuteria Umpiérrez Morera arrienda nuevamente el local, sito en la calle Hernán Cortés nº 16, a D. Feliciano Alonso Carreño (administrador único de Javal Unión, la actora de este procedimiento) finalizando el 3 de mayo de 2002 (doc. nº 73 y 74). El local arrendado por Eleuteria es colindante con el local bar-restaurante El Patio.

- De otro lado, las demandadas alegan que el resto del inmueble del que fue hogar de D. Juan Morera Santana y D<sup>a</sup>. Eleuteria Umpiérrez Morera, es donde vivió la familia al completo hasta finales de los años cincuenta. Que estuvo en desuso hasta enero de 1983 cuando Eleuteria Umpierrez Morera arrendó a D. Werner Horts Gohring-Binder el inmueble para bar-restaurante, permitiendo la realización de obras para acondicionar dicho inmueble a la explotación del bar-restaurante. De esta manera, el Sr. Werner Horts Gohring-Binder abrió el local denominado "El patio".

Unos años mas tarde, por supuesto incumplimiento de contrato, la arrendadora interpuso procedimiento de desahucio 459/89 frente a Werner Horts Gohring-Binder, D. José Mariano Ortega Gracia, D. Rodolfo Hernández





Pacheco y frente a D. Feliciano Alonso Carreño (el socio único de Javal Unión y parte actora de este procedimiento). Este procedimiento es estimado en sentencia dictada en apelación (Rollo 337/90).

No obstante el lanzamiento, D<sup>a</sup>. Eleuteria Umpiérrez Morera y D<sup>a</sup>. Eleuteria Morera Umpiérrez de un lado, y D. Feliciano Alonso Carreño de otro lado, firmaron el uno de mayo de 1997 un contrato de arrendamiento del inmueble sito en la calle Lepanto nº 4 ó 6, con una superficie de unos 214 metros cuadrados, midiendo el local unos 175 metros cuadrados y el resto, unos 29 metros, se corresponden con el local contiguo sito en el mismo edificio. En el inmueble arrendado, se halla instalado el local del bar-restaurante “El patio”. En dicho contrato, se señala en el exponendo primero que D<sup>a</sup>. Eleuteria Umpiérrez Morera es dueño de una cuota indivisa y usufructuaria del resto y D<sup>a</sup>. Eleuteria Morera Umpiérrez nuda propietaria de otra cuota indivisa de dicho local (doc. nº 76).

El doc. nº 78 es igualmente el contrato firmado entre D<sup>a</sup>. Eleuteria Umpiérrez Morera y D<sup>a</sup>. Eleuteria Morera Umpiérrez de un lado, y D. Feliciano Alonso Carreño de otro lado, de uno de mayo de 1997 un contrato de arrendamiento del inmueble sito en la calle Lepanto nº 6 por el que se llegaba a un acuerdo en relación a las deudas y a la continuación con la explotación del local.

No obstante, las partes pactaron que no se lleve a cabo el lanzamiento del local respecto del Sr. Alonso Carreño, al haber pagado éste la cantidad adeudada por el anterior arrendatario, el Sr. Horts Gohring-Binder.

Según el doc. nº 77, el uno de enero de 2001 D<sup>a</sup>. Eleuteria Umpiérrez Morera y D<sup>a</sup>. Eleuteria Morera Umpiérrez celebraron con D. Feliciano Alonso Carreño un nuevo contrato de arrendamiento del inmueble sito en la calle Hernán Cortés nº 14, antigua Calle Lepanto nº 4, con una superficie de unos 214 metros cuadrados, de los cuales 185 metros son de dicho local y 29 del local contiguo.

Finalmente, el local es vendido por D<sup>a</sup>. Blanca al Sr. Feliciano el día 10 de abril de 2003.

- Con estos datos, hay que decir, en primer lugar, que es cierto que hay una vida difusa de la finca en cuestión. La parte contraria impugnó el título original, el contrato de 29 de abril de 1.946. E igualmente, en el interrogatorio del Sr. Carreras, y tal y como se detalla en las escrituras, al Sr. Juan Morera sólo se le reconocían unos 17 metros cuadrados y luego otros cuarenta y pico metros cuadrados en los que, además, no se identificaba exactamente la finca pero sí se aportaba un plano de ubicación. No obstante, se trata de un título válido, un contrato, en el que ya se identifica una finca en cuanto a su ubicación y linderos si bien, como otras muchas fincas del casco viejo de Corralejo, ha ido sufriendo modificaciones y ampliaciones que, valorando las circunstancias de tiempo –segunda mitad del siglo XX e incluso años anteriores- y lugar, la Isla de Fuerteventura –caóticamente gobernada desde el punto de vista registral e inmobiliario – es del todo normal no hayan sido debidamente registradas pues ni en aquella época las autoridades eran





tan meticulosas en la concesión de licencias de urbanización y construcción ni las familias que habitaban el casco viejo de Corralejo podían imaginar que aquel erial en el que habían nacido y desarrollado su vida se convertiría, años más tarde, en un rico pastel a disposición del primer “oportunista” que con unos mínimos conocimientos urbanísticos y nulos escrúpulos morales estuviese dispuesto hacer negocio con las fincas allí existentes.

Como ha reiterado la jurisprudencia (STS de 20 de octubre de 1992 , 22 de julio de 1997, 11 de abril de 2003 y 24 de marzo de 2003), la usucapión purga un único defecto, que es el de la adquisición de un no propietario o falta de titularidad del transmitente o defecto de su poder de transmisión. Más recientemente, la STS de 19 de febrero de 2008 señala que "reiteradamente declara la jurisprudencia de esta Sala, la usucapión subsana la falta de poder de disposición del transmitente, permitiendo las adquisiciones a non domino del mismo modo que el art. 34 de la Ley Hipotecaria, pues purifica el defecto de titularidad del transmitente (SSTS 10-2-04, 5-5-05 y 28-2-07, esta última sobre el art. 34 LH, con cita a su vez de otras muchas)."

No obstante, hay que centrarse en el doc. nº 30 que es el Certificado de la Delegación de Hacienda donde se recoge que en el año 1971 se ha celebrado contrato de arrendamiento con la Caja de Ahorros, siendo la contribuyente la Sra. Eleuteria Morera Santana, de una finca sita en la calle Corralejo nº 8, CL, con una superficie de 105 metros cuadrados cubierta, 109 descubierta y 214 total, siendo el año de construcción 1900, así como el contrato de 1 de enero de 1983 (al que hace referencia la Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas de 8 de mayo de 1995 aportada como doc. nº 75) cuando Eleuteria Umpierrez Morera arrendó a D. Werner Horts Gohring-Binder el inmueble para bar-restaurante, permitiendo la realización de obras para acondicionar dicho inmueble a la explotación del bar-restaurante. De esta manera, el Sr. Werner Horts Gohring-Binder abrió el local denominado “El patio”.

Estos documentos tienen más de 30 y 20 años respectivamente, en relación con la interposición de la demanda, el 24 de julio de 2003 (a los efectos a sensu contrario de la interrupción ex art. 1.973 del CC), o 12 años desde la venta de la finca por Plalafusa a Blanca, y en ellos ya se hace mención a la superficie de una finca de 214 metros cuadrados, en los que se identifica a D<sup>a</sup>. Eleuteria Umpiérrez Morera y D<sup>a</sup>. Eleuteria Morera Umpiérrez como propietarias de dicha finca.

Así pues, la finca ha sido debidamente identificada.

La posesión de dicha finca ha sido pública, pacífica y no interrumpida, y en concepto de dueño, pues la finca fue objeto de sucesivos actos de dominio, como son los contratos de arrendamiento que han sido aportados al procedimiento; en dichos contratos las interesadas se anunciaban como las propietarias de dicha finca sin que fuese objeto de discusión y así fue aceptado incluso por quien fue durante los últimos años arrendatario del local, el Sr. Feliciano. Además, constan los sucesivos documentos 31 y ss. referidos a la tributación por el inmueble o a los contratos anteriormente señalados de arrendamiento (Contribución Territorial Registro Fiscal de





Edificios y Solares Aprobado y Comprobado o Contribución Territorial de la Riqueza Urbana, Registro Fiscal de Edificios y Solares).

La Jurisprudencia viene reiterando que el requisito de la posesión no es un concepto puramente subjetivo o intencional (Sentencias 4 Mar. 1991, 28 Jun. 1993, 6 y 18 Oct. 1994, 25 Oct. 1995, 7 y 10 Feb. 1997 y 16 Nov. 1999) por lo que no basta la pura motivación volitiva (Sentencias 6 Oct. 1975 y 25 Oct. 1995) representada por el ánimo de tener la cosa para sí, sino que es preciso, además, el elemento objetivo o causal (SS 20 Nov. 1964 y 18 Oct. 1994) consistente en la existencia de “actos inequívocos, con clara manifestación externa en el tráfico” (Sentencia 3 Oct. 1962, 16 May. 1983, 29 Feb. 1992, 3 Jul. 1993, 18 Oct. y 30 Dic. 1994, 7 Feb. 1997), “realización de actos que solo el propietario puede por sí realizar” (S 3 Jun. 1993); “actuar y presentarse en el mundo exterior como efectivo dueño y propietario de la cosa sobre la que se proyectan los actos posesorios” (S 30 Dic. 1994).

El letrado de Javal Unión, a preguntas efectuadas a D. Pedro Carreras, llamó la atención sobre el hecho de ser a partir del año 83 cuando la finca se explotaba como restaurante y que, por tanto, al menos desde entonces allí no habían vivido las Sras. Eleuterias. No obstante, el Código Civil, a los efectos de la usucapión, no distingue si el título posesorio ha de estar vinculado a un mismo uso, es decir, se puede poseer una misma finca aunque la misma esté destinada ora a vivienda ora a local. De otro lado, no puede darse verosimilitud a las manifestaciones efectuadas referidas a que D. Feliciano, cuando compra a D<sup>a</sup>. Blanca, reconoció que la propietaria era Plalafusa, pues obviamente, a él le interesaba este extremo, aunque, claro está, cómo iba a hacer esa declaración en conciencia cuando había firmado contratos de arrendamiento en el que reconocía la propiedad de D<sup>a</sup>. Eleuteria Umpiérrez Morera y D<sup>a</sup>. Eleuteria Morera Umpiérrez.

Igualmente, aun cuando la Sra. Eleuteria no vivió en dicha finca, si la poseyó, de forma mediata, que es una de las formas de posesión también apta para la usucapión.

Ello exige hacer referencia a la distinción doctrinal entre la posesión mediata e inmediata. Siguiendo la St de la Audiencia Provincial de Islas Baleares de 11 de junio de 1996, “esta diferenciación, que tiene su origen en el BGB alemán es, en general, admitida por nuestra doctrina y jurisprudencia (SsTS 27 junio de 1989 y 12 de julio de 1992), incluso por el Tribunal Constitucional en su famosa S 6/1992, 16 de enero. La posesión mediata es la que se tiene a través de la posesión de otro y presupone una relación jurídica entre el poseedor superior y el subposeedor (usufructo, prenda, arrendamiento, comodato, etc.). La posesión inmediata es la que se ostenta sin mediación posesoria.

Pues bien, ningún precepto en nuestro ordenamiento jurídico exige que la posesión que deba ejercerse para la prescripción adquisitiva haya de ser inmediata. El art. 1941 del Código Civil requiere, únicamente, que se trate de una posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida. A la calificación de la posesión en concepto de dueño no obsta que aquella se ejerza no personalmente, sino por medio de otro, como el titular de un derecho limitado sobre la cosa (usufructuario o acreedor anticrético) o el





titular de un derecho personal en relación a la misma (arrendatario, comodatario o depositario)”.

En el caso de autos, en el local explotado por la familia Umpierrez se ejercía la posesión medita, a través de los sucesivos arrendatarios, poseedores inmediatos (que no poseían en concepto de dueño). Tal posesión mediata se ha ejercido desde la fecha de la adquisición de la finca o, si se quiere, desde que se firma el primer contrato de arrendamiento con la Caja de Ahorros en 1971, es decir, durante el tiempo necesario para la usucapión.

“No obstante, parte de la doctrina entiende que la disociación entre posesión mediata e inmediata es más bien propia del ordenamiento alemán que del español pues en aquél se desconoce la posibilidad de la posesión de derechos, plenamente admitida en España, por lo cual en nuestro sistema se puede hablar sin problemas, y quizás con mayor rigor técnico, de la posesión material del objeto y de la posesión del derecho de propiedad sobre el mismo como dos situaciones compatibles y diferenciadas”. Desde este punto de vista deberemos concluir que la familia Umpierrez se hallaba, durante todos estos años en posesión del derecho de propiedad, puesto que en todos los documentos aportados así se hacía constar de manera expresa.

Y, finalmente, esta posesión ha sido durante el tiempo legal señalado en el Código Civil, tal y como ya se ha expuesto, tanto para lo ordinaria de 10 años (como para la de 20 años si se mantiene que la señora Umpierrez alegó que marchó a vivir a Lanzarote).

Además de la ingente prueba documental, cabe destacar también las alegaciones efectuadas por los testigos.

De lo informado por el Perito Eustaquio Eloy González Figueroa, vecino del pueblo, destaca que se ratificó en su informe y lo alegado, más bien como testigo, en cuanto que sobre los año 90 hubo un restaurante y antes estuvo la Caja de Ahorros.

Por su parte, la Sra. Eleuteria Morera Umpierrez alegó que la propiedad que reclama es la que ha conocido siempre. Que nació allí, así como sus hermanos y sobrinos. Alegó que siempre han sido propietarios, que luego estuvo la Caja de Ahorros, una inmobiliaria, un estudio de fotos y luego estuvo Feliciano. Que la contribución urbana la han pagado ellos y que con motivo de los problemas han estado recopilando los papeles. Igualmente alegó que la casa no la quitaron, sino que abrieron una puerta que comunicaba la casa con el local que luego se ha ido arrendando. Pero ambas edificaciones estaban en el mismo terreno.

Dada la incomparecencia del Sr. Alberto Laúd, como administrador de Plalafusa, S.L. y la de la mercantil Sincronía 99, S.L., así como la de Blanca Ortega Gracia, el letrado de la parte demandada realizó una serie de preguntas solicitando la aplicación de los efectos del art. 304 de la LEC. Por su parte, el letrado de la parte actora también efectuó una pregunta común a los tres, solicitando los mismos efectos, si bien en sentido contrario a las preguntas del letrado de la parte demandada. El letrado de Blanca Ortega realizó varias preguntas al Sr. Alberto Laúd y a D<sup>a</sup>. Blanca Ortega.





El Sr. Feliciano Alonso Carreño afirmó que explotó el negocio El Patio desde año 83, estando concertado el arrendamiento con un Sr. alemán, siendo la arrendadora la Sra. Eleuteria. Igualmente señaló que es vecino de Corralejo. Reconoció el desahucio en el año 89, donde la Sra. Eleuteria le puso un lanzamiento al Sr. alemán por no pagar. Que en dicho procedimiento intervino el Sr. Pedro Carreras como abogado, y que a él no le lanzaron porque llegaron a un acuerdo, firmando un nuevo contrato, el doc. nº 78 que exhibido lo reconoció así como su firma. Sin embargo, no recuerda que cuando firmó el contrato se reconociese a Eleuteria Umpiérrez como la propietaria del local, negando que fuese Blanca Ortega. Recuerda que paga la renta al representante de la familia. De Blanca Ortega recuerda que iba a cenar al restaurante, y que la conoció como cliente, no recuerda bien las fechas, pero más o menos sobre el 97 o 98. Reconoció que era hermana de uno de sus socios. Constituyó una sociedad porque le dijeron, en una asesoría, que fiscalmente era mejor. De otro lado, afirmó que fue el Sr. Pedro Carreras quien le dijo que él conocía a la propietaria del local. A preguntas del letrado de Blanca Ortega, D. Feliciano señaló que lo que el alquiló era un local respecto del cual puso el suelo, luces, hizo la cocina, ventanas etc. A preguntas de su letrado, alegó que ha trabajado siempre de camarero, al menos desde el año 83, en el restaurante El patio, como empleado, socio y finalmente dueño. Alegó que toda la gestión para la adquisición del local se la llevó el abogado D. Pedro Carreras y el, por su parte, se procuró de informarse en la gestoría, en la notaría y en el Registro de la Propiedad, y todo el mundo le dijo que no había problemas, que la propiedad estaba a nombre de D<sup>a</sup>. Blanca. Alegó que el pagó, que se hizo la compraventa a nombre de Javal Unión porque le aconsejaron que fiscalmente era lo mejor y que él ya tenía las llaves. A partir de ese momento, Javal Unión pagaba las nóminas y la hipoteca del banco. Señaló que no le pareció raro que habiendo pagado las rentas a la Sra. Umpierrez luego apareciese la Sra., Blanca Ortega como la propietaria, porque a las Sra. Morera Umpierrez nunca la había visto, porque todo se hacía a través de su representante.

La testigo D<sup>a</sup>. Carmen Estévez Santana, es vecina de Corralejo de toda la vida (tiene 80 años). Conoce el restaurante el Patio porque está al lado de su local. Ella compró su local en el año 82 y ya estaba el restaurante. Que allí estaba Berna, una alemana y luego Feliciano. Que antes estaba allí la casa de Eleuteria. Que antes era la casa de Nazario, el tío de Eleuteria. Que en la casa de Eleuteria también vivió la maestra del pueblo. Que durante todos estos años, los propietarios cree que son la familia de Eleuteria, ya que antes eran pocos vecinos y se conocían todos.

El testigo D. Ramón Guerra de León alegó que esa vivienda es la de Eleuteria y que sus hijos nacieron allí. Alegó que parte del inmueble se arrendó a la Caja de Ahorros. Que a partir de la existencia del local El Patio, la Sra. Eleuteria se fue a vivir a Lanzarote.

Así pues, todos los testigos han alegado lo mismo, que siendo vecinos de Corralejo han conocido la finca objeto del litigio como la que fue de la familia Umpiérrez y que allí han vivido padres, hijos y hermanos. El Sr. letrado de Javal Unión, sin llegar a tacharlos, si puso de manifiesto que todos ellos habían comparecido varias veces en otros tantos juicios declarativos





similares. Frente a esta afirmación, no negada por los testigos, cabe decir que siempre son los mismos porque son los mismos vecinos que han venido viviendo en el caso viejo de Corralejo.

Por todo ello, no cabe sino entender consumada la usucapión o prescripción adquisitiva por los actores reconvenientes en perjuicio del titular inscrito, por lo que procede cancelar dicha inscripción e inscribir la propiedad a quienes han venido poseyéndola de forma pública, pacífica y no interrumpida.

**SÉPTIMO.-** Sobre la pretensión ejercitada frente a la Caja de Ahorros de Canarias, ésta, en su contestación a la reconvenición, alegó la falta de legitimación pasiva, pues al tiempo de la interposición de la demanda reconvenicional ya no era acreedora hipotecaria, al haber sido cancelada la hipoteca el 12 de agosto de 2005.

En consecuencia, habiéndose cancelado la hipoteca, ningún interés ostenta la parte actora reconvenicional frente a la Caja Rural.

Igualmente, respecto a la pretensión reconvenicional frente a la mercantil Sincronía 99, en su contestación de 19 de noviembre de 2007 se limitó a alegar su falta de legitimación pasiva, por no tener ningún interés en el procedimiento.

Respecto de Blanca Ortega Gracia, el letrado impugna la reconvenición formulada frente a ella, alegando que no era la parte actora iniciadora del procedimiento. Pues bien, frente a esta alegación, cabe decir que el art. 407 de la LEC señala que la reconvenición podrá dirigirse también frente a sujetos no demandantes, siempre que puedan considerarse litisconsortes por su relación con el objeto de la demanda.

En este caso, la relación de Blanca con el procedimiento está clara, si bien, ella no era propietaria al tiempo de la demanda reconvenicional.

En el acto de la audiencia previa, la parte actora reconvenicional desistió de la acción ejercitada frente a Bankia, S.A, con compromiso de no reclamar costas.

**OCTAVO.-** La actora reconvenicional (segunda reconvenición) solicita la nulidad y cancelación de varias escrituras públicas referidas a las compraventas entre Plalafusa, S.L. y D<sup>a</sup>. Blanca Ortega, la declaración de obra nueva de 24 de enero de 2003, la de compraventa entre D<sup>a</sup>. Blanca y Javal Unión, S.L., la de compraventa entre Javal Unión, S.L. y Sincronía 99, S.L, la de constitución de hipoteca entre Javal Unión, S.L. y la Caja Insular de Ahorros, la posterior de cancelación, la de escritura de opción de compra entre Javal Unión, S.L. y SINCRONÍA 99, S.L..

Frente a estas pretensiones, cabe decir que los contratos sólo surten efectos entre las partes que los celebran ex art. 1257 del Código Civil y solamente están legitimados para instar la nulidad los obligados principal o





subsidiariamente según el art. 1.302. Para el caso de una nulidad absoluta, es doctrina constante, uniforme, y reiterada ( Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de julio de 2001 y 2 de julio de 2002; RJA 5163/2001 y 6936/2002), la que admite la legitimación de los terceros para pedir la nulidad radical o inexistencia de los contratos; pero únicamente cuando se invoque un interés que justifique la pretensión de invalidez. En el presente caso, la nulidad pretendida se refiere a unos negocios jurídicos en los que no se aprecia nulidad absoluta o inexistencia, por lo que al tratarse de nulidad relativa únicamente están legitimados para instar dicha nulidad las partes que intervinieron.

**NOVENO.- COSTAS.** Señala el art. 394 de la LEC que en los procesos declarativos, las costas de la primera instancia se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que el tribunal aprecie, y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho

Para apreciar, a efectos de condena en costas, que el caso era jurídicamente dudoso se tendrá en cuenta la jurisprudencia recaída en casos similares.

En el presente caso, procede imponer las costas a la parte actora, si bien, únicamente respecto de las demandadas D<sup>a</sup> Eleuteria Umpierrez y D<sup>a</sup> Eleuteria Morera así como de D. José Morera Umpiérrez, D<sup>a</sup>. Margarita Morera Umpiérrez, D<sup>a</sup>. Olimpia Morera Umpiérrez, D. Juan Manuel Morera Umpiérrez y D. Patricio Carmelo Calero Morera, D. José Manuel Calero Morera, D. Juan Calero Morera, D<sup>a</sup>. Josefa del Carmen Calero Morera y D<sup>a</sup>. María del Carmen Calero Morera, pero no así, conforme al art. 14, respecto de JAVAL UNIÓN, S.L, D<sup>a</sup> BLANCA ORTEGA GRACIA, CAJA INSULAR DE AHORROS DE CANARIAS, PLALAFUSA, S.A., y SINCRONÍA 99, S.L. que correrían a cargo de la parte que propuso su intervención, pero dado que se desestima toda pretensión frente a ellas, no procede la condena en costas.

## FALLO

**Desestimo** la demanda interpuesta por D<sup>a</sup> Nérida Santana Pérez, en nombre de JAVAL UNIÓN, S.L.

**Estimo parcialmente** la demanda reconvenzional interpuesta por D<sup>a</sup>. Carmen Dolores Matoso Betancor frente a JAVAL UNIÓN, S.L, D<sup>a</sup> BLANCA ORTEGA GRACIA, CAJA INSULAR DE AHORROS DE CANARIAS, PLALAFUSA, S.A. y frente a SINCRONÍA 99, S.L. y, en consecuencia:

1. Declaro, a favor de D<sup>a</sup> Eleuteria Umpierrez Morera el usufructo del tercio de mejora, y de D<sup>a</sup> Eleuteria Morera Umpiérrez, D. José Morera Umpiérrez, D<sup>a</sup>. Margarita Morera Umpiérrez, D<sup>a</sup>. Olimpia Morera Umpiérrez, D. Juan Manuel Morera Umpiérrez el dominio por cuotas por derecho propio, y de D. Patricio Carmelo Calero Morera, D. José Manuel Calero Morera, D. Juan Calero Morera, D<sup>a</sup>. Josefa del Carmen Calero Morera y D<sup>a</sup>. María del







Carmen Calero Morera el domino por estirpes, sobre la finca descrita como:

Local destinado a bar-restaurante de una sola planta, sito en la calle Lepanto, nº 6 de Corralejo, en el término municipal de La Oliva. Tiene asignada referencia catastral nº 0794203FS1709S0001HM, con una superficie construida de ciento noventa y cuatro metros cuadrados (194 m<sup>2</sup>). Lo edificado ocupa la totalidad de un solar sobre el que se encuentra, coincidiendo los linderos del edificio con los de dicho solar. La edificación se encuentra construida sobre la siguiente finca:

URBANA: trozo de terreno denominado Parcela del Casco de Corralejo y sus Aledaños, en Corralejo, Término municipal de La Oliva. Mide ciento noventa y cuatro metros cuadrados. Linda, según título: Norte, Dña. Carmen Estévez Santana; Este, callejón sin nombre; Oeste, D. Juan Carballo Santana y Dña Heidi Thomassen Violeta; y Sur, calle Lepanto; siendo sus linderos actuales los siguientes: Norte, con parte de la parcela con referencia catastral 07942-06 y con parte de la parcela con referencia catastral 07942-06; Sur, calle Hernán Cortés; Este, callejón sin nombre; Oeste, con parte de la parcela con referencia catastral 07942-04 y con parte de la parcela con referencia catastral 07942-05.

Referencia Catastral 0794203FS1709S0001HM.

2. Procédase a la inscripción en el Registro de la Propiedad que corresponda el dominio de la finca anteriormente descrita, libre de cargas, a favor de las personas mencionadas en el punto 1 del fallo.

3. Se condena a los demandados a estar y pasar por la anterior declaración, absteniéndose de cualquier acto perturbador del derecho de propiedad del actor.

4. Procédase a la cancelación de la inscripción contradictoria obrante en el Registro de la Propiedad nº uno de Puerto del Rosario, al Tomo 547, Libro 151, Folio 206, Finca nº 13.919 del Ayuntamiento de La Oliva

Condeno en costas a la parte actora (Javal Unión S.L.), si bien, únicamente respecto de las causadas a las demandadas D<sup>a</sup> Eleuteria Umpierrez y D<sup>a</sup> Eleuteria Morera así como de D. José Morera Umpiérrez, D<sup>a</sup>. Margarita Morera Umpiérrez, D<sup>a</sup>. Olimpia Morera Umpiérrez, D. Juan Manuel Morera Umpiérrez y D. Patricio Carmelo Calero Morera, D. José Manuel Calero Morera, D. Juan Calero Morera, D<sup>a</sup>. Josefa del Carmen Calero Morera y D<sup>a</sup>. María del Carmen Calero Morera.

Contra la presente resolución cabe recurso de APELACIÓN con los siguientes requisitos: El recurso de apelación se interpondrá ante el tribunal que haya dictado la resolución que se impugne dentro del plazo de 20 días contados desde el día siguiente a la notificación de aquélla. En la interposición del recurso el apelante deberá exponer las alegaciones en que





se base la impugnación, además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos que impugna.

Además, de conformidad con el apartado 1º de la Disposición Adicional Decimoquinta de la LOPJ, la interposición de recursos ordinarios y extraordinarios, la revisión y la rescisión de sentencia firme a instancia del rebelde, en los órdenes jurisdiccionales civil, social y contencioso-administrativo, precisarán de la constitución de un depósito a tal efecto, que de conformidad con la letra b) del punto 3º será de cuantía de 50 euros. El tenor literal de este párrafo, así como el hecho de no reflejarse en el apartado 6º de esta D.A. 15ª, determina que la impugnación del recurso de apelación no dará lugar al depósito.

**PUBLICACIÓN.-** Por esta mi sentencia, de la que se expedirá testimonio para incorporarlo a las actuaciones, lo pronuncia, manda y firma, D. Santiago Romero Buck Arstad, Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 2 de Puerto del Rosario.

---

