118/03

15/02

Juzgado de Primera Instancia Nº 2
C/ Secundino Alonso nº 20
Puerto del Rosario

Procedimiento: JUICIO ORDINARIO
Nº procedimiento: 0000261/2003

NIG: 3501731120030002244
Materia: ACCION DECLARATIVA DE DOMINIO
Estado documento: Definitivo
Estado resolución: Pendiente de firmeza
Resolución: 000183/2005

Es Copia

LDO: Javier Aciles

NOT: 23 DIC 2005

PROC: SUSANA OJEDA

SENTENCIA

En Puerto del Rosario, a 29 de Noviembre de 2005

Vistos por mí, Patricia Rubio Sánchez, Juez titular del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 2 de esta ciudad, los presentes Autos de Juicio Ordinario, seguidos ante este Juzgado bajo el número 261 del año 2003, a instancia de DOÑA CARMEN ROSA MORERA SANTANA, representado por la Procuradora Doña Susana Ojeda García y asistido por el Letrado Don Javier Artiles Camacho contra la entidad mercantil DELVAL INTERNACIONAL SA, representada por la Procuradora Doña Nélida Santana Pérez y asistida por el Letrado Don Cesar González Zarza, de acuerdo con los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la Procuradora Doña Susana Ojeda García, en la representación indicada y mediante escrito que por turno de reparto correspondió a este Juzgado se presentó demanda de Juicio Ordinario en la que, tras alegar lo que a su derecho convino, aducía los Fundamentos de derecho que estimaba de aplicación y terminaba solicitando se dictara Sentencia por la que se declarase el pleno dominio de su mandante sobre la finca que se describe en el hecho primero de su demanda y, en consecuencia, se abstenga la demandada de realizar actos que perturben ese derecho; que se ordene la adecuación del Registro de la propiedad a la realidad dominical y se declare la nulidad, por cancelación, en lo que corresponda de la inscripción obtenida a su favor o a su nombre por la entidad demandada en el Registro de la Propiedad nº 1 de esta ciudad, sobre la finca 951, procediéndose a la segregación de la parcela urbana propiedad de su mandante, ordenándose asimismo

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

la inscripción a su favor, todo ello con expresa imposición de costas a la parte demandada por su temeridad y mala fe.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda por Auto de fecha 24 de Junio de 2003, se emplazó al demandado para contestar a la demanda en el plazo de veinte días, lo que hizo, oponiéndose a ella, aduciendo los Fundamentos de derecho que estimaban de aplicación y solicitando se dictara sentencia por la que se le absolviera de los pedimentos formulados de contrario, con expresa imposición de las costas a la parte actora.

TERCERO.- Celebrada la audiencia previa y tras intentar la conciliación sin éxito, se resolvieron las cuestiones procesal planteadas por la demandada, procediéndose a la fijación de hechos controvertidos y la proposición de prueba, admitiéndose el interrogatorio de partes, la documental, la testifical y el reconocimiento judicial.

CUARTO.- En el acto del juicio, al que comparecieron ambas partes, se practicaron las pruebas admitidas, quedando los actos a la espera del reconocimiento judicial y la diligencia final acordada, formulando, a continuación, las partes sus conclusiones y quedando las actuaciones conclusas para Sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Ejercita la actora una acción declarativa de dominio solicitando se dicte sentencia en la que se declare que la finca descrita en el hecho primero de su demanda le pertenece en propiedad, acallando a la parte contraria que lo discute. Asimismo solicita la cancelación parcial del asiento registral de dicha finca a nombre de la entidad demandada y la consiguiente inscripción a su favor. La parte demanda se opone a la pretensiones de la contraria, en un escrito, cuanto menos, confuso, toda vez que, de una parte, aduce que la finca en cuestión no está dentro de la que adquirió como resto de finca matriz, posteriormente denominada "casco de Corralejo y sus aledaños", pero de otra parte, hace alegaciones acerca de la falta de titulo del actor, carencia de buena fe, falta de identificación suficiente de la finca y su condición, en todo caso, de tercero de buena fe.

SEGUNDO.- La acción declarativa de dominio es una acción que tiene como núcleo claro el constatar un derecho de propiedad y tiene como finalidad obtener la declaración judicial de que el demandante es propietario de la cosa. Exige para su viabilidad la concurrencia de todos los requisitos requeridos para la reivindicatoria, excepción hecha de que el demandado sea poseedor: como dice la STS de 8 de noviembre de 1994 «este tipo de pretensiones (las de las acciones meramente declarativas) no intentan la condena del adversario sino que se declare por medio de sentencia la existencia de una

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

determinada relación de derecho puesta en duda o disentida; no buscan, por ello, la obtención actual de cumplimiento coercitivo del derecho, sino la puesta en claro del mismo. No obstante su ámbito es restringido pues de la acción declarativa sólo puede valerse quien tiene necesidad especial para ello; debe existir la duda o controversia y una necesidad de tutela de manera que el interés del demandante desaparece si no hay inseguridad jurídica, la parte contraria no se opone al Derecho». La concurrencia de este requisito en el supuesto de autos resulta patente por la alerta social que ha despertado en el pueblo de Corralejo la actuación de la entidad mercantil demandada, por todos sabido.

Cumplida, pues, la premisa fundamental para el ejercicio de la acción planteada por la actora, procede la determinación de los requisitos necesarios para que prospere que son, al igual que la reivindicatoria: 1) que la parte actora acredite su título de propiedad que, si bien no tiene necesariamente que venir referido a un documento escrito, ha de ofrecer, en todo caso, una justificación dominical suficiente cuya ponderación corresponde siempre al Tribunal de instancia (SS. 30 noviembre 1993 y 4 mayo 1994). 2) Que la identificación de la finca se realice de forma que no ofrezca duda de cuál sea la que se reclama, fijando con la debida precisión su cabida, situación y linderos, identificación que exige un juicio comparativo entre la finca real contemplada y la que conste en los títulos, lo que, igualmente, como cuestión de hecho, corresponde a los Tribunales de instancia (SS. 26 noviembre 1992, 5 abril 1994 y 6 mayo 1994). A la vista de la doctrina anterior debe ser examinado el caso que nos ocupa, siguiendo, para una mayor claridad expositiva, el orden expresado. 3) Finalmente se requiere la no posesión de la finca por el demandado puesto que de ser así lo que procedería sería el ejercicio de la acción reivindicatoria.

TERCERO.- Propiedad del actor.

Dispone el artículo 609 del CC que " la propiedad se adquiere por la ocupación. La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición. Pueden también adquirirse por medio de la prescripción".

Doña Carmen Rosa Morera adquirió de Don Juan Morera Morales, mediante contrato de compraventa, la finca que hoy es objeto de litigio. La finca en cuestión tiene la siguiente descripción: URBANA: Parcela de terreno, situada en Corralejo, termino municipal de la Oliva, que mida veinticuatro metros cuadrados; linda al frente con plaza de Félix Estévez sin numero; fondo con Don Victoriano Carballo; derecha entrando con Don
Victoriano Carballo; Izquierda entrando con Don Marcial de León. En la actualidad se ha construido un local que tiene numero de gobierno el 4 de la calle Méndez Pinto. Este contrato de compraventa es plenamente valido al concurrir

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

todos los requisitos que precisa para serlo, a saber, consentimiento de los contratantes, objeto cierto y precio; y es, de conformidad con el artículo 609 del CC, antes trascrito, un modo hábil para adquirir la propiedad.

Ahora bien, existe una inscripción registral a favor de una persona distinta, invocando, en consecuencia, el actor a su favor la prescripción ordinaria y extraordinaria contra tabulas.

La prescripción adquisitiva tiene por finalidad otorgar fijeza y seguridad jurídica a las situaciones de hecho, si éstas, no han sido contradichas durante cierto tiempo, en cuyo caso pasan a ser jurídicas en aras a la paz social que el Derecho protege. Dispone el artículo 1940 del CC 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 (que tratándose de inmuebles será de diez años entre presentes y veinte entre ausentes).Por su parte, el artículo 1959 del mismo cuerpo legal determina que "Se prescriben también el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta años, sin necesidad de título ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes, salvo la excepción determinada en el artículo 539". En uno y otro caso se ha de tener en cuenta que la posesión que aprovecha a la prescripción ha de ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida (artículo 1941 del CC). En el caso que nos ocupa, concurren todos y cada uno de los requisitos que exige el Código civil como a continuación se expondrá.

Así, Doña Carmen Rosa Morera viene poseyendo la cosa en concepto de dueño, publica y pacíficamente, con buena fe, justo titulo y de manera ininterrumpida por el tiempo establecido en la ley.

Se exige, para usucapir, la posesión «animus domini», es decir, la tenencia unida a la intención de haberla cosa como propia, requisito indispensable tanto en la prescripción ordinaria como en la extraordinaria (SSTS. 7-2-1966, 9-11-1971 , 31-5-1974 y 24-3-1983, entre muchas otras), sin que la mera tenencia perjudique al «verus dominus», esta posesión ha de acreditarse mediante actos inequívocos con clara manifestación externa en el tráfico. En el caso de autos, Doña Carmen Rosa ha venido realizando tales actos inequívocos, toda vez que paga contribución, figura en el catastro, es tenido por tal por todos los vecinos y por el ayuntamiento, habiendo declarado en juicio el que fue durante años Alcalde de la Oliva así como dos vecinos del lugar, asegurando todos ellos que conocen a Doña Carmen Rosa como propietaria de la finca objeto del litigio, y antes de ella a su transmitente.

Junto a dicha posesión concurre buena fe a los efectos señalados en los artículos 1950 y 1951 CC, pues se constata

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

en el usucapiente la creencia o convicción de no haber actuado contra la normativa existente (STS 7-6-1988), la creencia o convicción de que quien le transmitió la finca era propietario de ella (artículo 433 del CC). No hay que pasar por alto el hecho que en aquellos años casi todo el pueblo de Corralejo pertenecía a la familia Viñoly. Por otra parte es reiterada la doctrina jurisprudencial que afirma que la buena fe, en el campo de los derechos reales, no es un estado de conducta, como ocurre en las obligaciones y contratos, sino de conocimiento. En cualquier caso la buena fe se presume siempre, y al que afirma la mala fe de un poseedor corresponde la prueba, no perdiendo este carácter sino en el caso y desde el momento en que existan actos que acrediten que el poseedor no ignora que posee la cosa indebidamente (artículos 434 y 435 del CC).

A ello se añade título justo, verdadero y válido conforme a lo establecido en los artículos 1952 y 1953 CC, esto es, que reúna los caracteres externos que la Ley requiere y constituya por su naturaleza un título traslativo de dominio, y sin olvidar que para la aplicación de la prescripción adquisitiva, según el art. 1952, basta que el título sea inicial y apriorísticamente idóneo para la posesión alegada. La actora aporta contrato de compraventa que demuestra su adquisición. Ningún comentario cabe a este respecto, siendo palmariamente valido y eficaz el titulo esgrimido por el actor para la transmisión del dominio.

Acreditada la adquisición del actor por prescripción de la finca objeto del litigio y siguiendo un orden lógico, antes de entrar en el examen de la procedencia, en el caso que nos ocupa, de la prescripción contra tabulas, se hace preciso examinar el otro requisito exigido para que prospere la acción ejercita por el actor, a saber, la identificación de la finca.

CUARTO. La identificación de la finca

Se describe la finca por el actor de la forma siguiente: URBANA: Parcela de terreno, situada en Corralejo, termino municipal de la Oliva, que mida veinticuatro metros cuadrados; linda al frente con plaza de Félix Estévez sin numero; fondo con Don Victoriano Carballo; derecha entrando con don Victoriano Carballo; izquierda entrando con Don Marcial de león. Ref. catastral 0795305FS1709N0001BG. Discute la demandada, variando de este modo su línea de defensa ante la inviabilidad y decaimiento de otros argumentos esgrimidos en anteriores procedimientos, su falta de legitimación pasiva, toda vez que la finca cuya declaración de propiedad el actor reclama no está dentro de la finca 951 que adquirió de Plalafusa en el año 2001. En primer lugar, decir a la parte que, compartiendo el argumento de la representación procesal de la parte actora, esta Juzgadora no puede entender como se puede pagar 721.214,53 euros por la compra de unos terrenos sin saber los metros que compra ni dónde se encuentren dichos metros, eso sí, por Corralejo. El representante legal de Delval Internacional, haciéndose eco

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

de la nueva línea defensiva de su mandante, asegura en juicio que la finca objeto de este pleito no se encuentra dentro de la que ellos compraron para a continuación reconocer que no sabe muy bien lo que compraron. Incongruente, a todas luces.

La jurisprudencia ha señalado con reiteración que tanto para el éxito de la acción reivindicatoria, como de la simplemente declarativa de dominio, se precisa prueba cumplida de la identidad inequívoca de la cosa, entre otras SSTS de 19 de abril de 1966 y 29 de marzo de 1972; que no basta con identificar la cosa que se pide, sino que es necesario, además, que se acredite, de modo que no deje lugar a duda alguna, que la finca reclamada es precisamente la misma a la que se refieren los documentos, títulos y demás pruebas en que el actor funde su pretensión, en STS de 20 de diciembre de 1982; que el requisito de la identificación de la finca tiene un doble aspecto: por una parte, el de fijarse con claridad y precisión la situación, cabida y linderos de la finca, de modo que no pueda dudarse cuál es la que se reclama -identificación documental expresada en la demanda, consecuente a los títulos en los que la acción se basa-, y por otra, que de modo práctico se acredite en el juicio que el terreno reclamado es aquel al que el primer aspecto de la identificación se reitere, en este sentido STS de 9 de junio de 1982. Debe añadirse que es una inveterada doctrina jurisprudencial la que afirma corresponder al Tribunal de instancia apreciar si la identidad se ha aprobado o no, baste citar, por todas, STS de 16 de abril de 1958 y de 6 de mayo de 1994.

De este modo, descrita la finca por el actor del modo antes referido, hay que comprobar si dicha finca es la que se contiene en el titulo aportado por el mismo y cuya propiedad actora niega, como se demuestra por su actuación generalizada en el pueblo de Corralejo, la demandada. Sirve para acreditar este requisito la prueba documental aportada. La finca es una finca urbana plenamente consolidada, identificada por un numero de gobierno y por unos linderos cierto e identificados, como pudo observarse en el reconocimiento judicial que al efecto se realizó y que posee los metros que alega el actor, todo ello plenamente coincidente con la escritura que sirvió de titulo para la compraventa.

Por lo expuesto, se estima cumplido por el actor el requisito de la identificación de la finca objeto del procedimiento.

QUINTO.- Prescripción contra tabulas

Es jurisprudencia reiterada que el principio de exactitud registral contiene una presunción «iuris tantum», por lo que puede ser destruida mediante prueba en contrario. Consecuencia de ello es que los asientos practicados en el Registro conlleven una presunción de exactitud hasta que se demuestre o acredite en debida forma su discordancia con la realidad extrarregistral, dado que dichos Registros carecen de una base física fehaciente en cuanto lo cierto es que reposan sobre las manifestaciones de los otorgantes, razón por la cual el instituto registral no puede responder de la

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

exactitud de las circunstancias y datos fácticos ni por consiguiente de los relativos a las fincas.

La prescripción extraordinaria contra tabulas no presenta problemas toda vez que su procedencia es admitida de forma expresa por el Código Civil. Respecto a la prescripción ordinaria surge el problema jurídico planteado por el artículo 1949 del CC que establece 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", problema jurídico resuelto por las recientes sentencias dictadas por la Audiencia Provincial de las Palmas de Gran Canaria (sección tercera y quinta) en fechas 17/03/05, 15/04/05 y 20/04/05, que lo admiten expresamente. Cuando este precepto se refiere a «terceros» se está refiriendo a los terceros hipotecarios, es decir, a los que reúnen los requisitos del art. 34 de la Ley Hipotecaria ,entre los cuales figura el de ser adquirente de buena fe, condición que no tiene la entidad demandada por lo cual, ha de prevalecer frente a ello, la usucapión «contra tabulas» del artículo 36 de la LH al no existir en los mismos el requisito de la buena fe, pues esta exigencia está desvirtuada por el conocimiento de la situación de aquello que adquirió. El artículo antes citado exige para que opere la prescripción contra tabulas que se demuestre que el adquirente conocía o tenía medios racionales 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 que cuando no hubiera conocido o no hubiera podido conocer, consintiera expresa o tácitamente. la posesión de los usucapientes durante el año siguiente a su adquisición registral. Según lo expuesto, en modo alguno, puede arrogarse la entidad demandada la condición de tercero de buena fe toda vez que como el propio representante legal de la misma reconoció en juicio, lleva viviendo en Corralejo más de 14 años, conociéndolo bien, e hiriendo los sentidos la situación de su casco antiguo, con viviendas construidas hace mas de 40 años (como se acreditó mediante el reconocimiento judicial) y cuyos propietarios han vivido en ellas casi toda la vida, siendo por ello evidente la mala fe con la que se ha conducido la entidad demandada en la compra de una finca en la que le constaba, a ciencia cierta y sin ningún genero de dudas, que comprendían viviendas que estaban siendo poseídas a titulo de dueño por personas distintas a su transmitente. Como alega el letrado de la parte actora no se trata de una finca rustica perdida y cuyos linderos son difícilmente determinables, sino que se trata de una finca urbana, con calle, otras viviendas por linderos, plenamente consolidadas y en pleno centro de Corralejo; intentar hacer creer el desconocimiento de esta realidad extrearregistral, resulta atrevido, cuanto menos.

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

Por lo expuesto, procede la estimación integra de la demandada, acogiendo todos y cada uno de los pedimientos formulados por la actora en su suplico.

SEXTO.- Respecto a las costas, en aplicación del principio de vencimiento objetivo establecido en el artículo 394 de la LECv, al estimarse íntegramente la demanda son de cuenta de la parte demandada.

FALLO

QUE DEBO ESTIMAR Y ESTIMO íntegramente la demanda presentada por la Procuradora Doña Susana Ojeda García, en nombre y representación de DOÑA CARMEN ROSA MORERA SANTANA, contra la entidad mercantil DELVAL INTERNACIONAL SA y, en consecuencia, debo declarar y declaro que la actora es propietaria de la siguiente finca: URBANA: Parcela de terreno, situada en Corralejo, termino municipal de la Oliva, que mida veinticuatro metros cuadrados; linda al frente con plaza de Félix Estévez sin numero; fondo con Don Victoriano Carballo; derecha entrando con Don Victoriano Carballo; izquierda entrando con Don Marcial de León; condenando a la entidad mercantil demandada a estar y pasar por esta declaración y que se abstenga de realizar cualquier acto perturbador del derecho de propiedad del actor.

Se acuerda la cancelación de la inscripción contradictoria del dominio obrante en el Registro de la Propiedad número 1 de Puerto del Rosario, de la finca matriz 951, inscrita a favor de DELVAL INTERNACIONAL SA, acordándose, en consecuencia, la inscripción de la finca descrita a favor de la parte actora.

Notifíquese la presente resolución a las partes haciéndoles saber que la misma no es firme y contra ella cabe interponer Recurso de Apelación en el plazo de cinco días a partir de su notificación.

Así lo acuerda, manda y firma, Patricia Rubio Sánchez, Juez titular del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 2 de Puerto del Rosario.

PUBLICACIÓN.- Dada, leída y publicada fue esta Sentencia por la Juez que la dicto estando celebrando Audiencia publica en el día de su fecha. Doy fe.-

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias