



Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº 2
C/ Secundino Alfonso 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: 0000974/2010

NIG: 3501741120100006838
Materia: Sin especificar
Resolución: Sentencia 000100/2011

Intervención:
Demandante
Demandado
Demandado
Demandado

Interviente:
FERNANDO RODRIGUEZ RAVELO
MIGUEL ANGEL VUEVAS FERNANDEZ
QUALINDA S.L.
AYUNTAMIENTO DE LA OLIVA

Procurador:
NÉLIDA C. SANTANA PÉREZ
SUSANA OJEDA GARCÍA

SENTENCIA

En Puerto del Rosario, a 30 de julio de 2011.

Vistos por la Iltna Sra. Dña. AMAGOIA SERRANO BARRIENTOS, MAGISTRADO JUEZ del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº 2 de Puerto del Rosario los presentes autos de Procedimiento ordinario, nº 974/2010 seguido entre partes, de una como demandante D. FERNANDO RODRIGUEZ RAVELO, representado por la Procuradora Dña. NÉLIDA C. SANTANA PÉREZ y de otra como demandados D. MIGUEL ANGEL VUEVAS FERNANDEZ, QUALINDA S.L. y el AYUNTAMIENTO DE LA OLIVA, sobre acción reivindicatoria.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha de 29 de septiembre de 2010, la Procuradora de los Tribunales, DÑA. NÉLIDA CRISTINA SANTANA PÉREZ, en nombre y representación de D. FERNANDO RODRIGUEZ RAVELO, presentó demanda de juicio ordinario frente a D. MIGUEL ANGEL CUEVAS FERNÁNDEZ, QUALINDA, S.L. y contra el AYUNTAMIENTO DE LA OLIVA. La demanda fue admitida a trámite por Decreto de fecha 2 de noviembre de 2010, dando lugar al presente Procedimiento Ordinario 974/2010.

SEGUNDO.- Con fecha de 30 de diciembre de 2010, la Procuradora de los Tribunales DÑA. SUSANA OJEDA GARCÍA, en nombre y representación de D. MIGUEL ANGEL CUEVAS FERNÁNDEZ, presentó escrito de contestación a la demanda.

Con fecha de 13 de enero de 2011, la Procuradora de los Tribunales DÑA. SUSANA OJEDA GARCÍA, en nombre y representación de QUALINDA, S.L., presentó escrito de contestación a la demanda y con fecha de 1 de febrero de 2011, la Procuradora de los Tribunales DÑA. SUSANA OJEDA GARCÍA, en nombre y representación del AYUNTAMIENTO DE LA OLIVA, presentó escrito de contestación a la demanda.

TERCERO.- El día 16 de febrero de 2011, se celebró la Audiencia Previa al juicio. Tras constatarse la imposibilidad de llegar a un acuerdo entre las





partes, se procedió a la proposición y admisión de la prueba, según consta en autos.

CUARTO.- El día 22 de junio de 2011, se celebró el Juicio, procediéndose a la práctica de las pruebas con el resultado que obra en autos y tras el trámite de conclusiones, quedaron los autos vistos para Sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El objeto del presente procedimiento radica en determinar si el actor, D. Fernando Rodríguez Ravelo, es o no dueño de la siguiente finca: URBANA: Parcela o solar en el casco de Corralejo, término municipal de la Oliva. Tiene una superficie de doscientos ochenta y nueve metros cuadrados. Linda: Norte, con la finca con referencia catastral número 0896203; Sur, finca matriz; Este, con línea interior del deslinde marítimo-terrestre; y Oeste, finca con referencia catastral número 0896005. Referencia catastral: No se acredita, si bien manifiesta el representante de la sociedad que segrega tiene asignada la siguiente: 0896213.

El actor alega ser propietario de la finca en virtud de compraventa a la entidad J.L.J. PARFUMS, S.L., solemnizada en escritura pública de compraventa el día 17 de septiembre de 2009, contrato privado de compraventa entre el actor y la entidad anteriormente referida de igual fecha, inscripción de la finca a su favor en el Registro de la Propiedad nº 1 de Puerto de Rosario, al Tomo 850, Libro 285, Folio 186, Finca Número 23.950 y Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica expedida por la Dirección General del Catastro, habiéndole sido asignada la referencia catastral 0697501FS1709N0001PG. Por ello, solicita se condene a todos los codemandados a reconocer su derecho de propiedad, se condene a D. Miguel Anguel Cuevas y a CUALINDA, S.L. a devolver la finca, dejándola libre de cualquier tipo de posesión y a abonar la cantidad de 3000 euros mensuales cada uno de ellos por la utilización del inmueble desde el 17 de septiembre de 2009, se condene al Ayuntamiento de la Oliva a devolver las cantidades que hubiera percibido por el cobro de una tasa por utilización de vía pública por la instalación de sillas y mesas en la finca desde el 17 de septiembre de 2009 y se condene a los codemandados al pago de las costas del presente procedimiento.

Frente a ello, los codemandados se oponen a la demanda por considerar en primer lugar que no se ha identificado la finca, por lo que consideran no puede prosperar la acción reivindicatoria. Además, el Ayuntamiento de la Oliva alega que parte de la finca es dominio público marítimo-terrestre y la otra parte es también dominio público por prescripción inmemorial. Asimismo los codemandados consideran que las pretensiones económicas han de ser desestimadas, por entender la cuantificación de daños y perjuicios basada en meras conjeturas sin acreditación alguna.

De este modo, se ejercita una acción reivindicatoria, con base en el artículo 348 del Código Civil.

Desde el punto de vista jurídico y jurisprudencial, la acción declarativa del dominio y la acción reivindicatoria, se destinan a la protección del derecho de





propiedad, pero mientras la acción declarativa trata de obtener una mera declaración-constatación de la propiedad que no exige que el demandado sea poseedor, la acción reivindicatoria exige la posesión o detentación por el demandado.

En el suplico de la demanda el actor interesó que se declare que el actor es propietario de la finca, que en su día los demandados han invadido y ocupado una determinada superficie de dicha propiedad, interesando la condena de los mismos a la devolución de la finca.

No se ejercita, pues, acción declarativa de dominio sino acción reivindicatoria. El actor pretende, que se declare que es titular de la finca en cuestión y se condene a los demandados a la devolución de la misma. Por ello, conforme a lo dicho, y manifestando el actor la perturbación en su posesión, mediante su invasión y utilización por los codemandados, ha de concluirse que se está ejercitando inicialmente la acción reivindicatoria.

SEGUNDO.- La acción reivindicatoria, como ha señalado la jurisprudencia, exige la concurrencia de tres requisitos para su prosperabilidad, que son : a) el justo título de dominio, b) la identificación de la cosa material, y c) la posesión o detentación de la misma por el demandado. Requisitos todos ellos que habrán de ser acreditados por el actor, conforme a la distribución de la carga de la prueba que con carácter general recoge el artículo 217 del LEC que son de inexcusable concurrencia para el éxito de la misma tal como reiterada jurisprudencia, sin duda de sobra conocida, recoge, pudiendo a modo de ejemplo citar la STS de fecha 30-11-93 y la de 16-7-97.

TERCERO.- En cuanto a la identificación de la finca, ha de señalarse que en punto a este requisito la jurisprudencia tiene declarado que el éxito de la acción reivindicatoria requiere la perfecta identificación de la cosa objeto de la misma, es decir, que no se susciten dudas racionales sobre cual sea (SS. Del TS de 29-3-79, 6-10-82, 31-10-83, 3-7-87, 30-11-88, 3-11-89, 27-6-91, 4-11-93, 30-1-95 y 12-7-2006), de modo que se fije con la debida claridad y precisión su cabida, situación y linderos y demostrando, con la correspondiente probanza, que la finca reclamada coincide en la realidad con aquella a la que se refieren los títulos(SS. del TS de 10-7-2002). Esa identificación exige un juicio comparativo entre la finca real y la que consta en el título (SS. del TS de 25-11-91, 26-11-92, 1-4-96 y 30-7-99, entre otras), de ahí que no consiste sólo en describir la cosa reclamada, fijando con precisión la cabida y linderos, sino que además ha de ser demostrado, sin lugar a dudas, que el predio topográficamente señalado es el mismo a que se refieren los documentos y demás medios de prueba utilizados.

La parte actora sostiene que la finca está identificada, y afirma quedar ello acreditado, por la Certificación del Registro de la Propiedad de Corralejo (documento número uno de la demanda) donde aparece la referencia catastral de la parcela, que según manifiesta coincide con la Certificación Catastral presentada (documento número 5 de la demanda). Presentando además un levantamiento planimétrico de la Parcela de referencia (documento número 6 de la demanda).





Frente a ello, los codemandados sostienen que la finca no está identificada, que no coinciden los linderos en la Certificación del Registro de la Propiedad y en la Certificación Catastral, siendo la pericial aportada una simple medición de la superficie del terreno.

Ha de apreciarse una no identificación de la finca. En efecto, la identificación no se logra con la expresión que figura en los títulos presentados en el procedimiento, ni con la de la inscripción registral, ya que se requiere que las fincas se determinen de modo preciso sobre el terreno y por sus linderos y este requisito identificativo es esencial para que puedan prosperar cualquiera de las acciones del artículo 348 del Código Civil.

En el supuesto enjuiciado únicamente se cuenta con el título aportado por el actor y su inscripción en el Registro de la Propiedad, además de una Certificación Catastral que se contradice con la Certificación Registral. La prueba pericial se limita a determinar la medida de la finca, partiendo de unos datos ya indicados, por lo que nada añade al respecto.

Por el contrario, no sólo existe una divergencia entre el Registro del Propiedad y la Certificación Catastral aportada, pues en el Registro de la Propiedad se establece que la finca en cuestión tiene los siguientes linderos: Norte, con la finca con referencia catastral número 0896203; Sur, finca matriz; Este, con línea interior del deslinde marítimo-terrestre; y Oeste, finca con referencia catastral número 0896005 y en la Certificación Catastral aportada se establece que la finca no tiene colindantes y en el Registro se establece que el representante de la sociedad manifiesta que la referencia catastral es 0896213, siendo la referencia catastral de la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica traída al procedimiento por el actor la número 0697501FS1709N0001PG, sino que, a tenor de lo dispuesto en el certificado emitido por la demarcación de Costas en Canarias (documento número tres de la contestación del Ayuntamiento del Oliva) *la parcela invade, en unos 40 metros cuadrados aproximadamente, el dominio público marítimo terrestre, estando afectada en su mayor parte por la servidumbre de tránsito y el resto, por la servidumbre de protección.*

No obstante, la parcela se ha representado por superposición del plano del catastro aportado sobre el de deslinde, no existe certeza absoluta de que su ubicación sea la correcta, es la que se desprende del plano del catastro.

Por lo expuesto, no puede estimarse identificada la finca lo que conlleva el perecimiento de la acción reivindicatoria principal que arrastra el decaimiento de las demás pretensiones del actor que son consecuencia o se derivan de ella, a saber: pretensiones económicas por la utilización de la finca.

CUARTO.- A mayor abundamiento y por lo que se refiere al justo título de dominio, el demandante debe probar su derecho de propiedad y el demandado puede impedir el éxito de la acción probando su derecho a poseer.

La parte actora afirma ser propietaria de la finca nº 23.950 en virtud de compraventa a la entidad J.L.J. PARFUMS, S.L. solemnizada en escritura





pública de fecha 17 de septiembre de 2009, contrato privado de compraventa e inscripción en el Registro de la propiedad.

Frente a ello, los demandados sostienen que parte de la finca es dominio público marítimo-terrestre y la otra parte es dominio público por prescripción inmemorial.

Respecto a la parte de dominio público marítimo-terrestre, documento número tres de la contestación a la demanda del Ayuntamiento de la Oliva, no existe discusión y por lo que se refiere al resto de la finca, habría que analizar si concurren o no los requisitos de la usucapión contra el Registro o contra tabulas.

La misma se encuentra regulada en el artículo 36 LH: "*Frente a titulares inscritos que tengan la condición de terceros con arreglo al artículo 34, sólo prevalecerá la prescripción adquisitiva consumada o la que pueda consumarse dentro del año siguiente a su adquisición, en los dos siguientes 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*". De manera que el artículo 36 coloca al tercero en una situación de buena fé cualificada. El TS sigue una línea restrictiva exigiendo que siempre debe demostrarse que el tercero adquirente conoció o tuvo medios racionales o motivos suficientes para conocer el estado posesorio de la finca (SSTS de 4 de marzo de 1988 y 30 de octubre de 1988).

Proyectado ello al caso enjuiciado, ha de señalarse que ha quedado acreditado que el actor conocía antes de perfeccionar su adquisición, el 17 de septiembre de 2009, que la finca estaba siendo poseída de hecho y a título de dueño por persona distinta de su transmitente. En efecto, consta en la documental obrante en autos (documentos 8 a 10 de la demanda) como se ha requerido al Ayuntamiento de la Oliva para que manifieste que título ostenta en relación a la finca en cuestión, es más el propio actor reconoció en el acto del juicio que tenía conocimiento antes de la adquisición de la finca, de que la misma era considerada por el Ayuntamiento de la Oliva de dominio público y que venía cobrando la correspondiente tasa a los otros dos codemandados por su utilización.

Por lo expuesto, los demandados tienen derecho a poseer impidiéndose también de este modo el éxito de la acción reivindicatoria.

QUINTO.- En materia de costas, y de conformidad con el artículo 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil procede imponerlas a la parte actora, dado que ha visto rechazadas todas sus pretensiones y el caso no presentaba importantes dudas de hecho o de derecho.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación al caso





FALLO

Que debo desestimar y **DESESTIMO TOTALMENTE** la demanda interpuesta por la Procuradora de los Tribunales, D^{ÑA}. NÉLIDA CRISTINA SANTANA PÉREZ, en nombre y representación de D.FERNANDO RODRIGUEZ RAVELO, frente a D. MIGUEL ANGEL CUEVAS FERNÁNDEZ, CUALINDA, S.L. y el AYUNTAMIENTO DE LA OLIVA, representados por la Procuradora de los Tribunales D^{ÑA}. SUSANA OJEDA GARCÍA.

Condeno a la parte actora al pago de las costas devengadas en este proceso.

Esta sentencia no es firme. Contra ella cabe recurso de apelación para ante la Audiencia Provincial de Las Palmas, que deberá prepararse ante este Juzgado en el plazo de cinco días, a contar desde el siguiente a su notificación.

Así por esta mi sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- Dada, leída y publicada fue la anterior sentencia por el/la D./Dña. MAGISTRADO JUEZ que la dictó, estando el/la mismo/a celebrando audiencia pública en el mismo día de la fecha, de lo que yo, el/la Secretario Judicial doy fe, en Puerto del Rosario, a 1 de julio de 2011.

