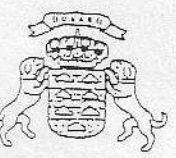




126/03

259/2003

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias



Juzgado de Primera Instancia núm. dos

Puerto del Rosario

53

Ordinario núm. 259/03
Susana Ojeda Garría

PROCURADORA DE LOS TRIBUNALES

C/ San Roque, nº17 - 1ºB
35600 Pto. Del Rosario

Tel: 928 53 23 51

Fax: 928 85 43 94

SENTENCIA

En Puerto del Rosario, a 31 de Marzo de dos mil cuatro.

Vistos por mí, José Gálvez Jiménez, Juez de Primera Instancia núm. dos de los de esta ciudad, los autos de Juicio ordinario que se han seguido por acción declarativa de dominio en el Juzgado en el que sirvo mi cargo bajo el número de registro arriba especificado a instancia de Lucio De San Miguel De León, que actuó representado por el Procurador Sra. Ojeda y dirigida por el Letrado Sr. Artiles contra la entidad Delval Internacional, S.L., que actuó representada por el Procurador Sra. Santana y dirigida por el Letrado Sr. Rodríguez, procedo a dictar la siguiente sentencia.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Las presentes actuaciones se iniciaron por demanda de la referida actora en la que, tras citar los hechos y razonamientos jurídicos que estimó de interés en el caso, terminó suplicando que, previos los oportunos trámites legales, se dictara sentencia en la que se declarara su dominio sobre la finca que describe en su escrito rector, con consecuente cancelación de la inscripción contradictoria obrante en el Registro a favor del demandado e imposición de las costas del juicio.

SEGUNDO.- Admitida a trámite se emplazó a la parte demandada a fin de que la contestara en el improrrogable término de veinte días, dentro del cual compareció y se opuso a la demanda, solicitando su desestimación, con imposición a la parte actora de las costas del juicio.

TERCERO.- Señalada la oportuna audiencia se celebró con asistencia de

las partes, que no llegaron a acuerdo alguno. Tras desestimarse las excepciones planteadas y procederse a la delimitación del objeto litigioso, las partes propusieron los medios de prueba que estimaron pertinentes. Admitida la prueba se señaló el juicio, que se celebró en la fecha señalada, con el resultado que es de ver en las actuaciones.

CUARTO.- En la presente se han cumplido las prescripciones legales, salvo el plazo para dictar sentencia dada la carga de trabajo que asume este juzgado.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Se interesa por el demandante se le declare propietario del solar de 25 metros cuadrados que viene ocupando a título de dueño en virtud de contrato privado de compraventa y ello frente al titular registral de la finca que lo incluye dentro de sus linderos, entendiéndose que opera a su favor el instituto de la prescripción adquisitiva.

Por su parte el demandado niega la concurrencia de los requisitos y presupuestos necesarios para el éxito de la acción entablada.

SEGUNDO.- Residencia la litis, pues, en el ejercicio por el demandante de acción declarativa de dominio contra el titular registral de la finca en la que se incluye su solar inscrito. Al respecto, la jurisprudencia considera incluida en el art. 348 del Código Civil la acción declarativa de dominio definida, por la STS 21 febrero 1941 (RJ 1941\153), como aquella que trata de obtener una mera declaración o constatación de la propiedad, asentándose dicha acción en tres elementos que han de concurrir, y que podemos esquematizar diciendo que debe acreditarse el hecho jurídico que da existencia a la propiedad, la determinación del titular y la identidad de la cosa. No requiriéndose que el demandado sea poseedor de la cosa y, consecuentemente, absolviendo al actor de la prueba de esa posesión, y por lo tanto no se exige que ese demandado carezca de derecho para retenerla en su poder frente al reivindicante. De manera que, previa identificación del objeto, es decir, fijada con precisión y claridad la situación,



cabida y linderos de la finca, de tal modo que no puede dudarse de cuáles sean, y pueda demostrarse en juicio que el predio reclamado es aquel a que se refieren los documentos aportados o demás medios de prueba en que el actor funde su derecho, debe el actor probar su dominio, y ello en base al principio general de la carga de la prueba consagrado en el art. 217 de la Ley de Enjuiciamiento civil.

Sentado la anterior doctrina y aplicándola al caso enjuiciado, debe señalarse que de la prueba practicada se desprende la plena concurrencia de los requisitos mencionados. Así, en primer lugar, de la documental aportada se desprende la exacta identificación de la finca reclamada, constituida por un solar de 25 metros cuadrados en pleno casco urbano, sin que exista duda alguna de su ubicación y lindes, constituidos por calles y viviendas colindantes, una de ellas del propio actor; ubicación que, la parte demandada ha tratado de desvanecer a través de los diferentes números o nombres de calle que ha recibido la zona donde se ubica la misma y que ha recibido cumplida respuesta y explicación a través del oficio librado al Ayuntamiento de la Oliva a tal fin, en la que explicita los cambios experimentados en la denominación y número de la vial en la que se localiza la finca catastrada a favor del actor.

Igualmente, no existe mayor controversia acerca del título dominical esgrimido por el actor. Así, el contrato privado de compraventa por el que adquirió el solar en el año 1964, se halla reforzado por el instituto de la prescripción adquisitiva ordinaria ex art. 1940 y ss. C.c. En efecto, la posesión del actor reúne los caracteres de justo título, ya que de otra manera no puede considerarse el contrato traslativo por excelencia (compraventa) por el que adquirió el demandante, así como de buena fe, entendida en el sentido de la ignorancia o desconocimiento por el actor de la existencia de vicios en el título de adquisición, al no haberse advertado lo contrario. Igualmente, la posesión del actor se ha mostrado en concepto de dueño. Así, consta en las actuaciones relación de los correspondientes impuestos y recibos municipales referentes a la finca, que adveran la posesión en concepto de dominus; posesión que se presenta, además, pública y pacífica, de lo que dan fe los anteriores documentos y los testigos citados, vecinos de Corralejo de avanzada edad, que han reconocido al

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias



demandante como ocupante y dueño de ese solar desde los años sesenta y setenta, sin que conste en modo alguno que dicha detentación material en concepto de dueño haya sido perturbada o discutida por el actor o por otro tercero.

TERCERO.- Visto lo anterior, sólo resta despejar las dudas acerca de la efectividad de la prescripción adquisitiva probada frente al titular registral inscrito, lo que conduce inexorablemente al estudio de la prescripción adquisitiva contra tabulas, esto es, cuando se enfrentan la figura de la prescripción y la institución del Registro de la Propiedad, el primero, un fenómeno de transformación de un estado de hecho en un estado de derecho que se desenvuelve dentro de los cauces absorbentes de la realidad jurídica, y, el segundo, el exponente de un mundo jurídico tabular que se desarrolla dentro de la vida abstracta de los libros del Registro.

En este punto debe señalarse, en primer lugar, que la entidad adquirente demandada no puede ser considerada como tercero hipotecario a los efectos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En este sentido se muestran especialmente relevantes las manifestaciones vertidas en el acto del juicio por el administrador de la entidad demandada, que ha declarado que era plenamente consciente de la inexactitud registral de su finca, puesto que desconocía los lindes interiores de la finca que adquirió, teniendo pleno conocimiento, ya que vive en la misma localidad desde hace diez o doce años, que la finca adquirida se encontraba en pleno suelo y casco urbano con multitud de locales y viviendas, entre ellas las del demandante. Ello desdibuja de forma diáfana la cualidad o carácter de adquirente de buena fe y con ello la posibilidad de considerarlo como tercero hipotecario.

En segundo lugar, y a mayor abundamiento esta misma argumentación supone la plena operatividad de la prescripción contra tabulas recogida en el art. 36 LH., ya que se ha puesto de manifiesto que el titular registral conocía o pudo conocer antes de perfeccionar su adquisición que la finca estaba poseída de hecho y a título de dueño por persona distinta a su transmitente. A ello obliga las propias manifestaciones del demandado señaladas anteriormente acerca de los

lindes interiores de su finca, así como la especial configuración de la finca transmitida que incluía la casi totalidad de un casco urbano, lo que conllevaba de forma racional y lógica que la misma estuviera ocupada por numerosas viviendas y locales, entre ellas la del actor, y cuyo desconocimiento no puede ser alegado por el demandado, residente en dicha localidad desde hace aproximadamente doce años. Por todo ello, el titular inscrito y adquirente era consciente o debió serlo de la situación posesoria extrarregistral de la que era objeto su finca y, por ende, debe soportar la prescripción adquisitiva ganada en su contra.

CUARTO.- De conformidad con lo dispuesto en el art. 394 LEC deben imponerse a la parte actora las costas del presente procedimiento.

Vistos los artículos citados y demás de pertinente aplicación,

FALLO

Estimo la demanda interpuesta por la representación de Lucio de San Miguel de León Montero, y, en consecuencia, le declaro legítimo propietario del solar de 25 metros cuadrados sito en el pueblo de Corralejo descrito en el hecho primero de la demanda, condenando a la entidad Delval Internacional, S.A. a estar y pasar por esta declaración, debiendo abstenerse de perturbar dicho dominio, con expresa imposición a esta última de las costas causadas.

Igualmente, acuerdo se proceda a adecuar el Registro de la Propiedad núm. uno de esta localidad en los términos antes señalados, ordenando la cancelación de la inscripción contradictoria que obra en el mismo a favor de la entidad Delval Internacional, S.A. y referente a la finca núm. 951 y consecuente inscripción de la finca anteriormente reseñada a favor de la parte demandante.

Notifíquese la presente resolución a las partes haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de apelación que debe prepararse ante este mismo juzgado en el término de cinco días a partir del siguiente al de la notificación.

Insértese la presente en el libro de Sentencias de este Juzgado llevando a las actuaciones el oportuno testimonio.