



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: 0000394/2003

NIG: 3501731120030003067  
Materia: Acción declarativa de dominio  
Resolución: Sentencia 000117/2013

<u>Intervención:</u> Demandante	<u>Interviniente:</u> Manuel León Segura	<u>Abogado:</u>	<u>Procurador:</u> Susana María Ojeda García
Demandante	SINCRONIA 99 BLOQUES CANARIOS		Juan Guardiet De Vera
Demandado	DELVAL INTERNACIONAL S.A.		Guayarmina Nereida Ruiz Suarez

## SENTENCIA

En Puerto del Rosario, a 31 de julio de 2013

Vistos por D. Santiago Romero Buck Arstad, Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número Dos de los de Puerto del Rosario y su Partido, los presentes autos de Juicio ordinario registrado al número 394/2003 seguidos a instancia de D<sup>a</sup>. Susana Ojeda García en representación de **D. Manuel León Segura** con la asistencia letrada de D<sup>a</sup>. Elena Ruiz Suárez frente a las mercantiles **DELVAL INTERNACIONAL, S.A, SINCRONÍA 99, S.L.**, representadas por D<sup>a</sup>. Nérida Santana Pérez con la asistencia letrada de D. Jacobo Aguado de Sotomayor y frente a **BLOQUES CANARIOS, S.L.**, representado por D. Juan Guardiet de Vera con la asistencia letrada de D. Jorge Tocino Maquiera en nombre de S.M. el Rey, vengo a dictar la presente sentencia en base a los siguientes

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Por la indicada presentación procesal de la actora se interpuso, en fecha de 31 de julio de 2003, demanda de juicio ordinario solicitando una sentencia por la que:

1. Se declare que el dominio sobre la finca descrita como urbana, solar de 350 metros cuadrados, sito en la calle León y Castillo (hoy calle María Santana Figueroa, nº 8), de Corralejo, término municipal de La Oliva,. Linda al norte, con la calle García Escámez, al Sur con la calle León y Castillo (hoy calle María Santana Figueroa), al Este con herederos de D. Manuel Hierro y al Oeste con la Calle Unamuno,





pertenece en pleno dominio a la Comunidad de Propietarios formada por D. José Muñoz Ramírez (ya fallecido, hoy sus herederos), D. José E. Mederos Naranjo, D. José Enrique Jorge Artilos, D. Antonio Benítez Calixto, D. Nazario Segura Ojeda, D. Francisco Ramírez García, D. Manuel León Segura, D. Celestino Suárez Espino, D. Francisco Suárez Moreno, D. Francisco José Rubio Santana, D. Juan M. Delgado Bethencourt, D<sup>a</sup>. Concepción Guerra Bertrana, D. Jacinto Godoy Suárez, D. Juan González Castellano, D. Santiago Suárez Rodríguez, D. Antonio Rodríguez Suárez, D. Miguel Velázquez Sarmiento y D. Pedro Ramírez Santana.

2. Se declare que si la citada finca, en caso de estar incluida en la finca registral nº 951 del municipio de La Oliva, propiedad de la entidad mercantil Delval Internacional, S.A., pertenece a la comunidad de propietarios referida anteriormente.
3. Se declare que, en su caso, que la finca registral nº 951 del Registro de la Propiedad nº 1 de Puerto del Rosario debe ser rectificada.
4. Se ordene la inscripción en el Registro de la propiedad de la finca objeto del presente procedimiento a favor de la Comunidad de Propietarios.

**SEGUNDO.-** Turnada la anterior demanda, correspondió su conocimiento a este Juzgado, dictándose auto de 9 de octubre de 2003 admitiéndose a trámite la demanda emplazando a la parte demandada a fin de que se personase en autos y contestase a la demanda en el término improrrogable de veinte días.

**TERCERO.-** Por escrito presentado por D<sup>a</sup>: Amparo García Poveda, en representación de la mercantil DELVAL INTERNACIONAL, S.A., de fecha de 5 de noviembre de 2003 se contestó a la demanda, planteando la falta de legitimación pasiva y, en relación al fondo del asunto, negando los hechos y fundamentos de derecho alegados de contrario.

**CUARTO.-** Por providencia de 10 de noviembre de 2003 se convocó a las partes a la audiencia previa para el día 31 de marzo de 2005, con las finalidades previstas en el art. 414 de la LEC.

Llegado el día, se acordó la suspensión de la audiencia previa, para ampliar la demanda a las mercantiles Sincronía 99 y Bloques Canarios.

**QUINTO.-** Por escrito presentado por D<sup>a</sup>. Susana Ojeda García en la representación que ostenta, de fecha de 26 de mayo de 2005, se amplió la demanda frente a las mercantiles citadas solicitando, además, que se acumule a las acciones ejercitadas con la demanda, la de nulidad de contrato.

**SEXTO.-** Por providencia de 2 de junio de 2005 se tuvo por ampliada la demanda, emplazando a los demandados a fin de que se personasen en autos y contestasen a la demanda en el término improrrogable de veinte días.





**SÉPTIMO.-** Por escrito presentado por D<sup>a</sup>. Susana Ojeda García en la representación que ostenta, de fecha de 7 de julio de 2005, se solicitó la ampliación de la demanda frente a la entidad de crédito BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO.

**OCTAVO.-** Por providencia de 8 de julio de 2005 se tuvo por ampliada la demanda, emplazando al demandado a fin de que se personase en autos y contestase a la demanda en el término improrrogable de veinte días.

**NOVENO.-** Por escrito presentado por D. Jesús Pérez López, en representación del Banco Santander Central Hispano, S.A., de fecha de 26 de septiembre de 2005 se contestó a la demanda, negando los hechos y fundamentos de derecho alegados de contrario, y terminó por solicitar una sentencia desestimatoria de las pretensiones de la actora.

**DÉCIMO.-** Por escrito presentado por D<sup>a</sup>: Amparo García Poveda en representación del SINCRONIA 99, S.L., de fecha de 4 de noviembre de 2005 se contestó a la demanda, negando los hechos y fundamentos de derecho alegados de contrario, y terminó por solicitar una sentencia desestimatoria de las pretensiones de la actora.

**UNDÉCIMO.-** Por escrito presentado por D. Juan Guardiet de Vera en representación del BLOQUES CANARIOS, S.L., de fecha de 4 de noviembre de 2005 se contestó a la demanda, negando los hechos y fundamentos de derecho alegados de contrario, y terminó por solicitar una sentencia desestimatoria de las pretensiones de la actora.

**DUODÉCIMO.-** Por providencia de 10 de febrero de 2006 se convocó a las partes a la audiencia previa para el día 3 de abril de 2006, con las finalidades previstas en el art. 414 de la LEC.

**DECIMOTERCERO.-** Por providencia de 10 de abril de 2006 se citó a las partes personadas a juicio, señalándose como fecha el día 8 de junio de 2006.

**DECIMOCUARTO.-** Por escrito presentado por D. Jesús Pérez López, en representación del Banco Santander Central Hispano, S.A., de fecha de 18 de mayo de 2009 se solicitó la terminación del procedimiento por carencia sobrevenida de objeto, "respecto de la posición procesal de su representado".

Por escrito presentado por D<sup>a</sup>. Susana Ojeda García en la representación que ostenta, de fecha 16 de octubre de 2009 se mostró conformidad con que su tuviese por apartada del proceso a la mercantil Banco Santander Central Hispano.

Por auto de 14 de junio de 2013 se tuvo por apartada del proceso a la mercantil Banco Santander Central Hispano.

**DECIMOQUINTO.-** Por escrito de fecha 10 de abril de 2012, presentado por la procuradora D<sup>a</sup>. Francisca Careto Artilles, en representación de la mercantil APARTHOTEL LOS MOLINOS DE BREÑAS GARDEN LA





PALMA, S.L., se solicitó la sucesión procesal de esta mercantil en la posición que ostentaba la codemandada BLOQUES CANARIOS, S.L.

Por escrito presentado por D<sup>a</sup>. Susana Ojeda García en la representación que ostenta, de fecha 15 de febrero de 2013 se formuló oposición a la sucesión pretendida.

Por auto de 13 de marzo de 2013 se resolvió en el sentido de mantener a Bloques Canarios, S.L., como parte en el proceso.

**DECIMOSEXTO.-** Por Diligencia se señaló el día 20 de junio de 2013 como fecha para la celebración del juicio.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.- PRETENSIONES.** La parte actora ejercita la acción declarativa del dominio sobre la finca anteriormente descrita, instando simultáneamente la cancelación de aquellos asientos contradictorios que, en su caso, pudieran haber.

En primer lugar, hay que decir que D. Manuel León Segura actúa en beneficio de la Comunidad de Propietarios formada por D. José Muñoz Ramírez (ya fallecido, hoy sus herederos), D. José E. Mederos Naranjo, D. José Enrique Jorge Artilles, D. Antonio Benítez Calixto, D. Nazario Segura Ojeda, D. Francisco Ramírez García, D. Celestino Suárez Espino, D. Francisco Suárez Moreno, D. Francisco José Rubio Santana, D. Juan M. Delgado Bethencourt, D<sup>a</sup>. Concepción Guerra Bertrana, D. Jacinto Godoy Suárez, D. Juan González Castellano, D. Santiago Suárez Rodríguez, D. Antonio Rodríguez Suárez, D. Miguel Velázquez Sarmiento y D. Pedro Ramírez Santana en virtud del documento nº 3 de la demanda por el que se constituye una comunidad de bienes (el 31 de agosto de 1977) sobre la finca adquirida por D. José Muñoz Ramírez a D. Hilario González Carrión (en un primer contrato de compraventa celebrado en Arrecife el día 28 de septiembre de 1964 –doc.nº 2 de la demanda) y ampliada posteriormente mediante compra a D. Marcial Viñoly Ravelo (sin constancia documental).

En segundo lugar, señala la actora que el inicial comprador, D. José Muñoz Ramírez o los comuneros, han poseído la finca desde entonces (durante 38 años), afirmando que dicha finca es conocida como “la casa de los cazadores”. Según el doc. nº 5, la actora señala que la finca ha estado inscrita, en el Catastro del municipio de La Oliva, con anterioridad al año 1976 a nombre de D. José Muñoz Ramírez y VR con una superficie total de 350 metros cuadrados (doc. nº 6) y que en la actualidad figura inscrita, en el Catastro, a nombre de José Enrique Jorge Artilles y 17.

En tercer lugar, señala que a propósito de un expediente de dominio tramitado en el Juzgado de primera instancia e instrucción nº 2 de Puerto del Rosario, en la comparecencia a los interesados, tomaron conocimiento de la entidad mercantil Delval Internacional como propietaria de la finca, al formular





ésta oposición a la inmatriculación, que fue notificada el día 8 de julio de 2003 (doc. nº 6).

En cuarto lugar, y para el caso de no considerar justificado el dominio por insuficiencia del título aportado, viene a señalar que serían dueños de la finca por prescripción adquisitiva, por haberla poseído pública, pacífica e ininterrumpidamente durante más de 30 años, operando dicha prescripción contra lo publicado en el Registro de la Propiedad (usucapión contra tabulas).

**La parte demandada**, la mercantil DELVAL INTERNACIONAL, S.A, impugna la identificación de la finca en lo que se refiere a su cabida, señalando que según la escritura pública (doc. nº 2 de la demanda) la finca adquirida tenía una cabida de 120 metros cuadrados y que posteriormente, y sin justificar, la parcela consta de una superficie de 300 metros cuadrados. De otro lado, alega que quien figura como vendedor de dicha finca según el doc. nº 2, no era el titular registral de la finca nº 951 (de la que, supuestamente, pertenece la finca objeto del procedimiento). Finalmente, señala que de conformidad con el doc. nº 4 de la demanda (documento público de rectificación y adición de herencia otorgada por los herederos de D. José Muñoz Ramírez) en el que se habla de un solar de 400 metros cuadrados, no hay una identificación correcta de la finca al objeto de la acción ejercitada.

En segundo lugar, y en síntesis, impugna la prescripción adquisitiva, por no conocerse el día inicial de posesión al objeto de la usucapión. Impugna igualmente el hecho alegado de contrario de no haber interrumpido la posesión, conforme al art. 36 b) de la Ley Hipotecaria (LH), alegando que dicha finca no estaba siendo poseída por nadie, acreditándolo mediante el acta de presencia notarial del notario D. Francisco Bañegil Espinosa de 12 de junio de 2001, quien hace constar que “es requerido para que se constituya en Corralejo (término municipal de La Oliva) en la construcción existente en la calle María Santana Figueroa, número 3, con esquinas a la calle General Primo de Rivera y General García Escamez (...) y que la casa parece deshabitada (...)”.

**La parte demandada**, la mercantil SINCRONÍA 99, S.L., alega que la mercantil DELVAL INTERNACIONAL compró, el 22 de mayo de 2001, a la mercantil PLALAFUSA, S.A., un trozo de terreno en el casco viejo de Corralejo, resultando que dicha finca estaba inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Puerto del Rosario, con nº 951, Tomo 706, Libro 221, Folio 23 (inscripción 17ª) y que el 13 de septiembre de 2001, la mercantil DELVAL INTERNACIONAL segregó la finca nº 951, mediante escritura pública y vendió a la mercantil SINCRONÍA 99 la finca descrita como urbana: parcela o solar en el caso de Corralejo, con fachadas a las calles General García Escámez, Unamuno y León y Castillo, en el término municipal de La Oliva, en la isla de Fuerteventura (Las Palmas) con nº de catastro 0796208FS1709N0001WG que ocupa una superficie de trescientos cuarenta y un metros cuadrados y cuarenta y cuatro decímetros cuadrados, y aparece inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Puerto del Rosario, finca nº 19.753 inscripción 1ª. Posteriormente, que la mercantil SINCRONÍA 99 vendió





a BLOQUES CANARIOS, el día 11 de abril de 2003, mediante escritura pública, la finca nº 19.753.

En síntesis, alega que frente a su patrocinada, que cuenta con títulos de propiedad públicos e inscritos en el Registro de la Propiedad, la parte actora sólo tiene documentada una porción de la finca que no coincide con el total reclamado y que tampoco ha existido una posesión pública, pacífica e ininterrumpida por más de 30 años.

**La parte demandada**, la mercantil BLOQUES CANARIOS, S.L., viene a alegar que ellos compraron la finca de quien aparecía en el Registro con facultades para transmitirla.

**SEGUNDO.- OBJETO DE LA CONTROVERSIA.** El objeto del proceso consiste en determinar quién es el titular real de la finca discutida; (finca nº 19.753 inscripción 1ª inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Puerto del Rosario, con nº de catastro 0796208FS1709N0001WG).

**TERCERO.-** 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.

**CUARTO.-** 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 que reclama el dominio acciona contra quien, según el Registro de la Propiedad, es titular de la finca.

Así, al tiempo de interposición de la demanda, la propietaria era la mercantil Bloques Canarios quien adquirió la finca de la mercantil Sincronía 99 el día 11 de abril de 2003, mediante escritura pública y, a su vez, Sincronía 99 la había adquirido el día 13 de septiembre de 2001 de la mercantil Delval Internacional, quien había efectuado una segregación de la matriz, la nº 951. la finca finca objeto de la presente litis.

Sin embargo, la propietaria actual es la mercantil Aparthotel Molinos de Breñas Garden La Palma, S.L mediante la escritura de aportación no dineraria efectuada por Bloques Canarios el 15 de diciembre de 2009 a Trading Development Fuerteventura S.L., quien cambió de denominación el 11 de mayo de 2011 para girar en el tráfico mercantil como Aparthotel Molinos de Breñas Garden La Palma, S.L.

- Señala el art. 606 del Código Civil que *“los títulos de dominio sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero”*, el art. 609 del Código Civil señala, *in fine*, que la propiedad puede adquirirse por la prescripción adquisitiva o usucapión y el art. 1.949 que *“contra el título inscrito en el Registro de la Propiedad no tiene lugar la prescripción ordinaria del dominio o derechos reales, en perjuicio de tercero, salvo que lo sea en virtud de otro título igualmente inscrito, debiendo empezar a correr el tiempo desde la inscripción del segundo”*.

Sin embargo, el art. 36 de la LH señala que *“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 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. Cuando la prescripción afecte a una servidumbre negativa o no aparente, y ésta pueda adquirirse por prescripción, el plazo del año se contará desde que el titular pudo conocer su existencia en la forma prevenida en el apartado a), o, en su defecto, desde que se produjo un acto obstativo a la libertad del predio sirviente.*

*La prescripción comenzada perjudicará igualmente al titular inscrito, si éste no la interrumpiere en la forma y plazo antes indicados, y sin perjuicio de que pueda también interrumpirla antes de su consumación total.*

*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 consideración de terceros, se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación civil.*

*Los derechos adquiridos a título oneroso y de buena fe que no lleven aneja la facultad de inmediato disfrute del derecho sobre el cual se hubieren constituido, no se extinguirán por usucapión de éste. Tampoco se extinguirán los que impliquen aquella facultad cuando el disfrute de los mismos no fuere incompatible con la posesión causa de la prescripción adquisitiva, o cuando, siéndolo, reúnan sus titulares las circunstancias y procedan en la forma y plazos que determina el párrafo b) de este artículo.*

*La prescripción extintiva de derechos reales sobre cosa ajena, susceptibles de posesión o de protección posesoria, perjudicará siempre al titular según el Registro, aunque tenga la condición de tercero”.*

- En virtud de este precepto, es pacífico y admitido que es posible la usucapión contra lo publicado por el Registro de la Propiedad, siendo la usucapión ganada un título de propiedad; ahora bien, es necesario distinguir esta usucapión según opere en contra del titular inscrito o del tercero hipotecario.

En síntesis, y según la doctrina científica más autorizada así como nuestros altos tribunales, **frente al titular inscrito** es posible la usucapión contra el Registro, tanto ordinaria como extraordinaria; es más, para prescribir contra el dueño no es necesario fundarse en título inscrito ni aun en título







escrito cuando la prescripción opuesta es la extraordinaria. En estos casos, frente al dueño del inmueble (o derecho que se esté prescribiendo) se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación común (art. 36 LH) ya que el titular inscrito y el prescribiente no son terceros entre sí, sino partes, porque la usucapión se desenvuelve entre los dos uniéndolos por un nexo jurídico que no permite considerarlos extraños (STS de 9 de junio de 1955).

De otro lado, la doctrina científica como la jurisprudencia declaran la imposibilidad de que la prescripción ordinaria tenga lugar frente **al tercero hipotecario** (que reúne los requisitos del art. 34 de la LH) que tiene, con tal carácter, inscrito su derecho, a no ser que la misma esté ya consumada, es decir, haya concluido el tiempo de posesión señalado por la Ley para la adquisición del dominio o derecho real, o se consuma en el año siguiente a la adquisición por aquel tercero hipotecario.

- El texto del art. 36 de la LH plantea el problema del momento a partir del cual empieza a correr el año para la consumación de la usucapión, bien desde el momento en que el tercero hipotecario adquiere el bien o bien desde que éste inscribe su derecho.

Si nos atenemos al tenor literal del art. 36 de la LH, la usucapio contra tabulas opera contra el tercero si se consuma dentro del año a partir del cual el tercero adquirió del titular inscrito, siendo esta adquisición la que opera conforme al derecho común, esto es, por virtud de título traslativo (art. 609 Código Civil) y mediante la entrega de la cosa (art. 1.462 CC). Si nos atenemos al art. 34 de la LH, el tercero hipotecario no adquiere la condición de tal sino a partir del momento en que inscribe su derecho. Pues bien, esta contienda se resuelve señalando que el año para la consumación de la usucapión empieza a correr desde que el tercero hipotecario **adquirió el inmueble** (por dos razones; la primera porque si adquirió de titular inscrito es su voluntad la de proceder a inscribir su derecho por lo que si no lo hace, su desidia no debe perjudicar al usucapiente y, en segundo lugar, porque el art. 36 de la LH señala taxativamente “desde la adquisición” por lo que, según las reglas del art. 3 del CC, debe interpretarse la norma en su tenor literal).

- A tenor de lo anterior, si la usucapión se consuma antes de la adquisición perjudica al tercero hipotecario, y si se consuma dentro del año siguiente a la adquisición también perjudicará al tercero hipotecario salvo que interrumpa la prescripción. Pues bien, los medios para la interrupción de la posesión son los señalados por el Código Civil, art. 1943 a 1948 así como el señalado en el art. 41 de la LH.

- Además, para que la usucapión perjudique al tercero hipotecario, es necesario que, además, se den una serie de requisitos, a saber; 1). Conocimiento por parte del tercero hipotecario de la posesión por persona distinta del transmitente. 2). Consentimiento por parte del tercero hipotecario de forma expresa o tácita durante el año siguiente a su adquisición.





**QUINTO.-** En consecuencia, debemos analizar si hay usucapión ganada contra el tercero hipotecario y actual propietario que, además, inscribió su derecho.

Para ello, hay que acudir nuevamente al art. 609 del Código Civil que señala, *in fine*, que la propiedad puede adquirirse por la prescripción adquisitiva o usucapión.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de junio de 1998 señaló que “El fundamento de la usucapión -cuya justicia, necesidad y utilidad es hoy reconocida unánimemente- es subjetivo (abandono o negligencia por el titular del derecho y actividad posesoria por el usucapiante) y objetivo (seguridad del tráfico jurídico, interés social y económico en que se reconozca la titularidad del derecho en quien, a través de la posesión, aparece pública, social y económicamente como tal titular); en este mismo sentido, la sentencia de 26 de diciembre de 1995 afirma que “se funda en razones de orden público, al objeto de dar fijeza y estabilidad a las relaciones jurídicas susceptibles de dudas y contradicciones, reduciendo la inseguridad de las mismas a un periodo de tiempo determinado para que no queden indefinidamente en lo incierto el dominio o el patrimonio y los derechos de las personas interesadas en ellas...”

En el presente caso, hay que decir que de la documentación aportada (doc. nº 2 de la contestación de Bloques Canarios) se desprende que la mercantil Plalafusa compró a D. Marcial Viñoly Ravelo, a su hijos (...) y a D. Emilio Cabrera Martín, en escritura de 29 de diciembre de 1961 la finca nº 951 que se describe como; *trozo de terreno denominado Parcela del casco de Corralejo y sus aledaños, en Corralejo, término municipal de La Oliva, siendo sus linderos, en los que se comprende la casi totalidad de las edificaciones de Corralejo, los siguientes: Este, riberas del mar, Norte, Sur y Oeste, con más terrenos de Plalafusa, S.A, mide cincuenta mil seiscientos metros cuadrados* y que la mercantil Plalafusa vendió dicha finca a Delval Internacional el 22 de mayo de 2001 y ésta a su vez (después de segregarse) vendió a Sincronía 99 el 13 de septiembre de 2001 y ésta a su vez a Bloques Canarios el 11 de abril de 2003. Durante este tiempo, se presume que los titulares registrales, en virtud del art. 38 de la LH, han poseído la finca. Pero esta presunción es *iuris tantum*.

- Frente a esta posesión, se alza la posesión del actor, si bien, no sobre toda la finca “el casco viejo de Corralejo”, sino sobre una de las edificaciones que se comprenden en el casco viejo de Corralejo, en concreto, la denominada “casa de los cazadores”.

- Esta posesión ha de haberse ejercitado **sobre una finca plenamente descrita**. Sobre este extremo, discuten las demandadas, alegando que la finca no ha sido debidamente descrita por el actor. Si nos atenemos a la documentación presentada, la actora señala que el inicial comprador, D. José Muñoz Ramírez adquirió la finca el 28 de septiembre de 1964 (doc. nº 1) constando la misma de una superficie de 120 metros cuadrados y cuyos linderos son, Naciente, D. Manuel Hierro Viera y por los demás tiempos con una serventía, hoy camino público, sita en Corralejos, término de La Oliva. El resto de los metros cuadrados que conforman la finca no aparecen





documentados en su origen, siendo el siguiente documento (doc. nº 3) el que señala que “D. José Muñoz Ramírez adquirió de D. Hilario González Carrión y D. Marcial Viñoly Ravelo la siguiente: casa de dos huecos de puerta y dos de ventana en su fachada, respectivamente, con solar situado al fondo o parte posterior de la edificación, que ocupa una superficie de unos 400 metros cuadrados, linda al Sur, entrando por la calle León y Castillo y lleva el nº 8 de gobierno de dicha calle, al Naciente o derecha, con herederos de D. Manuel Hierro Viera, al Poniente o izquierda con las calle General Muñoz Grande y está registrada bajo el nº 4 de gobierno de esta calle, con dos puertas de acceso a la misma (garaje y servicio) y al Norte o fondo, con la calle General García Escamez. La citada edificación con sus accesorios se encuentra situada en casería o barrio de Corralejo, término municipal de La Oliva”.

En dicho documento se señala (punto 2º) que “si bien la compra la efectuó el Sr. Muñoz Ramírez a su nombre, lo fue con dinero propio y de los otorgantes, los cuales conjuntamente han aumentado y mejorado las edificaciones (...)”. Este documento está fechado a 31 de agosto de 1977 si bien, consta el doc. 6, de 7 de enero de 1976 consistente en la hoja de valoración de la finca donde se detalla que la misma consta de una superficie de 350 metros cuadrados, superficie ésta que coincide con el doc. nº 5, certificación del catastro de 14 de agosto de 2002, en el que se detalla que la finca cuenta con 350 metros cuadrados, inscrita a nombre de José Enrique Jorge Artilles (uno de los comuneros) y 17.

En consecuencia, habiéndose concretado los linderos y su cabido, se concluye que el hecho de haberse identificado correctamente la finca objeto del proceso se considera probado.

- En segundo lugar, y tal y como incidió el Sr. letrado de Bloques Canarios, nos encontramos con el escollo de **quienes son los “dueños” de la finca, desde el punto de vista de la usucapión**. Así, hemos de tener presente que quien interpone la demanda es el Sr. Manuel León Segura actuando en nombre de la comunidad de propietarios, por lo que, en este punto, se plantean dos interrogantes, a saber; de qué comunidad de propietarios estamos hablando y, en segundo lugar, puede ser tenida una comunidad de propietarios como sujeto capaz de poseer con *animus domini* a los efectos de la prescripción?

En relación a la cuestión de la comunidad de propietarios, según el doc. nº 3, el 31 de agosto de 1977 se constituye la Comunidad de Propietarios formada por D. José Muñoz Ramírez (ya fallecido, hoy sus herederos), D. José E. Mederos Naranjo, D. José Enrique Jorge Artilles, D. Antonio Benítez Calixto, D. Nazario Segura Ojeda, D. Francisco Ramírez García, D. Manuel León Segura, D. Celestino Suárez Espino, D. Francisco Suárez Moreno, D. Francisco José Rubio Santana, D. Juan M. Delgado Bethencourt, D<sup>a</sup>. Concepción Guerra Bertrana, D. Jacinto Godoy Suárez, D. Juan González Castellano, D. Santiago Suárez Rodríguez, D. Antonio Rodríguez Suárez, D. Miguel Velázquez Sarmiento y D. Pedro Ramírez Santana.



El letrado de Bloques Canarios impugnó la existencia de dicha



comunidad, por no haberse constituido correctamente y por estar, al amparo de la estipulación tercera, *disuelta al señalar un término de 10 años de duración, a cuyo final, de no acordarse otra cosa, será vendida en pública subasta.*

Sobre este extremo hay que decir que la comunidad que constituyeron las personas que aparecen en el doc. nº 3 es una comunidad de bienes ordinaria (art. 392 y ss. del Código Civil), y no una comunidad de propietarios de los diferentes pisos y locales de un edificio, pues no hay tal división de propiedades por pisos, sino un aprovechamiento común de una casa que pertenece pro indiviso a todos los firmantes, según se recoge en la estipulación primera, por lo que no le es de aplicación los requisitos de la ley 49/1960, de 21 de julio, de propiedad horizontal (LPH).

En cuanto al plazo de duración de la comunidad, hay que decir que la cláusula tercera, que señala un término de 10 años, no es sino la regla recogida en el art. 400 del Código Civil que señalando la facultad de cualquier comunero de separarse de la comunidad en cualquier tiempo permite, no obstante, pactar un plazo de 10 años para conservar la cosa común, "*plazo que podrá prorrogarse por nueva convención*". Bien, esta convención puede entenderse expresa o tácita, como ocurrió en este caso al no haberse procedido a vender la casa en pública subasta y porque, como señalaron los testigos; D. Manuel León Segura: "cuando no estaba un socio estaba otro, y así sucesivamente", D. Domingo González Arroyo: "la casa de los cazadores era muy concurrida; D<sup>a</sup>. Carmen Estévez Santana: "en esa casa continuamente había gente, y nunca ha estado abandonada"; D. José Enrique Jorge Artilles: "su padre compró la casa cuando él tenía 10 años y siempre estaba frecuentada, había comidas, intercambio de comida (tomates por pescado o carne); D. Antonio Tomás Rodríguez Suárez: "fui por primera vez desde los ocho años y he acudido todos los años, y siempre ha estado utilizada" por lo que cabe concluir que la finalidad de la comunidad era la de perpetuarse en el tiempo.

En consecuencia, cabe alegar que la comunidad de propietarios es plenamente válida.

- En relación a la cuestión de si puede ser tenida una **comunidad de propietarios como sujeto capaz de poseer con *animus domini*** a los efectos de la prescripción, la respuesta también es afirmativa.

Mientras que la Comunidad de propietarios en régimen de propiedad horizontal se rige por lo dispuesto en el art. 396 del Código Civil y por la Ley de Propiedad Horizontal, la Comunidad de Propietarios o de bienes en general, se regulara por las disposiciones que los propios propietarios acuerden, operando las normas legales como supletorias de la voluntad de las partes, tal y como establece el art. 392 párrafo 2º del Código Civil.

Además, la St del Tribunal Supremo de 7-2-97 señaló que "la posesión, a los efectos de la usucapión, debe ser "en concepto de dueño" (o titular del derecho de que se trata), pública, pacífica y no interrumpida. El extremo que conviene destacar es el carácter de "en concepto de dueño". La





jurisprudencia ha insistido reiteradamente en que es imprescindible para que se produzca la usucapión que se de este requisito (SS de 6 de junio de 1986, 5 de diciembre de 1986, 20 de noviembre de 1990, 14 de marzo de 1991, 10 de julio de 1992, 29 de octubre de 1994). La de SS de 14 marzo de 1991 expresa que “es doctrina de esta Sala que, como dice de manera expresa el art. 447 CC y reitera el 1941, sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio”, y tan terminantes son estos preceptos que el Tribunal Supremo al aplicarlos hubo de declarar que tanto la prescripción ordinaria como la extraordinaria no pueden tener lugar en armonía con el art. 1941 sin la base cierta de una posesión continuada durante todo el tiempo necesario para prescribir en concepto de dueño (SS de 17 de febrero de 1894, 27 de noviembre de 1923; 24 de diciembre de 1928, 29 de enero de 1953 y 4 de julio de 1963);

La Comunidad de propietarios carece de personalidad jurídica. No obstante, cualquiera de los partícipes de la Comunidad de propietarios puede promover acciones en nombre propio pero en beneficio e interés de la Comunidad de propietarios, por lo que ha de reconocerse al actor legitimación activa suficiente. Y esta legitimación lo es en el ejercicio de la acción posesoria para usucapir, teniendo en cuenta que, tal y como señala el Código Civil, art. 445, *la posesión como hecho no puede reconocerse en dos personalidades distintas, fuera de los casos de indivisión.*

Dentro de los supuestos de coposesión, la doctrina (Hernández Gil, Vallet) habla de la coposesión propia, que son los casos de indivisión, esto es, la comunidad de bienes y que es refrendada por el art. 450.

Así pues, si la Comunidad de propietarios es aquella formada por propietarios que poseen pro indiviso una cosa común, y esa posesión puede ser en concepto de dueño, por todos ellos (art. 432 CC, tal y como señala Manresa en sus Comentarios al Código Civil: *para que propiamente quepa hablar de coposesión las posesiones han de ser concurrentes sobre el mismo objeto deben serlo en el mismo concepto y nombre*), y con las presunciones de los arts. 433 y ss. y las acciones ejercitadas por uno de los comuneros en nombre propio son admitidas en derecho cuando lo son en beneficio de la comunidad, cabe concluir que la comunidad puede adquirir por usucapión, manteniéndose la propiedad adquirida pro indiviso.

La referida posesión como dueño ha de basarse en actos inequívocos, con clara manifestación externa en el tráfico (SS 3 Oct. 1982, 16 May. 1983 y 3 Jun. 1993), por lo que no es suficiente la simple tenencia material, sino que a ella ha de añadirse el elemento subjetivo consistente en que los poseedores actúen y se presenten en el mundo exterior como efectivos dueños y propietarios de la cosa (o titulares del derecho real) sobre la que se proyectan los actos posesorios.

Pues bien, como alegaron los testigos y algunos de los actuales propietarios, D. Manuel León Segura “compró en 1964 a Marcial Viñoly, fiándose del vendedor y que se reúnen anualmente para pagar las contribuciones; por su parte, D. José Enrique Jorge Artilles alegó que su padre compró la casa junto con otros dieciocho socios, y que en la actualidad se reúnen en mayo o junio para pagar la contribución y D. Antonio Tomás





Rodríguez Suárez, reconoce que no tiene ningún papel ni documento de propiedad, pero que es dueño y que se reúnen una o dos veces al año para la contribución y que nunca levantan actas de las sesiones porque son todos amigos. En cuanto a los actos externos, vendrían refrendados por el uso que se ha venido haciendo de la casa (ocupación durante las épocas de caza, comidas, parrandas, etc) y que eran conocidas por los vecinos del pueblo.

- En cuanto a la posesión, para que sirva a los efectos de la usucapión, ha de ser con **buena fe, justo título y por el tiempo legal**.

**Por justo título** ha de entenderse aquel que baste para transmitir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate.

Como dice la Sala Primera del TS, “se trata de un título que, como tal y en abstracto, es idóneo para la transmisión del derecho de propiedad u otro derecho real; que es verdadero y válido, pero que en el caso concreto adolece de un defecto que precisamente es salvado por la usucapión”; la Sentencia de 24 de abril de 1989 precisa que “las posibles deficiencias de los títulos representativos de negocios jurídicos válidos son purgados por el transcurso del tiempo en la posesión, de conformidad con lo establecido en el artículo 1960 de dicho código, que es el fin específico de la prescripción adquisitiva” y aclara la de 25 de febrero de 1991 que “aún cuando el artículo 1957 del Código civil exige para la prosperabilidad de la usucapión de bienes inmuebles la existencia de justo título, es doctrina de esta Sala la de que, si bien el artículo 1952 entiende por tal el que legalmente basta para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate, aun cuando pudiese existir algún defecto o vicio originario en el mismo, ello no sería 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 (SS. de 11 de diciembre 1965, 22 enero 1969 y 7 de febrero de 1985)”; y contempla asimismo la de 5 de marzo de 1991 que “... justo título, verdadero, como exige el artículo 1953 del CC, al referirse este requisito del justo título a su existencia y no a la veracidad de su contenido aunque ello afecta al requisito de la buena fe”; concluye, por último, en la misma línea, la de 26 de diciembre de 1995 que el justo título es “la causa jurídica de la adquisición del dominio por la posesión y en tal concepto ha de ser de las que en derecho produzcan la traslación del dominio, exigiéndose que sea verdadero y válido.”

Así pues, si por justo título se entiende el acto o negocio que justifica o legitima la posesión en concepto de dueño, el hecho de que no conste documentalmente el contrato por el cual D. José Muñoz Ramírez adquirió de D. Hilario González Carrión y D. Marcial Viñoly Ravelo, pero sí un documento (el nº 3) en el que ya se hace referencia al hecho de haberse adquirido por compra dicha finca, así como la declaración de los testigos D. Domingo González Arroyo, antiguo Alcalde de La Oliva, quien alegó que conoció a los antiguos propietarios, D<sup>a</sup> María Hierro y D. Daniel Hilario y que éstos vendieron la casa a los cazadores así como D<sup>a</sup>. Elena Gabarain Brunet, quien vive en Corralejo desde el año 68, estuvo casada con el Sr. Van Dal, antiguo dueño de la finca de origen, quien alegó que también conoció a los Srs. Hilario y María y que vendieron su casa al Sr. Muñoz en el año 64 o 65, cabe entender que está justificado dicho título a los efectos de la usucapión, pues





el negocio jurídico celebrado no era otro que un contrato de compraventa que, al amparo de la Base 20 de la ley de 11 de mayo de 1888, tiene virtualidad para transferir el dominio, aún cuando adolezca de un vicio que afecta a la falta del poder de disposición de los vendedores (supuestamente por pertenecer dicha finca a otras personas) y que se subsana, precisamente, con la usucapión “pues para subsanar tales vicios o defectos existe la prescripción que *de otro modo sería una institución inútil* (SS. de 11 de diciembre 1965, 22 enero 1969 y 7 de febrero de 1985” como ya se ha comentado. Pero esta falta de poder de disposición, no afecta a la eficacia y validez del título a los efectos de la usucapión en tanto en cuanto no se anule, y esto no ocurrió.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 23-6-98 señaló que “En cuanto a **la buena fe**, definido en sentido negativo en el artículo 433 y en sentido positivo en el 1950, ambos del Código civil, es la ignorancia del defecto o creencia en que no lo hay, que subsana la usucapión; viene referida a un “estado de conocimiento”, como dicen las sentencias de 16 de abril de 1990 y 5 de marzo de 1991. Asimismo, expresa la de 12 de junio de 1987 “la existencia de mala fe requiere una declaración expresa de los Tribunales (sentencia de 1 de febrero de 1964); que la buena fe es cuestión de hecho y de apreciación de la Sala sentenciadora (sentencia de 12 de marzo de 1963) o, si se quiere, como dice la sentencia de 29 de noviembre de 1985, que la buena o mala fe es un concepto jurídico que se apoya en la valoración de conductas deducidas de unos hechos; y añade la de 10 de julio de 1987 “esta buena fe es compatible con la posible insuficiencia o inexistencia de justo título, porque, aunque justo título y buena fe son materias de íntima relación, cabe que, por parte del poseedor, **se haya producido un error en la interpretación de los hechos o documentos**, excluyente, en principio, del dolo, término equivalente al de la mala fe y contrario al de buena fe”. La STS de 17-7-99 afirmó que “A diferencia de las obligaciones y contratos, en el campo de los derechos reales, buena fe no es un estado de conducta sino de conocimiento, consistente en la creencia en la titularidad dominical del transferente, e ignorancia de la existencia de un vicio invalidante en el título adquisitivo, no carece de buena fe el comprador por el impago del precio, sin perjuicio de su sujeción, a las acciones resolutorias, y el cumplimiento en su caso del contenido del contrato de compraventa,” Otras STS 16-2-81, 16-3-81, 23-1-89, 5-7-1990 y 22-10-1991.

En el presente caso, se entiende probada la buena fe de los comuneros, al tratarse de un grupo de amigos que compartían una afición común, la caza, y que compraron una casa en una zona y una época en la que, puede afirmarse, aquello era un erial con unas pocas viviendas y sin urbanizar, por lo que es lógico pensar que los negocios jurídicos sobre las viviendas realizados por los vecinos de Corralejo corrían al margen de lo publicado en el Registro de la Propiedad. Así, la localidad de Corralejo, tal y como es conocida en la actualidad, dista mucho de lo fue en los años sesenta y setenta. Y los comuneros firmaron un documento en el que se reflejaba la voluntad de todos ellos, como propietarios en pro indiviso, de hacer uso de la casa, principalmente en las épocas de caza, pero también durante todo el año, como lo prueba las declaraciones de los testigos.





Así pues, se considera que existió buen fe por los comuneros en base a la presunción del art. 434 del Código Civil, y que por tanto todos ellos ignoraban el vicio que invalidaba su título, esto es, que la vivienda estaba situada en unos terrenos propiedad, por aquel entonces, de la mercantil Plalafusa quien tenía inscrito, además, su derecho.

- En cuanto **al tiempo de la posesión** a los efectos de la prescripción, la actora señala que el propietario o los comuneros, han poseído la finca durante 38 años, afirmando que dicha finca es conocida como “la casa de los cazadores”. Los demandados impugnan el *dies a quo* así como el tiempo de la posesión. Por su parte, el Código civil dispone en el art. 1.957 que *el dominio de los bienes inmuebles se prescribe por la posesión durante diez años entre presentes y veinte entre ausentes, con buena fe y justo título* y el art. 1959 prescinde del título y de la buena fe, requiriendo únicamente una posesión no interrumpida durante treinta años. Llegados a este punto, y dado que la usucapión opera frente al titular inscrito que tenga la condición de tercero del art. 34 de la LH, es necesario analizar si la posesión ha operado durante el tiempo legal.

Así, la usucapión de la comunidad de propietarios ha de operar frente a la actual propietaria, la mercantil Aparthotel Molinos de Breñas Garden La Palma, S.L. Esta sociedad adquirió la finca mediante aportación no dineraria efectuada por Bloques Canarios **el 15 de diciembre de 2009** y documentada en escritura pública e inscrita el 16 de diciembre de 2009. Por su parte, la comunidad de propietarios se entiende que comenzó a poseer la finca **el 31 de agosto de 1977** (que es la fecha de la constitución de la comunidad). En consecuencia, existiendo posesión continuada, pública, de buena fe, con justo título y durante el plazo legal (10 años) se cumple con creces el tiempo para la usucapión, por lo que ésta estaba consumada al tiempo en el que, el tercero adquirente, adquirió el bien e inscribió su derecho.

- Además, y como ya se señaló, para que la usucapión perjudique al tercero hipotecario, es necesario que se den una serie de requisitos, a saber; 1). Conocimiento por parte del tercero hipotecario de la posesión por persona distinta del transmitente. 2). Consentimiento por parte del tercero hipotecario de forma expresa o tácita durante el año siguiente a su adquisición.

Pues bien, el 19 de octubre de 2005 se dictó auto acordando la anotación preventiva de demanda, que se practicó el 6 de marzo de 2006, y a solicitud de la procuradora D<sup>a</sup>. Susana Ojeda García, en la representación que ostenta, se solicitó prórroga de la anotación preventiva, procediéndose a expedir mandamiento al Registro de la Propiedad para que acordase la misma, procediéndose por la Sra. Registradora de la Propiedad a practicar la anotación (letra b) por la que se prorrogó la anotación preventiva de demanda (letra a), el 8 de marzo de 2010. En la nota simple que se acompaña, ya figura como propietario de la finca la mercantil “Trading Development Fuerteventura S.L.”, quien posteriormente cambiaría de denominación, para girar en el tráfico como Aparthotel Molinos de Breñas Garden La Palma, S.L. Pues bien, de manera somera, cabe señalar que el efecto fundamental de la anotación preventiva de demanda no es otro que la enervación de la fe







pública registral de los terceros que adquieran tras la anotación, de manera que si bien el asiento registral no impide que el bien afectado circule en el tráfico jurídico, en el caso de estimación de la demanda, el efecto será la retroacción a lo pretendido por el actor anotante en su demanda.

En consecuencia, si además del efecto señalado, la anotación preventiva de demanda cumple un cometido de publicidad registral, que no es otro que dar a conocer a futuros adquirentes que el bien inmueble está afecto a dicha medida cautelar, cabe concluir que la mercantil Trading Development Fuerteventura S.L y posterior Aparthotel Molinos de Breñas Garden La Palma, S.L conoció y tuvo medios suficientes para conocer que el bien estaba siendo poseído por un tercero.

- La posesión por la comunidad de propietarios **no fue interrumpida ni civil ni naturalmente**. Señala el CC, art. 1.944 que se interrumpe naturalmente la posesión cuando por cualquier causa se cesa en ella por más de un año. En el presente caso, dada la presunción que opera a favor del poseedor de buena fe, y que dicha interrupción tampoco se ha probado por alguno de los demandados (fuera del supuesto alegado por la mercantil Delval Internacional en el acta de presencia notarial del notario D. Francisco Bañegil Espinosa de 12 de junio de 2001, quien hace constar que *“es requerido para que se constituya en Corralejo (término municipal de La Oliva) en la construcción existente en la calle María Santana Figueroa, número 3, con esquinas a la calle General Primo de Rivera y General García Escamez (...) y que la casa parece deshabitada (...)”*) por cuanto que el notario fue únicamente una mañana, sin que de ello se pueda deducir que la casa esté desocupada y porque, además, en el acta de presencia el Sr. notario alega que la casa “parece” deshabitada, cabe concluir que no ha existido interrupción natural.

Igualmente, señala el Código en el art. 1.945 que la interrupción civil se produce por la citación judicial hecha al poseedor, por el acto de conciliación o por cualquier acto de reconocimiento expreso o tácito que el poseedor hiciera del derecho del dueño (arts. 1.947 y 1.948). Ninguno de estos supuestos se han dado para interrumpir la posesión (téngase en cuenta que la citación al poseedor ha de ser por una demanda interpuesta por el propietario registral contra el poseedor y no a la inversa, como ocurre en este caso).

- En este momento, hay que hacer un pequeño inciso a la usucapión que ha ido operando frente a los distintos titulares registrales, esto es, las mercantiles Plalafusa, Delval Internacional, Sincronía 99 y Bloques Canarios.

Como ya se ha dicho, la comunidad de bienes comenzó a poseer la finca el 31 de agosto de 1977 (que es la fecha de la constitución de la comunidad). Durante ese periodo, la “casa de los cazadores” fue objeto de varias operaciones: así, formando parte de la finca registral nº 951, fue vendida por Plalafusa a Delval Internacional y una vez segregada ésta, fue vendida a Sincronía 99 y luego a Bloques. Durante este periodo, es un hecho probado que dicha “casa de los cazadores” fue frecuentada por sus distintos





comuneros y demás gentes de la localidad de Corralejo, tal y como declararon los testigos (D<sup>a</sup>. Carmen Estévez Santana, vecina de Corralejo, de 74 años de edad, vive en la misma manzana que “la casa de los cazadores” alegó que antiguamente, el único teléfono del pueblo estaba situado pegado a dicha casa, por lo que todo el mundo que iba a llamar por teléfono sabía de la existencia de “la casa de los cazadores”; D. Domingo González Arroyo, antiguo Alcalde de La Oliva, alegó que sabe que ha sido poseída dicha casa desde tiempo inmemorial, que sabe que pidieron licencia para ampliar la vivienda, que conoce a los antiguos propietarios, D<sup>a</sup> María Hierro y D. Daniel Hilario que vendieron la casa a los cazadores; por su parte, D<sup>a</sup>. Elena Gabarain Brunet, quien vive en Corralejo desde el año 68, estuvo casada con el Sr. Van Dal, antiguo dueño de la finca de origen, alegó que su marido sabía que había gente viviendo en su finca y que quiso que así siguiese, y como tal lo comunicó a la empresa Plalafusa. Que también conoció a los Srs. Hilario y María y que vendieron su casa al Sr Muñoz (el que aparece como comprador de la casa) en el año 64 o 65 pero que no lo recordaba muy bien y que sabe que fue de los cazadores aunque no se relacionó con ellos porque no le gustaba la caza).

Por su parte, el Sr. Jiménez del Valle, administrador de Delval Internacional y de Sincronía 99, alegó que compró la finca de unos veinte millones de metros cuadrados en el año 2001 y que fue al Registro de la Propiedad para informarse y respecto de las casas que no estaban inscritas fue personalmente a notificar, señalando que la casa estaba abandonada cuando se personó con el notario (como ya se ha expuesto anteriormente). Posteriormente vendió a Sincronía 99. Respecto de la casa de los cazadores” alegó que preguntó y que nadie sabía nada y que le dijeron que hacía tiempo que nadie vivía allí. Por su parte, el Sr. Hernández Pérez, administrador de Bloques Canarios, alegó que conoce Corralejo y que se informó “a fondo” tanto en el Registro como en el Ayuntamiento, así como con el asesoramiento de abogados, notarios y economistas antes de comprar en 2003. Señaló que la finca estaba vallada y que la vio “por fuera” y que desconocía de la existencia de los afectados.

Pues bien, como es sabido, para que opere la protección del Registro de la Propiedad al tercero adquirente, es necesario que concurren los requisitos del art. 34 de la LH, esto es, que haya una adquisición onerosa, de quien en el Registro aparezca con facultades para vender, y que exista buena fe. Pues bien, en el presente caso, y de las declaraciones de los testigos, se considera que la mercantil Delval Internacional, a través de su administrador, conoció o tuvo medios para conocer que dicha casa estaba siendo objeto de posesión. Obviamente, no es necesario un conocimiento exacto de quiénes eran los usuarios de dicha casa y en qué concepto lo hacían. De otro lado, la presencia del Sr. notario, lo único que proporciona es fe de que ese día y a esa hora no había nadie, pero no que dicha casa estuviese siendo usada (máxime si se tiene en cuenta el uso al que era objeto, por parte de los distintos propietarios en distintas semanas).

De otro lado, el hecho de que la mercantil Delval Internacional vendiese la finca a Sincronía 99, resultando que el administrador de ambas mercantiles es la misma persona y que ambas sociedades tenían el mismo domicilio (documentos incluidos en el testimonio de los autos del Juicio





Ordinario nº 440/2004 seguidos ante el juzgado nº 1) hace pensar que dicha operación no tenía por finalidad sino la de crear un tercero hipotecario, esto es, la mercantil Sincronía 99 adquiriría del titular registral, Delval Internacional, y mediante esta operación el tercero quedaría protegido frente a supuestos propietarios no registrales o terceros poseedores usucapientes.

Por ello, al no operar el requisito de la buena fe del tercero hipotecario, esto es, de la mercantil Sincronía 99, tampoco puede operar para ulteriores terceros hipotecarios, como lo fue Bloques Canarios. En este último caso, el Sr. Hernández Pérez, administrador de Bloques Canarios, alegó que se informó en el Ayuntamiento antes de comprar. Pues bien, esta afirmación fue desmentida por el testigo Domingo González Arroyo, quien fue Alcalde de La Oliva, cuando afirmó que él no informó a Luis Hernández para que comprase, ni que le dijese “que no se preocupase”.

En consecuencia, existiendo usucapión de buen fe, con justo título y durante el plazo legar para la usucapión ordinaria, y que ha operado además, frente a terceros adquirentes en los que no concurren los presupuestos del art. 34 de la LH, se entiende que la usucapión por parte de todos los propietarios de “la casa de los cazadores” ha operado frente a los distintos titulares registrales.

- Por todo lo anterior, procede declarar que contra el tercero hipotecario actual, la mercantil Aparthotel Molinos de Breñas Garden La Palma, S.L., que inscribió su derecho de propiedad sobre la finca nº 19.753 inscripción 1ª en el Registro de la Propiedad nº 1 de Puerto del Rosario, (con nº de catastro 0796208FS1709N0001WG) ha operado la usucapión contra tabulas por la posesión, pública, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo legal de la comunidad de bienes formada por D. José Muñoz Ramírez (ya fallecido, hoy sus herederos), D. José E. Mederos Naranjo, D. José Enrique Jorge Artilles, D. Antonio Benítez Calixto, D. Nazario Segura Ojeda, D. Francisco Ramírez García, D. Manuel León Segura, D. Celestino Suárez Espino, D. Francisco Suárez Moreno, D. Francisco José Rubio Santana, D. Juan M. Delgado Bethencourt, Dª. Concepción Guerra Bertrana, D. Jacinto Godoy Suárez, D. Juan González Castellano, D. Santiago Suárez Rodríguez, D. Antonio Rodríguez Suárez, D. Miguel Velázquez Sarmiento y D. Pedro Ramírez Santana.

**QUINTO.- COSTAS.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, *“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. 2. Si fuere parcial la estimación o desestimación de las pretensiones, cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad, a no ser que hubiere méritos para imponerlas a una de ellas por haber litigado con temeridad”.*





En el presente caso, se entiende que han existido dudas tanto de hecho como de derecho (si se tiene en cuenta, a día de hoy, la jurisprudencia de la AP de Las Palmas sobre procedimientos similares); y si se tiene en cuenta que, además, la tramitación procesal ha discurrido por unos derroteros un tanto peculiares (han transcurrido más de diez años), no procede hacer declaración sobre las costas.

Vistos los artículos citados y demás de aplicación al caso

## FALLO

**Estimando** como estimo la demanda interpuesta por D<sup>a</sup>. Susana Ojeda García:

1. Declaro, a favor de la comunidad de bienes formada por D. José Muñoz Ramírez (ya fallecido, hoy sus herederos), D. José E. Mederos Naranjo, D. José Enrique Jorge Artiles, D. Antonio Benítez Calixto, D. Nazario Segura Ojeda, D. Francisco Ramírez García, D. Manuel León Segura, D. Celestino Suárez Espino, D. Francisco Suárez Moreno, D. Francisco José Rubio Santana, D. Juan M. Delgado Bethencourt, D<sup>a</sup>. Concepción Guerra Bertrana, D. Jacinto Godoy Suárez, D. Juan González Castellano, D. Santiago Suárez Rodríguez, D. Antonio Rodríguez Suárez, D. Miguel Velázquez Sarmiento y D. Pedro Ramírez Santana, el dominio sobre la finca nº 19.753 inscripción 1<sup>a</sup> en el Registro de la Propiedad nº 1 de Puerto del Rosario, (con nº de catastro 0796208FS1709N0001WG) descrita como urbana, solar de 350 metros cuadrados, sito en la calle León y Castillo (hoy calle María Santana Figueroa, nº 8) de Corralejo, término municipal de La Oliva, que linda al Norte, con la calle García Escámez, al Sur con la calle León y Castillo (hoy calle María Santana Figueroa), al Este con herederos de D. Manuel Hierro y al Oeste con la Calle Unamuno.

2. Procédase a la inscripción en el Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario del Cien por Cien del pleno dominio de la finca anteriormente descrita, libre de cargas, a favor de dicha Comunidad.

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 así como a la cancelación de la anotación preventiva de demanda.

Contra la presente resolución cabe recurso de APELACIÓN con los siguientes requisitos:





1. 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.

2. 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.

