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

Procedimiento: JUICIO ORDINARIO
Nº procedimiento: 0000260/2003

NIG: 3501731 20030002232
Materia: ACCION DECLARATIVA DE DOMINIO

Resolución: 000075/2005

SENTENCIA

En la Ciudad de Puerto del Rosario, a 3 de junio de 2.005.
Vistos por la Sra. Dña. DEBORA RUIZ MOLINA, Juez de apoyo del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Puerto del Rosario, los presentes autos de JUICIO ORDINARIO seguidos ante este Juzgado bajo el nº 260/03 a instancia de DON JAIME ESTÉVEZ SANTANA , representado por la Procuradora Dña. Susana Ojeda García y asistido por el Letrado D. Francisco Javier Artiles Camacho, contra la entidad DELVAL INTERNACIONAL, S.A., representada por la Procuradora Dña. Nélida Cristina Santana Pérez y asistida por el Letrado D. Flavio Artemio Domínguez Hormiga, en ejercicio de ACCION DECLARATIVA DE PROPIEDAD y CANCELACION DE ASIENTOS REGISTRALES; y atendiendo a los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la Procuradora Sra. Ojeda García, en el nombre y representación que ostenta, se presentó demanda contra la entidad arriba mencionada solicitando se dictara sentencia que declarara que la finca descrita en su escrito de demanda era de su propiedad, así como que se ordenara la adecuación del Registro de la Propiedad a la realidad, ordenando, en consecuencia, la cancelación parcial de la inscripción obtenida por la entidad demandada de la finca 951 del Registro de la Propiedad Número Uno y se ordenara la inscripción a favor del actor, con imposición de las costas a la parte demandada.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda se dio traslado al demandado para que, en el plazo de veinte días, compareciera y contestara a la demanda. El demandado compareció y contestó, oponiéndose a la demanda planteada de contrario y planteando excepciones de carácter procesal.

TERCERO.- Se convocó a las partes a la celebración de la audiencia previa, que tuvo lugar sin que las partes llegasen a un acuerdo. Se desestimaron las excepciones procesales propuestas por la parte demandada y ambas partes se ratificaron en sus escritos de demanda y de contestación. Se admitieron las pruebas propuestas por las partes que fueron declaradas pertinentes y útiles y se convocó a estas a la celebración de juicio oral.

CUARTO.- Previo al juicio, se practicó la prueba de reconocimiento judicial, con presencia de ambas partes. El juicio tuvo lugar el día señalado,

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

practicándose las pruebas de interrogatorio de ambas partes y testifical con el resultado que obra en autos y, previo informe de las partes, quedaron los autos conclusos para dictar sentencia.

QUINTO.- En la sustanciación de este juicio se han observado los preceptos y prescripciones legales, excepto el plazo para dictar sentencia debido a la acumulación de asuntos que penden de resolver en este Juzgado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Ejercita la parte actora acción para que se declare su titularidad dominical sobre la finca sita en la localidad de Corralejo, con la siguiente descripción: URBANA: Solar en Corralejo, término municipal de La Oliva. Mide: cincuenta y seis metros cuadrados y linda: al norte, en línea de ocho metros, con el campo de fútbol; al Sur, en línea de ocho metros, don Juan Figueroa; al Este, en línea de siete metros, Don Sandalio Figueroa y al Oeste, en línea de siete metros, callejón.

La parte demandada se opone a la demanda alegando que el actor no ha probado que la finca cuya propiedad reclama se encuentre dentro de la finca registral 951. Asimismo, manifiesta que los linderos de la finca descritos en el título de propiedad no coinciden con los de la referencia catastral que se aporta. Por otro lado, alega haber adquirido la finca registral 951 de buena fe y a título oneroso de quien en el Registro de la Propiedad aparece como titular, y por ello se encuentra amparado por la protección que otorga el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, y, en suma, manifiesta que la posesión del actor sobre la finca no reúne los requisitos legalmente exigidos para entenderla adquirida por usucapión, así como que la finca no se encuentra dentro de la número 951.

SEGUNDO.- La parte actora ejercita la acción declarativa de dominio, admitida por constante Jurisprudencia del Tribunal Supremo (S.T.S. 6 de noviembre de 1949 y 10 de diciembre de 1960), acción que tiene por finalidad la condena del demandado a que reconozca el dominio del actor, dominio que aquel se atribuye o que simplemente discute. La doctrina y la Jurisprudencia vienen señalando que para el buen fin de la acción declarativa se ha de probar el dominio del actor y la identificación de la cosa, sin necesidad, a diferencia de la acción reivindicatoria, de que se haya de probar la posesión de la cosa por el demandado, pues la acción declarativa no pretende la reintegración de la posesión por no haber sido el actor despojada de ella. El requisito de la identificación de la finca debe fijar con claridad y precisión su situación, cabida y linderos, así como la justificación del dominio que se reclama.

Expuesto lo anterior, hay que determinarse si la situación de la finca se encuadra dentro de la número 951 inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Puerto del Rosario a nombre de la entidad demandada. La descripción de la finca reclamada por el actor está perfectamente detallada en el hecho primero de la demanda, tanto en sus linderos como en su cabida. Los testigos que han declarado en el acto de la vista propuestos por la parte actora han sabido determinar los linderos de la finca reclamada, los cuales resultan coincidentes con los reseñados en la escritura de propiedad aportada por la parte actora, el propio actor en el acto del juicio manifestó que si bien en el título de propiedad se describía la existencia de un solar, lo cierto es que no hizo modificación alguna con respecto a la misma pese a que se construyó una

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

vivienda de dos plantas ya que así estaba el título originario, teniendo en cuenta además que quedó perfectamente delimitada la finca como digo, con los propios testigos quienes manifestaron que justo en frente de la vivienda había un campo de fútbol y que conocían desde siempre que la titularidad de la referida vivienda correspondía al actor y a su familia.

Es por todo lo anterior que no queda duda y ha quedado plenamente acreditado cual es la finca objeto de reclamación, tanto en su situación como en sus linderos, así como que esta se encuentra dentro de los linderos de la finca matriz 951, linderos que en la actualidad son tal y como se especifican en el certificado catastral de marzo de 2.004 aportado por los actores.

TERCERO.- Acreditada la concurrencia del requisito de identificación de la cosa, procede a entrar a examinar si se ha probado el dominio del actor sobre la finca. Y sobre este particular no cabe más que decir que se ha acreditado el dominio del actor sobre la finca litigiosa por haberla adquirido este por prescripción adquisitiva o usucapión, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 609 del C.C., que establece que "*la propiedad y los demás derechos sobre los bienes ... podrán también adquirirse por medio de la prescripción*", y en el artículo 1.957 del C.C., que señala que "*el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles se prescriben por la posesión durante diez años entre presentes y veinte entre ausentes, con buena fe y justo título*".

Así en la posesión del actor sobre la finca concurren todos los requisitos exigidos por el artículo 1.957 del C.C. ya citado: posesión por diez años con buena fe y justo título.

Existe justo título por cuanto el actor adquirió la finca de su madre por escritura pública de compraventa de 17 de marzo de 1.987 tal y como se ha acreditado con la aportación de la referida escritura bajo el número dos de los documentos, y por tanto ha de ser considerado como justo título a los efectos de lo dispuesto en el artículo 1.940 del mismo texto legal.

La posesión del actor sobre la finca vindicada reúne igualmente los requisitos aludidos en el artículo 1.941 del C.C.: posesión en concepto de dueño, pública, pacífica e ininterrumpida, adquirido por contrato de compraventa -por lo que le es de aplicación el contenido del artículo 436 del C.C.-. Ha actuado desde su adquisición como verdadero propietario, abonando por ello los recibos del Impuesto de Bienes Inmuebles, y los del suministro de agua y luz de la vivienda. Igualmente la posesión ha sido pública, ya que como se expresó en el fundamento anterior, los propios testigos manifestaron conocerlo como el propietario desde siempre, ya que incluso recordaban que en frente de la vivienda hubo un campo de fútbol, acreditado igualmente con el certificado del Ayuntamiento de La Oliva que acredita que la vivienda tiene más de 80 años (documento número siete) y también ha declarado como testigo el que fuera alcalde de la localidad de La Oliva durante veinticuatro años, quien igualmente manifestó que conocía al actor residiendo en dicha vivienda al menos desde que era alcalde y aún antes. Dichos testimonios acreditan igualmente que la posesión del actor ha sido ininterrumpida, por cuanto los testigos declararon que desde que conocen al actor residiendo allí, no habían conocido a ninguna otra persona en la posesión de la vivienda y la posesión del actor no ha sido interrumpida ni natural ni civilmente por alguno de los medios previstos en los artículos 1.940 a 1.949 del Código Civil. Y, por último, la posesión ha sido pacífica, por cuanto no consta su adquisición por medio de

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

violencia de ninguna clase. Unido a que se cumple igualmente el requisito temporal al estar poseyendo la finca desde hace más de diez años, ya que como se señaló adquirió la finca de su madre en marzo de 1.987.

Igualmente, la posesión del actor ha sido de buena fe, por cuanto en virtud de lo dispuesto en el artículo 434 del C.C., esta se presume siempre, y por la parte demandada no se ha probado lo contrario.

Por todo lo anteriormente expuesto, se ha de concluir en que concurren todos los requisitos legalmente exigidos para entender que el actor ha adquirido la finca litigiosa por prescripción adquisitiva ordinaria.

CUARTO.- Todo lo anterior pese a las alegaciones efectuadas por la parte demandada para argumentar que ha de ser respetado en la adquisición de la finca registral 951 por haberla adquirido de buena fe, a título oneroso, y de quien en el Registro aparecía con facultades para transmitir y haber inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad, es decir, por reunir la condición de tercero a que alude el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, y por no concurrir en el título de adquisición de la parte actora los requisitos exigidos por los artículos 1.949 del C.C. y 36 de la Ley Hipotecaria para entender adquirida la finca por el actor por virtud de la prescripción extraordinaria, de manera que esta pueda ser esta opuesta a la parte demandada.

Pues bien, a este respecto cabe decir que ciertamente en aplicación del artículo 1.949 del C.C., solo afecta al titular inscrito la prescripción extraordinaria, pero siempre y cuando este ostente la condición de tercero hipotecario por reunir los requisitos exigidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria antes citada. Así lo ha señalado expresamente la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, siendo de destacar la Sentencia de fecha 31 de marzo de 1992, que se pronuncia en los siguientes términos "*...Los arts. 462 y 1949 CC se refieren a la prescripción ganada "en perjuicio de un tercero", y esta doble referencia no puede entenderse de otra forma que no sea pensando en el concepto de "tercero hipotecario", de acuerdo con las condiciones que para ello señala la legislación registral; y debe ser así, pues ambos preceptos sustantivos se están remitiendo "a lo dispuesto en la Ley hipotecaria" (art. 462), y a los efectos de producir "contra un título inscrito en el Registro de la propiedad" (art. 1949), a lo que no puede menos de añadirse la terminante exigencia del art. 36 de la Ley de hipotecas, cuando textualmente se refiere "a los titulares inscritos que tengan la condición de terceros con arreglo al art. 34", requisitos que sitúan a esta concreta figura del tercero en una posición privilegiada, pues cuando no concurre en él tal condición, la prescripción adquisitiva del poseedor del inmueble opera aunque éste no tenga inscrito su título adquisitivo, con arreglo a lo que disponen las normas generales contenidas en los arts. 447, 1930, 1940 y 1957 CC; carácter normal o común del prescribente que sanciona el art. 36.3 LH, en contraposición con las especiales exigencias y condiciones requeridas para la defensa del tercero hipotecario...*"

La Jurisprudencia, entre otras la S.T.S de 21 de Julio de 1993 y la S.T.S. de 15 de noviembre de 1990, señala que los requisitos que han de darse para que conforme al art. 34 de la Ley Hipotecaria se haga inatacable la adquisición llevada a cabo por los terceros, son los siguientes:

a) Que los terceros protegidos sean adquirentes del dominio de un inmueble o

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

de un derecho real limitativo del dominio.

b) Que tal adquisición se realice de buena fe, es decir, que su adquisición se halla llevado a cabo confiando en lo que el Registro publica.

c) Que el negocio adquisitivo ha de encontrarse fundado en un título oneroso.

d) Que el disponente o transferente sea un titular inscrito, es decir, que el tercero o terceros deben adquirir de persona que en el registro aparezca con facultades para transmitirlo.

e) Que ese, tercero o terceros inscriban a su vez propia adquisición.

La buena fe exigida en el art. 34 de la Ley Hipotecaria, para que el tercer adquirente sea protegido por la fe pública registral, consiste en el desconocimiento por éste de la verdadera situación jurídica del derecho adquirido en la parte que no se refleja ni consta en la inscripción que figura en el Registro, y así se dice que la buena fe consiste "...en la ignorancia o desconocimiento por el tercer adquirente de la inexactitud registral..." (STS 19 de octubre de 1998), y obliga al adquirente a una conducta activa, extendida incluso a no omitir circunstancias o diligencia alguna para el logro de averiguar si existen o no vicios en la titularidad del transferente (STS 25 de noviembre de 1996).

Por ello, y porque en la diligencia de reconocimiento judicial se puso de manifiesto que la vivienda objeto del procedimiento es una vivienda consolidada, el demandado no podía desconocer la situación de la vivienda al tiempo de la compra de la finca 951 ni desconocer si habían personas que la habitaban (tal y como manifestó en el acto del juicio) puesto que como se apreció en el reconocimiento, existe un bar en la planta baja (abierto hoy día al público) y en la planta alta hay viviendas habitadas. La entidad demandada adquiere al comprar la finca un terreno del que incluso desconoce sus linderos (ya que, reitero, el mismo manifestó deliberadamente en el acto del juicio que no fue a averiguar si había personas viviendo en ella) por lo que fácilmente el demandado, al adquirir la finca 951, pudo conocer si lo deseaba cuál era la situación de la finca que adquiría.
En todo caso, y a pesar de que lo ya expuesto al demandado no se le puede aplicar lo regulado en el referido artículo 34 de la L.H. al no haber adquirido según lo expuesto, de buena fe y no es considerado por tanto, tercero hipotecario. Estimándose íntegramente la demanda interpuesta por el actor al adquirir la finca objeto del litigio por prescripción ordinaria es por lo que en virtud de lo establecido en los artículos 38, 39 y 40.d) de la Ley Hipotecaria, procede acordar la cancelación de la inscripción obrante en el Registro de la Propiedad contradictoria del dominio que se declara en la presente resolución y la inscripción a favor de la parte actora.

QUINTO.- De conformidad con lo establecido en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y habiéndose estimado íntegramente la demanda, procede imponer las costas causadas a la parte demandada.

Vistos los preceptos legales citados, y los demás que son de general y pertinente aplicación,

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

FALLO

Que estimando integramente la demanda interpuesta por la Procuradora Dña. Susana Ojeda García, en nombre y representación de DON JAIME ESTÉVEZ SANTANA, contra la entidad mercantil DELVAL INTERNACIONAL, S.A., debo declarar y declaro que el actor es legítimo propietario con carácter ganancial de la finca que se describe a continuación condenando al demandado a estar y pasar por esta declaración y a que se abstenga de efectuar cualquier acto perturbador del derecho de propiedad del actor:

URBANA: Solar en Corralejo, término municipal de La Oliva. Mide: cincuenta y seis metros cuadrados y linda: al norte, en línea de ocho metros, con el campo de fútbol; al Sur, en línea de ocho metros, don Juan Figueroa; al Este, en línea de siete metros, Don Sandalio Figueroa y al Oeste, en línea de siete metros, callejón.

Que debo acordar y acuerdo la cancelación de la inscripción contradictoria del dominio obrante en el Registro de la Propiedad Número Uno de Puerto del Rosario, de la finca matriz 951, inscrita a favor de la entidad Delval Internacional, S.A, acordando la inscripción de la finca anteriormente descrita a favor de la parte actora.

Se condena en las costas causadas a la parte demandada.

Contra esta sentencia podrá interponerse recurso de apelación, que, en su caso, deberá prepararse ante este Juzgado para ante la Ilma. Audiencia Provincial de Las Palmas en el término de los cinco días hábiles siguientes a su notificación.

Así lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN. Leída y publicada que fue la anterior sentencia en el día de su fecha, estando la Sra. Juez celebrando audiencia pública. Doy fe.

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias