



JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 5
Rambla medular s/n, esquina c/Aragón
Arrecife
Teléfono: 928 59 93 58
Fax.: 928 59 92 60
Email.: instancia5.arre@justiciaencanarias.org

Notificado 04.04.18

Procedimiento: Procedimiento ordinario
Nº Procedimiento: 0000708/2015
NIG: 3500442120150006566
Materia: Reclamación de Cantidad
Resolución: Sentencia 000093/2018
IUP: AR2015028725

Intervención:	Interviniente:	Abogado:	Procurador:
Demandante	Antonio Perdomo Barreto		Maria Milagros Cabrera Perez
Demandante	Benjamin Perdomo Barreto		Maria Milagros Cabrera Perez
Demandante	Sonia Perdomo Barreto		Maria Milagros Cabrera Perez
Demandante	Jesina Maria Barreto Gil		Maria Milagros Cabrera Perez
Demandante	Zebenzui Barreto Gil		Maria Milagros Cabrera Perez
Demandante	Benjamin Barreto Gil		Maria Milagros Cabrera Perez
Demandante	Sarayey Maria Teruel Barreto		Maria Milagros Cabrera Perez
Demandado	CONSORCIO DEL AGUA DE LANZAROTE		Jose Carlos Ronda Moreno

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 5 DE ARRECIFE

Juicio ordinario 708/2015

SENTENCIA

En Arrecife a 20 de marzo de 2018

Doña Silvia Muñoz Sanchez, Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Arrecife habiendo visto los autos del juicio ordinario seguido con el número 708/2015, sobre accion reivindicatoria, promovido por el Procurador Dña. Milagros Cabrera Perez en nombre y representación de D. Antonio Perdomo Barreto, D. Benjamín Perdomo Barreto, Dña. Sonia Perdomo Barreto, D. Zebenzui Barreto Gil, D. Benjamin Barreto Gil y Dña. Sarayey Maria Teruel Barreto, y bajo la dirección letrada de D. Alberto Pulido Ramos, contra el Consorcio del Agua de Lanzarote, representado por el Procurador D. Carlos Ronda Moreno y asistida técnicamente del Letrado Dña. Cristina de Paiz Lopez; vengo a resolver con base en los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El 24 de septiembre de 2015, tuvo entrada en el Presente Juzgado demanda de juicio ordinario interpuesta por el Procurador Sra. Cabrera, en representación de D. Antonio Perdomo Barreto, D. Benjamín Perdomo Barreto, Dña. Sonia Perdomo Barreto, D. Zebenzui Barreto Gil, D. Benjamin Barreto Gil y Dña. Sarayey Maria Teruel Barreto en la que solicitaba un pronunciamiento declarativa y de condena a restituir el dominio de la finca registral numero



Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:

SILVIA MUÑOZ SÁNCHEZ - Magistrado-Juez

30/03/2018 - 13:54:18

Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.



14.120 inscrita en el Registro de la Propiedad de Teguise que resultaba poseída por la demandada, así como a declarar por accesión propiedad de la actora la construcciones realizadas en la finca, y subsidiariamente en caso de que se considere que las mismas han sido construidas con buena fe, con obligación a indemnizar a la actora, por las construcciones realizadas en la finca sin autorización, en la cantidad de 4.271,46 euros de principal, más los intereses legales y con condena en costas a la parte actora.

SEGUNDO.- Mediante decreto de 22 de octubre de 2015 se admitió a trámite la demanda, y se emplazó a la parte demandada para que pudiera contestarla. Por diligencia de ordenación de fecha 9 de marzo de 2016 se tuvo por contestada la demanda y se convocó a las partes a la celebración de la audiencia previa al juicio ordinario.

TERCERO.- La audiencia tuvo lugar el día 28 de noviembre de 2016. A ella asistieron ambas partes, quienes manifestaron la imposibilidad de alcanzar un acuerdo. Comprobada la subsistencia del litigio y no existiendo óbices procesales que impidieran la normal continuación del proceso, ni alegaciones complementarias o hechos acaecidos con posterioridad, se fijaron los hechos controvertidos. Tras ello propusieron las partes la prueba de que quisieron valerse a practicar en el acto del juicio, resultando admitida, documental, el interrogatorio de la parte actora, interrogatorio de peritos y testigos.

CUARTO.- La vista tuvo lugar finalmente en día 9 de marzo de 2018 . Llegado el día señalado se declaró abierto el acto del juicio, con comparecencia de ambas partes. En el se celebró la prueba admitida en la audiencia previa al juicio. Tras la práctica de la prueba se dio un trámite al Letrado compareciente para que pudiera formular conclusiones, quedando los autos conclusos para dictar sentencia, en base a los siguientes,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Examen de la controversia. Se ejercita por la actora una acción reivindicatoria que trae causa de la alegada detención injusta, por parte del demandado de la finca registral numero 14.120 inscrita en el Registro de la Propiedad de Teguise de la que los actores son nudopropietarios. Y es que obtuvieron la misma mediante donación de sus padres obrante en escritura pública otorgada ante el Notario de Arrecife D. Celestino Menidzabal Gabriel en fecha 22 de septiembre de 2011 (protocolo nº 1482). Dentro de la citada finca y como elemento de ella se encuentra un depósito de agua, que según alegan los actores anteriormente se utilizaba como abrevadero de animales. Dicho inmueble viene siendo ocupado por el Consorcio de Agua de Lanzarote en su totalidad, que viene ejerciendo desde hace años la actividades de gestión de aguas en el pueblo de Orzola, sin título que justifique su posesión, ni el uso que del mismo se efectúa. Para acceder al citado depósito que se utiliza para dar abastecimiento público al pueblo de Orzola, los trabajadores transitan libremente por la finca de los actores en que se ubica el depósito. Además se han realizado sobre el inmueble obras inconsentidas por la propiedad. En definitiva expone el actor que la demandada ha edificado un depósito de agua con mala fe, requiriendo el cese en su conducta desde el año 1983, pese a lo cual se han seguido realizando nuevas obras de mantenimiento y ampliación. En base a esta mala fe, sostienen los actores que debe serle devuelta la posesión de su inmueble, así como de lo en el construido pues la propiedad accede al suelo, sin derecho a indemnización alguna a la parte demandada.

Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:

SILVIA MUÑOZ SÁNCHEZ - Magistrado-Juez

30/03/2018 - 13:54:18

Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.





Subsidiariamente y para el caso de que se considerara que la construcción tuvo lugar con buena fe, interesa la actora que se fije la indemnización a favor de la demandada en la cantidad de 4.271,46 euros de principal, cantidad que se ha consignado judicialmente.

A la anterior reclamación se opone la parte demandada, quien sostiene que la acción se encontraría prescrita, al constar el depósito desde el año 1985 y haber transcurrido por tanto más de 30 años, pues según sostiene, no se efectuó a la parte demandada requerimiento alguno hasta el 5 de enero de 2016. Añade que los requerimientos efectuados lo han sido a Inalsa y Canal Gestión, pero ninguno a la entidad demandada, pese a tener conocimiento de que es el Consorcio quien ostenta la titularidad del depósito, ya que ha sido el Consorcio la parte demandada. Por otro lado, sostiene que ha venido poseyendo con buena fe y justo título desde hace más de 10 años, de forma pacífica e ininterrumpida. Discute la demandada el título del actor, considerando que los aportados, en particular la escritura pública aportada como documento nº 4 de la demanda, son títulos instrumentales. Sostiene la demandada que el Consorcio del Agua de Lanzarote es dueña en virtud de una cesión de terrenos que se hizo por parte del Ayuntamiento de Haría al Cabildo de Lanzarote. A tal fin el depósito se construyó en el contexto de las "Obras 05/81" de abastecimiento y distribución a la isla de Lanzarote. Tal y como indica en la contestación a la demanda, fue el abuelo de los actores el que llegó a algún tipo de acuerdo con el Ayto. de Haría, del que el Consorcio no tiene conocimiento, siendo un tercer poseedor de buena fe y justo título, además de que las obras se realizaron a la vista de todos los vecinos y de la propiedad, dentro de un plan de abastecimiento del municipio de Haría, sin que hasta el momento se recibiera requerimiento alguno. Discute además la valoración económica que se efectúa de contrario, ya que la valoración que hace la demandada de la construcción asciende a 111.175,53 euros, todo ello sin tener en cuenta el trazado de tuberías ni la ejecución de las mismas.

Expuestas de forma resumida las posturas de las partes, entremos en el fondo de la controversia, comenzando por el examen de la prescripción.

SEGUNDO.- Examen de la prescripción.

Partimos con carácter general, de que dicho instituto ha de ser objeto de interpretación restrictiva por no estar basada en principios de estricta justicia, sino de seguridad jurídica y de presunción de abandono del ejercicio del derecho, y obedece, en atención al principio de indemnidad, a la necesidad de preservar el derecho del perjudicado a ser íntegramente resarcido (por todas, STS 2 abril 2014).

De forma más concreta y por lo que aquí interesa, en la prescripción de la acción reivindicatoria ejercitada, deben de tenerse en cuenta, como resalta la SAP de Lugo, Secc. 1ª de 11-2-15 , que "las dudas doctrinales acerca de si la acción reivindicatoria debe prescribir autónomamente, bastando cualquier acto obstativo del derecho de propiedad por parte de un tercero para el inicio del cómputo, o si, por el contrario, para ello es preciso que se haya consumado la prescripción adquisitiva en manos de un tercero, fueron resueltas a través de dos resoluciones recientes del Tribunal Supremo (SS 11-07-12 y 19-11-12) en las que se manifiesta expresamente que la prescripción extintiva de la acción reivindicatoria no resulta posible sin una usucapión consumada que lesione el derecho de dominio.



Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:

SILVIA MUÑOZ SÁNCHEZ - Magistrado-Juez

30/03/2018 - 13:54:18

Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.



La acción reivindicatoria, reconocida en el artículo 348 Cc , representa un instrumento de protección frente a terceros que se encuentran en posesión del bien contra la voluntad del titular del dominio con un doble objetivo: no solo la declaración del dominio sino también la recuperación de la posesión. Y, como ya se dijo, el debate acerca de la posibilidad de prescripción extintiva autónoma de la acción reivindicatoria quedó zanjado en la STS de 11-07-12 en la que se expresa que, desde una interpretación conceptual y metodológica de las normas sobre prescripción de acciones reales y la adquisición del dominio o derechos reales por usucapión "conviene señalar la primacía o preferencia de los efectos de la adquisición del dominio respecto de las reglas de la prescripción extintiva, de suerte que actúan como presupuesto o condicionante para que esta última pueda producir sus plenos efectos. La pérdida del derecho de dominio por el mero transcurso del tiempo que implica la prescripción extintiva de la acción carecería de fundamento, conforme a lo dispuesto en el artículo 348, como pieza angular de nuestro sistema patrimonial, si previamente no se hubiera producido una pérdida de la posesión que resulte relevante para lesionar el derecho de dominio del titular de la acción, es decir, que represente una posesión hábil para la usucapión en concepto de dueño (artículos 447 y 1941 del Código Civil)."

Pero es que aun cuando se considerase que la acción reivindicatoria puede prescribir, como sostiene el voto particular formulado por los magistrados Sres. Roman y Víctor en la STS de 19-11-12 , vienen a exigir que el plazo prescriptivo se compute desde que el demandado entró en posesión de la cosa reivindicada, circunstancia que habrá de acreditarse también para demostrar la prescripción adquisitiva del dominio..."

Y es que dicha prescripción en esencia, valora la pasividad del inicial propietario sobre su derecho, lo que no se ha dado en el caso de autos. Así encontramos que en el año 1989, el propietario de los terrenos, remitió escritos tanto al Ayuntamiento de Haria como al Cabildo Insular de Lanzarote, donde señalaba que la ocupación y construcción en el terreno lo ha sido sin autorización alguna (doc. 6 y 7 de la demanda). Dicho lo anterior, debemos incidir sobre el efecto interruptivo del burofax remitido en fecha 12 de abril de 2010 al organismo de mantenimiento y gestión del depósito construido INALSA, en el que se requería expresamente para que cesaran en la usurpación de la propiedad. Por parte de los actores también se interpusieron denuncias ante el Seprona, en el mes de diciembre de 2013, denunciando la usurpación de terrenos (doc. 14 de la demanda) y se remitió en fecha 7 de julio de 2015, requerimiento notarial, esta vez a CANAL GESTIÓN al aparecer en los carteles existentes en la construcción. Patente queda la discrepancia de la parte actora con la utilización de sus terrenos a lo largo del tiempo, suficiente para interrumpir la prescripción, sin que dicha adquisición de la propiedad por prescripción extintiva haya sido ejercitada por a vía de acción por parte del Consorcio de Agua de Lanzarote en ningún procedimiento, oponiéndola como excepción en el presente. Insiste la parte demandada en que, constando la construcción desde al menos el año 1985, el Consorcio no ha recibido requerimiento alguno sino hasta el momento de contestar a la demanda, esto es en el mes de enero de 2016, sin embargo y al margen del requerimiento notarial acreditado en las actuaciones, lo cierto es que a efectos de interrupción de la prescripción, la parte actora se ha ido dirigiendo con el paso de los años, al organismo administrativo que entendía razonablemente que se encontraba ocupando el terreno, que por otro lado, iba variando. De hecho en la propia contestación a la demanda se esgrime como título del demandado que el Ayuntamiento de Haria le cedió los terrenos en que se encuentra



Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:

SILVIA MUÑOZ SÁNCHEZ - Magistrado-Juez

30/03/2018 - 13:54:18

Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.



ubicada la propiedad al Cabildo de Lanzarote. Así el abuelo de los actores se dirigió al Ayuntamiento de Haria, y los ya actores a INALSA que quedó liquidada en el año 2014 tal y como expuso el testigo D. Domingo Antonio Perez Callero (gerente del Consorcio de Aguas de Lanzarote) quien manifestó que Inalsa era el órgano gestor del servicio. También denunciaron ante Seprona por usurpación de sus terrenos para dirigirse finalmente contra el Consorcio. Lo anterior se entiende suficiente a efectos de desestimar la excepciones de prescripción planteadas, atendiendo además al carácter restrictivo del instituto de la prescripción.

TERCERO.- De la acción reivindicatoria. Para la viabilidad de la **acción reivindicatoria**, que autoriza el párrafo segundo del artículo 348 del Código Civil ("El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla"), es preciso la concurrencia de los siguientes requisitos: 1º. **Título** de dominio que acredite la titularidad del actor; 2ª. Identificación suficiente de la cosa reivindicada; y 3ª. Posesión actual de la misma por el tercero demandado (sentencias de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo número 732/2009, de 5 de noviembre de 2009, R.J. Ar. 7282 ; 603/2008, de 23 de junio de 2008, R.J. Ar. 3229 ; 1.151/2006, de 14 de noviembre de 2006, R.J. Ar. 9935 ; 886/2006, de 21 de septiembre de 2006, R.J. Ar. 8589 ; 741/2006, de 6 de julio de 2006 ; R.J.Ar. 4617; 26/2003, de 24 de enero de 2003, R.J. Ar. 611 ; 922/2002 de 14 de octubre de 2002, R.J. Ar. 10171 ; 721/2002, de 10 de julio de 2002, R.J.Ar. 8244 ; 111/2000 de 15 de febrero de 2000, R.J. Ar. 805 ; 777/1999 de 28 de febrero de 1999, R.J. Ar. 7085 ; 64/1999 de 5 de febrero de 1999, R.J.Ar.749 ; 616/1998 de 25 de junio de 1998, R.J.Ar. 4750 ; 30 de octubre de 1997, R.J.Ar. 7344 ; 355/1997 de 30 de abril de 1997, R.J.Ar.3276 ; 455/1994 de 26 de mayo de 1994, R.J. Ar. 3746 ; 9/1994 de 28 de enero de 1994, R.J.Ar. 576 ; 1.128/1993 de 30 de noviembre de 1993, R.J. AR. 9185 ; 644/1993 de 24 de junio de 1994, R.J. AR. 4782 ; 24 de enero de 1992, R.J. Ar. 206 ; 18 de julio de 1989, R.J. Ar. 5714 ; 26 de marzo de 1976, R.J. Ar. 1034 ; 31 de enero de 1976, R.J.Ar. 98 ; 19 de abril de 1966 , . Mientras que la acción meramente declarativa de dominio o de constatación de propiedad, que se ampara en el artículo 348 del Código Civil , no exige que el demandado sea poseedor o detentador de la cosa (a diferencia de la acción reivindicatoria), pero, para su éxito, se requiere la concurrencia de los dos requisitos siguientes: 1º. **Título** legítimo de dominio en el demandante (justo **título** de dominio); y 2º. Identificación de la cosa objeto del dominio cuya declaración se pretende (sentencias de la Sala e lo Civil del Tribunal Supremo número 494/2009, de 23 de junio de 2008, R.J.Ar. 4228 ; 1.105/2006, de 2 de noviembre de 2006, R.J. Ar. 7126 ; 615/2006, de 20 de junio de 2008, R.J. Ar. 4609 ; 279/1997 de 4 de abril de 1997, R.J. Ar. 2637 ; 719/1994 de 14 de julio de 1994, R.J. Ar. 6394 ; 23 de enero de 1992, R.J. Ar. 201 ; 14 de marzo de 1989, R.J. Ar. 2046 ; 18 de mayo de 1978, R.J. Ar. 1855 ; 28 de mayo de 1965 , R.J. Ar. 3085).

En consecuencia, la diferencia entre una acción reivindicatoria y una declarativa de dominio radica en la posesión de la cosa por el demandado, pues, mientras en ambas acciones se pretende la declaración de ser el demandante dueño o propietario de la cosa, en la reivindicatoria se interesa la recuperación de la posesión de la cosa por el actor que no la posee, agotándose, lo pedido en la declarativa, en el reconocimiento del dominio de la cosa por el demandante quien la ejercita frente a quien le discute ese derecho o se lo está atribuyendo. Y así se dice en la sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo número 298/2001, de 23 de marzo de 2001 (R.J. Ar. 4759) que: "la acción declarativa de dominio es aquella que corresponde al propietario para que simplemente se declare su derecho de propiedad, es

Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:

SILVIA MUÑOZ SÁNCHEZ - Magistrado-Juez

30/03/2018 - 13:54:18

Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.





acción meramente declarativa, a diferencia de la reivindicatoria que es declarativa de condena y cuyo objeto no es sólo la declaración de propiedad sino la posesión de la cosa; ambas derivan del artículo 348 del Código Civil, y en ambas la legitimación activa la tiene solo el propietario".

La **carga de la prueba** respecto a la concurrencia de todos y cada uno de los requisitos precisos para la prosperabilidad de la acción declarativa del dominio incumbe a la parte litigante que la ha ejercitado (*sentencias de la Sala de lo Civil del Tribunal supremo número 371/2006 de 6 de abril de 2006, R.J. Ar. 5093 ; 675/2002 de 5 de julio de 2002, R.J. Ar. 8226 ; 244/2002 de 13 de marzo de 2002, R.J. Ar. 5697 ; 953/1998, de 23 de octubre de 1998 , R.J. Ar. 7553*).

A los efectos de la acción declarativa por **justo título de dominio** ha de entenderse alguno de los modos de adquirir la propiedad enumerados en el *artículo 609 del Código Civil*: la ocupación, la ley, donación, sucesión testada e intestada, prescripción y ciertos contratos mediante la tradición (o la accesión *artículo 353 del código civil* - que, aun no citada en el artículo 609, es otro de los modos de adquirir la propiedad). Estos y no otros son los únicos modos de adquirir el dominio de una cosa.

Pues bien, de los elementos necesarios para la estimación de la acción -título, identificación y posesión por tercero- se discuten en el caso de autos los dos primeros.

Sobre el título, alega la parte demandada que es legítima dueña por cesión de los terrenos que por parte del Ayuntamiento de Haría se hizo al Cabildo. A tal fin el depósito se construyó según alegan en el contexto de las Obras 5/81 de abastecimiento y distribución a la Isla de Lanzarote, dentro del cual, el Ayuntamiento se comprometió a la entrega gratuita al Cabildo de Lanzarote de las aguas necesarias o resultantes de todos los terrenos que hayan de ser ocupados temporal o definitivamente con la obras. Pues bien, expuesto lo anterior, cabe reseñar que en efecto el Ayuntamiento de Haría podría haber cedido los terrenos que fueran de su propiedad, o bien aquellos que en virtud de un expediente de expropiación, mediando pago de justiprecio, hubieran sido necesarios. Y en efecto no se discute que el Ayuntamiento de Haría cediera los terrenos que hoy se reclaman, sino si podría hacerlo por tratarse de terrenos de su dominio, precisamente este es el extremo que no se ha acreditado por la parte demandada, lo que a ella correspondía. Se insiste en que el terreno fue cedido por el abuelo de los actores, previo un acuerdo con el Ayuntamiento, si bien, el citado acuerdo no ha sido aportado. Fallecido el abuelo de los actores -quien resulta evidente que podría aportar luz sobre este asunto- pretende la demandada considerar que esta fue su voluntad de actuaciones posteriores, pero de la valoración de la prueba, a nuestro juicio, se arroja lo contrario. El testigo D. Domingo Antonio Pérez Callero, gerente del Consejo Insular de Aguas de Lanzarote desde el mes de febrero de 2013, expone que como título lo que les consta es un acta de sesión plenaria del Ayuntamiento de Haría del año 1982 donde les ponen a su disposición los terrenos para la elaboración de un proyecto, pero desconoce como se le entregaron al Ayuntamiento de Haría los terrenos. En las citadas actas del año 1982 cabe señalar que se encuentran presente el Cabildo y los 7 Ayuntamientos, pero los propietarios registrales de los terrenos, no fueron citados. D. Antonio Esteban Perdomo Barreto, como demandante, manifestó que su abuelo o llegó a ningún acuerdo, que residía en Arrecife y se encontró la obra ya efectuada, tras lo cual se dirigió al



Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:

SILVIA MUÑOZ SÁNCHEZ - Magistrado-Juez

30/03/2018 - 13:54:18

Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.



Ayuntamiento para preguntar por lo sucedido, informándole de que será necesario efectuar un depósito de agua para abastecer al pueblo de Orzola, si bien ante su disconformidad le manifiestan que se solucionará, pero que permitiera el abastecimiento temporal del pueblo. Lo anterior concuerda con lo recogido en el Acta del Ayuntamiento de Haria de fecha 27 de septiembre de 1990, donde se pone de manifestó el problema de los terrenos, y se refleja el impago a D. Benjamin Barreto por la ocupación realizada. En el mismo sentido, los distintos co-demandantes manifestaron la ocupación de los terrenos sin el consentimiento de D. Benjamin Barreto, y la falta de pago por los mismos.

Y aunque de entre los diversos **modos** de adquirir la propiedad de una cosa que se enumeran en el *artículo 609 del Código Civil* no se encuentra ni la inscripción en el Registro de la Propiedad ni en el Catastro, resultan indicativos frente a terceros, sin que en el caso de autos, pese a sostener la adquisición del dominio por parte del demandado, se haya modificado la inscripción inicial.

El hecho de continuar inscrita a nombre del actor conlleva, en el supuesto que nos ocupa, el desplazamiento -por así decirlo- de la prueba del justo título al demandado. Así, en el supuesto del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, la justificación dominical no se cumple por la mera exhibición de la inscripción, sino que exige, como elemento de su hecho constitutivo, una inactividad o actividad defectiva del demandado, de modo que no resulte refutada la presunción. Podríamos decir que la presunción funciona como un justo título transitivo, pues proyecta siempre su sentido, fuera de su sujeto, incluso la presunción del artículo 34 de la Ley Hipotecaria exige la buena fe, aunque el refuerzo que conlleva la presunción de ésta agrava la dificultad de acreditar el justo título y por lo tanto potencia el éxito de la reivindicación. Esta óptica negativa del justo título es consecuencia de la incapacidad de nuestro sistema registral para proporcionar títulos de dominio, al tener como objeto, no las propiedades inmobiliarias, sino ciertos títulos formales, relacionados con ellas, que pueden ser combatidos desde la extraregistralidad, o lo que es lo mismo, desde la realidad, como evidencia ya no sólo la amplia normativa que pretende solucionar ciertos conflictos entre la titulación tabular y la extraregistral (así, los arts. 36 y 37 de la LH), sino un simple análisis jurisprudencial:

“El principio de la fe pública registral atribuye a las inscripciones vigentes carácter de veracidad en cuanto a la realidad jurídica, pero no con carácter absoluto e ilimitado, ya que ampara datos jurídicos y opera sobre la existencia, titularidad y extensión de los derechos reales e inmobiliarios inscritos, no alcanzando la presunción de exactitud registral a los datos y circunstancias de mero hecho (cabida, condiciones físicas, límites y existencia real de la finca), de tal manera que la presunción “iuris tantum” que establece el artículo 38 de la Ley Hipotecaria cabe ser desvirtuada por prueba en contrario que acredite la inexactitud del asiento registral.” (SSTS de 24-4-91 y 30-11-91, entre las más recientes). *“La protección que el artículo 34 de la Ley Hipotecaria otorga a los terceros adquirentes a título oneroso descansa primordialmente en que en éste concurra la buena fe, y este tema es cuestión de hecho.”* (SSTS de 23-12-88 y 22-9-90). *“El título de dominio equivale a justificación dominical que puede acreditarse por cualquiera de los distintos medios de prueba, sin que sea imprescindible la presentación de un título escrito de propiedad.”* (SS de 3-2-28, 4-5-65, 24-6 y 17-11-66, y 5-12-77)

“La presunción de legitimación del artículo 38 de la Ley Hipotecaria cede ante su discordancia con actuaciones extraregistrales (SS de 7-5-75 y 26-4-76); la Sentencia de 10-5-55 aclaró



Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:

SILVIA MUÑOZ SÁNCHEZ - Magistrado-Juez

30/03/2018 - 13:54:18

Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.



que, en cuanto a que por ser titular registral se hallaba el recurrente amparado por el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, la misma redacción inicial de tal precepto y su correspondiente interpretación jurisprudencial enseñan que lo establecido en el mencionado artículo es una presunción “iuris tantum” que puede ser destruida por prueba en contrario, pues, conforme al artículo 33 de dicha Ley, la inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos, la inscripción opera sólo respecto a la existencia y extensión del derecho, no abarcando, por implicar una presunción de derechos, a los datos registrales que sean meramente de hecho (existencia de la finca, circunstancias físicas, etc.); todo ello implica que las presunciones del artículo actúan mientras los Tribunales no declaran la inexactitud del asunto (S de 23-11-61), entendiendo el artículo 39 como inexactitud la discordancia entre el Registro y la realidad jurídica extraregistral...” (STS de 29-10-92)

“La inclusión de un inmueble en el Catastro, amillaramiento o registro fiscal es cierto que, lo mismo que los recibos del pago del impuesto, no acreditan la pertenencia a quien figura en ellos como titular, pero tal indicio, unido a otras pruebas, puede llevar a los Tribunales al convencimiento de que, efectivamente, la propiedad pertenece a dicho titular y no al que ha creado una realidad registral ficticia.” (STS de 29-12-92).

Pues bien, frente a la certificación registral aportada como documento nº 1 de la demanda que sostiene la titularidad del terreno por parte de los actores, que acredita que la finca registral nº 14.120 se encuentra inscrita en el folio 123, 50mo 1860, Libro 138 del Registro de la Propiedad de Teguise a nombre de los actores, no aporta la demanda prueba del justo título que alega, sin que la cesión de quien no era dueño (art. 34 LH), documentada en un mero acta que recoge lo actuado ante quien levanta la misma en la que no interviene el cedente, sea válida para justificar un dominio adquisitivo. Sobre la identificación del depósito, las diferencias de medición entre una y otra pericial, no ofrecen duda de su identidad, pues no es controvertido que sobre la finca, existe un único depósito; por lo que procede estimar la acción reivindicatoria.

CUARTO.- El derecho de propiedad se extiende, en sentido vertical, al vuelo y al suelo, rigiendo en esta materia el principio de « superficies solo cedit»: el suelo es la cosa principal y el derecho de propiedad sobre el mismo se extiende a lo construido en él, estableciendo a este respecto el artículo 353 del Código Civil que la propiedad de los bienes da derecho por accesión a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora, natural o artificialmente, y el artículo 358 del mismo texto dispone que lo edificado en predios ajenos y las mejoras o reparaciones hechas en ellos, pertenecen al dueño de los mismos con sujeción a lo que se dispone en los artículos siguientes y, entre ellos, el 361 dispone que el dueño del terreno en que se edifique de buena fe, tendrá derecho a hacer suya la obra, previa la indemnización establecida en los artículos 453 y 454 o a obligar al que fabricó a pagarle el precio del terreno.

Tras estimar la acción reivindicatoria, interesa la parte actora que se declare el derecho de la actora ha hacer suyas las construcciones realizadas de contrario, procediendo examinar si la citada construcción se realizó con buena fe, en cuyo caso, interesa el actor hacer suyas las construcciones con obligación de indemnizar a la demandada en la cantidad de 4.271,46 euros.

Sostiene el actor la mala fe del demandado en su construcción ya que existen requerimientos desde el año 1983 sobre la disconformidad de la obra, y en que a pesar de tener pleno conocimiento de la frontal oposición de los demandantes sobre la ejecución del citado



Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:

SILVIA MUÑOZ SÁNCHEZ - Magistrado-Juez

30/03/2018 - 13:54:18

Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.



deposito, no sólo culminó su ejecución, sino que realizó obras de mantenimiento y ampliación en el mismo, sin los correspondientes permisos administrativos, irrogando perjuicio a los actores que además han tenido que soportar la apertura de expediente disciplinario urbanístico sobre su finca por cuenta de las actuaciones llevadas a cabo sin permiso. Y es que en efecto, ya desde el año 1989, tal y como consta en el documento aportado como nº 6 de los acompañados en la demanda, D. Benjamin Barreto Barreto, ascendiente de los actores e inicial propietario de la finca, manifestó su oposición a la construcción de un estanque en su propiedad. Dicho escrito tiene fecha de entrada en el Ayuntamiento de Haría a fecha 15 de febrero de 1989 y se encuentra registrado con nº de entrada 122. En el mismo, el Sr. Barreto hace constar que se ha ocupado el terreno no solo por el estanque sino con tuberías y demás accesorios, y que dicha construcción lo ha sido sin autorización alguna del que suscribe, y sin que se le haya notificado dicha construcción. Solicita que la finca sea catalogada de urbanizable, y reitera dicha solicitud mediante escrito nº 273 que tuvo entrada en el Cabildo en fecha 16 de febrero de 1989 (doc. nº 7 de la demanda). A través de la Concejal Dña. Sebastiana Perea Brito, muestra nuevamente su oposición en el año 1990, en el pleno ordinario celebrado el 27 de septiembre de 1990 (doc. nº 9 de la demanda). Se reconoce en dicho pleno que no se hizo la expropiación de los terrenos y que no se ha pagado a nadie.

Y en efecto los perjuicios se acreditan, no solo por la lógica falta de disposición de la finca a efectos de explotarla o arrendarla, enajenarla o cualesquiera otro derecho real, sino que las obras realizadas en propiedad de los actores se ejecutan sin licencia, dando lugar a decreto de fecha 28 de febrero de 2014 que acuerda la suspensión de las obras de construcción citadas, - si bien se concreta en dicho decreto que el promotor es Canal Gestión y no los actores- y mediante la incoación de un expediente ante la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural “APMUN” (doc. nº 11 a 13 de la demanda). Además, según el decreto de fecha 27 de diciembre de 2010, recaía sobre el Sr. Barreto, la obligación de abono del Impuesto sobre Bienes Inmuebles por el depósito construido. La falta de disposición sobre el terreno no afecta únicamente al depósito construido, sino en efecto a la totalidad del terreno, teniendo en cuenta las tuberías que por el discurren (doc. nº 15) y no se nos escapa que la forma de finalizar con el conflicto sería la compra, arriendo o abono de canon a los actores por el terreno donde se ha ubicado tal obra de servicio público, pero en lo que al derecho real nos compete a efectos de esta resolución, no podemos entender que haya existido buena fe por parte de la demandada, habiendo acreditado con lo anterior el actor la mala fe de la demandada quien ha querido disponer del servicio ubicándolo en una finca ajena sin pagar por ello, pese a los continuos requerimientos de la familia afectada, por lo que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 362 del Código Civil, pierde lo edificado, sin necesidad de indemnización.

QUINTO.- De acuerdo con el principio de vencimiento objetivo que consagra el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, corresponde imponer a la demandada el pago de las costas del juicio.

Vistos los preceptos citados y demás de general aplicación

FALLO

Que ESTIMO la demanda formulada por Dña. Milagros Cabrera Pérez en nombre y representación de D. Antonio Perdomo Barreto, D. Benjamín Perdomo Barreto, Dña. Sonia



Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:

SILVIA MUÑOZ SÁNCHEZ - Magistrado-Juez

30/03/2018 - 13:54:18

Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.

Perdomo Barreto, D. Zebenzui Barreto Gil, D. Benjamin Barreto Gil y Dña. Sarayey Maria Teruel Barreto contra el Consorcio del Agua de Lanzarote y en consecuencia:

II.- DECLARO que la finca registral numero 14.120 inscrita en el Registro de la Propiedad de Teguise en el Folio 123, del tomo 1860, Libro 138 con una cabida de 174.884 metros cuadrados es propiedad de los actores, a quienes pertenece por accesión lo en ella construido sin necesidad de indemnización.

I.- CONDENO al Consorcio del Agua de Lanzarote a estar y pasar por la anterior declaración, a devolver la posesión de la finca completa y de las construcciones en ella edificadas, así como al desalojo de la misma en el plazo que se señale en ejecución de sentencia, apercibiéndoles de lanzamiento en el caso contrario.

III.- Condeno al Consorcio del Agua de Lanzarote a abonar las costas del juicio.

Notifíquese esta sentencia a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Las Palmas que, en su caso, deberá interponerse ante este mismo Juzgado dentro de los veinte días hábiles siguientes al en que se practique su notificación. Deberá asimismo, salvo que el recurrente tenga reconocido el derecho a la asistencia jurídica gratuita, constituirse depósito por importe de 50 euros mediante consignación en la oportuna entidad de crédito y en la cuenta de depósitos y consignaciones abierta a nombre del Juzgado, lo que deberá ser acreditado.

Expídase testimonio para incorporarlo a las actuaciones, llevándose el original al libro de sentencias.

Así lo dispongo. Doña Silvia Muñoz Sanchez, Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Arrecife

Este documento es copia auténtica del firmado electrónicamente por:

SILVIA MUÑOZ SÁNCHEZ - Magistrado-Juez

30/03/2018 - 13:54:18

Conforme a lo dispuesto en la normativa vigente en materia Protección de Datos de Carácter Personal, le hago saber que los datos contenidos en esta comunicación son confidenciales, quedando prohibida su difusión por cualquier medio o procedimiento, debiendo ser tratados exclusivamente para los fines propios de la Administración de Justicia.