

Todo ello con expresa condena en costas a la parte demandada.

Contra esta Sentencia se podrá interponer recurso de apelación ante la Ilma. Audiencia Provincial de Málaga, que, en su caso, deberá prepararse ante este Juzgado dentro de los cinco días hábiles siguientes a aquel en que se practique la notificación a las partes.

Por esta mi sentencia, de la que se expedirá testimonio para incorporarlo a las actuaciones, lo pronuncio, mando y firmo.

Publicación. La anterior sentencia fue leída y publicada por la Sra. Magistrado-Juez que la firma, delante de mi, el Secretario, de lo que doy fe.

Y con el fin de que sirva de notificación en forma al los demandado don Bachiri Abdelkader extendiendo y firmo la presente en Málaga a cinco de mayo de dos mil diez.- El/La Secretario.

EDICTO de 1 de septiembre de 2010, del Juzgado de Primera Instancia núm. Cuatro de Sevilla, dimanante de procedimiento ordinario 1101/2008. (PD. 2473/2010).

NIG: 4109142C20080034798.

Procedimiento: Procedimiento Ordinario 1101/2008. Negociado: 2E.

De: Don José Gregorio Luna Moreno.

Procuradora: Sra. María Dolores Fernández Bonillo.

Contra: Inmobiliaria Macarena, S.A.

EDICTO

CÉDULA DE NOTIFICACIÓN

En el procedimiento de referencia se ha dictado la resolución del tenor literal siguiente:

SENTENCIA NÚM. 36/10

En Sevilla, a nueve de marzo de dos mil diez.

Han sido vistos por Francisco Javier Millán Bermúdez, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. Cuatro de Sevilla y su Partido, los presentes autos de Juicio Ordinario seguidos en este Juzgado con núm. 1101/08 a instancia de don José Gregorio Luna Moreno, representado por la Procuradora doña María Dolores Fernández Bonillo, contra la mercantil Inmobiliaria Macarena, S.A., en situación procesal de rebeldía, en los que se ha dictado la presente en base a los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Por la Procuradora Sra. Fernández Bonillo, en la representación indicada, se formuló demanda de juicio ordinario contra la entidad Inmobiliaria Macarena, S.A., en relación con los hechos relatados en la misma y que se tienen por reproducidos, y en la que después de aducir los fundamentos jurídicos que estimaba de aplicación, terminaba suplicando se dictara sentencia por la que se declare que el demandante es propietario de la finca objeto de la presente demanda, así como que disponga la cancelación del asiento del Registro de la Propiedad núm. 5 de Sevilla, al tomo 527, libro 527, folio 142, finca núm. 38.950, el cual ampara a la demandada, y sean rectificadas de acuerdo con la real propiedad de la misma, inscribiendo la finca a nombre del demandante, todo ello con expresa imposición de las costas a la demandada.

Segundo. Admitida a trámite la demanda, se dio traslado a la parte demandada por término de veinte días para que procediese a su contestación, lo que no verificó, siendo declarada en situación procesal de rebeldía.

Tercero. Celebrada la audiencia previa, la parte actora ratificó su demanda y propuso prueba, y siendo la única admitida la de documentos no impugnados por la parte contraria, quedaron los autos vistos para sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La parte actora ejercita contra la demandada de forma acumulada acción declarativa de dominio y acción de rectificación de inscripción registral, manifestando haber adquirido de la demanda, y mediante contrato privado de compraventa de fecha 21 de septiembre de 1972 (documento núm. 1 de la demanda) la finca inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 5 de Sevilla, al tomo 527, libro 527, folio 142, finca núm. 38.950, en construcción en ese momento; que se pactó como precio total la suma de 390.000 pesetas (2.343,95 euros), así como la forma de pago del mismo; que se pactó el otorgamiento de escritura pública de compraventa una vez abonado la totalidad del precio; que tras la construcción del inmueble el demandante entró en su posesión, junto a sus padres; que en su momento no fue otorgada escritura pública de compraventa.

La parte demandada se encuentra en situación procesal de rebeldía, lo que en nuestro ordenamiento jurídico no implica allanamiento a las pretensiones del actor ni reconocimiento de los hechos por este alegados en su demanda, continuando recayendo pues sobre el demandante la carga de la prueba. La cuestión se resolverá atendiendo a las reglas generales de la carga de la prueba, esto es, según el artículo 217.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, «corresponde al actor y al demandado reconveniente la carga de probar la certeza de los hechos de los que ordinariamente se desprenda, según las normas jurídicas a ellos aplicables, el efecto jurídico correspondiente a las pretensiones de la demanda y de la reconvenición», mientras que según el apartado 3 del mismo precepto «incumbe al demandado y al actor reconvenido la carga de probar los hechos que, conforme a las normas que les sean aplicables, impidan, extingan o enerven la eficacia jurídica de los hechos a que se refiere el apartado anterior».

Segundo. Ejercita la parte actora la acción declarativa del dominio que, como su nombre indica, es la que pretende la mera declaración de existencia de titularidad dominical, sin impetrar la condena a la restitución de la cosa, lo que la hace útil en supuestos de perturbación sin despojo de la posesión, o de inquietación de la misma, o en aquellos casos en que se persigue integrar, sobre todo para su acceso al Registro de la Propiedad, títulos incompletos o defectuosos de dominio. Su objeto no sería otro que el de verificar la realidad del título, con eficacia frente a todos desde un punto de vista sustancial, lo que sólo podría venir completado por la publicidad registral (siempre por supuesto en el caso de inmuebles). La diferencia con la reivindicatoria estriba en que la acción no es de condena, lo que significa que en modo alguno se pueden confundir, ni siquiera procesalmente. La jurisprudencia considera contenida la acción declarativa también en el art. 348.2 del Código Civil, y le exige los mismos requisitos, salvo como es lógico el de la posesión contraria del demandado, porque, por definición, no se da de hecho.

Pero es que, además, en el caso de autos, se pretende dicha declaración a los efectos de la inscripción registral. En este sentido cabe indicar que la principal finalidad de nuestro sistema de Derecho inmobiliario registral o hipotecario es proporcionar seguridad al tráfico jurídico de inmuebles, y a ello se dirigen específicamente los principios que lo rigen. El art. 199

de la Ley Hipotecaria habla de «inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna» y el art. 207 de las «inscripciones de inmatriculación». Por consiguiente, para nuestra legislación hipotecaria –como dice Díez-Picazo– la inmatriculación es el acto por virtud del cual una finca ingresa en el Registro de la Propiedad. Mediante la inmatriculación se obtiene el punto de arranque del historial jurídico de la finca en el Registro.

La LH regula varios medios inmatriculadores, es decir, procedimientos a través de los cuales se consigue el ingreso de las fincas, por primera vez, en la vida registral y que vienen establecidos con carácter general en el art. 199 de la mencionada Ley. En primer lugar, el expediente de dominio, que es un procedimiento de jurisdicción voluntaria, cuyo objeto es proveer al propietario de una finca de un título supletorio a los efectos de inmatricular una finca en el Registro, reanudar el tracto sucesivo interrumpido o registrar el exceso de cabida de una finca ya inscrita. Persigue proporcionar un tipo de titulación supletoria al propietario de la finca que carece de la titulación adecuada para lograr la inmatriculación de la misma. Ahora bien, el objeto del expediente no es la existencia del derecho, sino la de su adquisición; por consiguiente, no se persigue acreditar que el promotor del expediente es propietario de la finca, sino simplemente que adquirió su propiedad.

En segundo lugar, el título público de adquisición, siempre que el transmitente o causante acredite la previa adquisición de la finca que se pretende inmatricular mediante documento fehaciente. Es necesaria, por tanto, la concurrencia de dos documentos; uno, el título público en que conste la adquisición de la finca por el inmatriculante, y otro, el documento de fecha fehaciente, sea público o privado (STS de 20.5.1988), acreditativo de que quien transmitió al inmatriculante había adquirido el derecho sobre la finca con anterioridad a la fecha del título público.

Finalmente, las certificaciones de dominio. Entre los medios de inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna, el art. 199 LH incluye «el certificado a que se refiere el artículo 206, sólo en los casos que en el mismo se indican». El art. 206 de la Ley está complementado por los arts. 303 a 307 RH.

Por su parte, el art. 39 LH define la inexactitud registral como «todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles exista entre el Registro y la realidad jurídica extraregistral». Así, del art. 40.d) de la Ley Hipotecaria resulta que las inexactitudes procedentes de estas causas y, en general, todas las derivadas de cualquier otra no especificada en los apartados anteriores necesitarán para su rectificación el consentimiento del titular o titulares perjudicados por la rectificación o, en su defecto, resolución judicial dictada en el correspondiente juicio declarativo. Así, pues, cuando no sea posible la rectificación voluntaria del asiento inexacto, procederá la rectificación por vía jurisdiccional. La acción de rectificación persigue exclusivamente rectificar el Registro, es decir, tiene una finalidad registral, no material. Pero, si se ejercita una acción civil dirigida a declarar la existencia o inexistencia del dominio o de otro derecho real, esto es, una acción contradictoria de ese dominio o derecho real inscrito a nombre de persona o entidad determinada –tal como señala el art. 38.2 LH–, la acción de rectificación tiene el carácter de complementaria de la acción civil contradictoria, todo ello a los efectos de conseguir el necesario paralelismo entre el contenido del Registro y la situación jurídica declarada judicialmente.

La legitimación activa corresponde al «titular del dominio o derecho real que no está inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto» (art. 40.1 LH). Este criterio resulta confirmado en el párrafo tercero del propio art. 40, al decir que «la acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se derive». Pasivamente legitimados están «todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho» (art. 40.2 LH). La

vía procesal adecuada para el ejercicio de la acción de rectificación es la del juicio declarativo correspondiente.

Tercero. Desde luego que la rebeldía del demandado no implica allanamiento a la demanda, ni libera al actor de probar los hechos constitutivos del derecho que reclama, sino antes al contrario, implica una mera negativa tácita de los hechos fundamentadores de la misma, de ahí que no pueda afirmarse que, en estos casos, y concretamente cuando la acción ejercitada es la declarativa de dominio, la rebeldía del demandado determine una falta de legitimación pasiva porque el rebelde no haya negado ni se haya opuesto al derecho invocado por el demandante. Este razonamiento carece de sentido, no solo porque de ser así bastaría no comparecer para que cualquier pretensión fracasara, sino también porque los párrafos segundo y tercero del art. 40 de la Ley Hipotecaria expresamente disponen que «En los casos en los que haya de solicitarse judicialmente la rectificación (registral) se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho... La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se derive». En consecuencia para la rectificación de los asientos del Registro de la Propiedad es preciso el consentimiento del titular registral o, en su defecto, una resolución judicial consecuencia de una demanda dirigida contra todos aquellos a quienes el «asiento» conceda algún derecho. El mismo T.S. en Sentencia de 19 de julio de 1989 estableció que la demanda había de dirigirse contra aquellas personas que, según el asiento registral, puedan verse afectadas por la rectificación solicitada y, en el presente caso es claro que la demandada, como titular registral de la finca cuya declaración de propiedad pretende la actora, esta pasivamente legitimada para soportar la acción, pues como dice la Sentencia de 17 de octubre de 1991 propietario es quien lo es, aunque así no conste en el Registro de la Propiedad, cuyos asientos sólo producen una presunción «iuris tantum».

En consecuencia y por lo que se refiere a la primera de las acciones ejercitadas, si la acción declarativa de dominio que contempla el artículo 348 del Código Civil tiene como finalidad 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, pero sin que se pida el reintegro de la posesión, lo que la diferencia de la acción reivindicatoria, el éxito de la misma dependerá solo de que la actora acredite la concurrencia de los requisitos que la misma exige, cuales son los siguientes: a) Que el actor tenga la condición de propietario y pruebe, como condición «sine qua non», el título de dominio sobre el objeto que considera de su pertenencia (SS.T.S. 26 de marzo de 1976, 23 de septiembre de 1998, 26 de mayo de 2000, 5 y 12 de julio de 2002 y 24 de enero de 2003); b) Que el demandado sea quien cuestiona el derecho dominical del actor, desconociéndolo o atribuyéndoselo, aunque sin la realización de actos materiales de posesión; c) Que el objeto o cosa a reivindicar esté totalmente identificado y delimitado, de un modo concreto y determinado, y que esa cosa es la misma que cuestiona el sujeto pasivo de la acción declarativa (SS.T.S. 16 de julio de 1990, 5 de marzo de 1991, 10 de junio de 1993, 30 de enero de 1995, 9 de julio de 1996, 16 de octubre de 1998, 1 de febrero y 25 de mayo de 2000 y 22 de noviembre de 2002); d) Que los efectos de la acción se concreten en una pretensión de declaración judicial de que el demandante es propietario de la cosa; y e) Que no haya transcurrido el plazo de prescripción de la acción, que para los bienes muebles es de seis años, y para los inmuebles es de treinta años.

En el presente caso la documental aportada con la demanda, no impugnada por la parte demandada, acredita cumplidamente la concurrencia de dichos requisitos, sin que la demandada se contradiga el derecho de propiedad esgrimido por el actor, habiendo permanecido en situación procesal de rebeldía.

Por lo que atañe a la segunda de las acciones ejercitadas referida a la rectificación registral, es evidente que la inexactitud registral por discordancia entre la realidad registral y la extrarregistral constituye un grave peligro para los que siendo titulares de un derecho real no figuren como tales en el R.P. pues el art. 38 de la L.H. dispone que «A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos», y de otra parte el art. 34 de la misma Ley protege al tercero hipotecario que adquiere su derecho en las condiciones determinadas en dicho precepto del titular registral. Pero ello no impide que cualquiera pueda oponer otros títulos de propiedad que prueben la discordancia entre el registro y la realidad, pues dadas las características de nuestro sistema de derecho y registral las inscripciones de las fincas en el Registro de la Propiedad no son por si mismas títulos de derecho sino mera corroboración o garantía sentada sobre una presunción iuris tantum de pertenencia del mismo que no impide una discordancia entre la realidad física y la realidad registral. Es por ello por lo que el art. 40 de la repetida Ley establece una serie de medios dirigidos a concordar la realidad registral con la extrarregistral según sean las causas que hayan provocado la inexactitud. Es por ello por lo que debe declararse procedente la acción de rectificación registral interesada por la actora, como consecuencia de la precedente declarativa de dominio sobre la finca descrita en el hecho primero de su demanda, ordenando en consecuencia la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad núm. 5 de Sevilla a favor del demandante.

Cuarto. En aplicación de lo dispuesto en el art. 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al estimarse la demanda, deben ser impuestas las costas a la parte demandada.

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

F A L L O

Que estimando la demanda formulada por la Procuradora Sra. Fernández Bonillo, en nombre y representación de don José Gregorio Luna Moreno, contra la mercantil Inmobiliaria Macarena, S.A., en situación procesal de rebeldía, debo declarar y declaro que el demandante es propietario de la finca descrita en el hecho primero de la demanda que da inicio a las presentes actuaciones, inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 5 de Sevilla, al tomo 527, libro 527, folio 142, finca núm. 38.950, debiendo ser rectificado dicho asiento en el sentido indicado e inscribiéndose la finca referida a nombre del demandante, para lo cual será librado, firme la presente resolución, el mandamiento oportuno.

Notifíquese la presente a las partes, poniéndose en su conocimiento que contra la misma cabe interponer recurso de apelación que habrá de anunciarse, en su caso, ante este mismo Juzgado, en el plazo de cinco días a partir del siguiente al de la notificación de esta resolución.

Para la admisión a trámite del recurso deberá efectuarse constitución de depósito en cuantía de 50 euros, debiendo ingresarlo en la cuenta de este Juzgado no 4000.0000.04.110108, indicando en las Observaciones del documento de ingreso que se trata de un recurso seguido del código 00 y tipo concreto del recurso, de conformidad con lo establecido en la L.O. 1/2009, de 3 de noviembre, salvo

conurrencia de los supuestos de exclusión previstos en el apartado 5.º de la disposición adicional decimoquinta de dicha norma (Ministerio Fiscal, Estado, Comunidades Autónomas, Entidades Locales y organismos autónomos dependientes de todos ellos) o beneficiarios de asistencia jurídica gratuita.

Líbrese y únase testimonio de la presente a las actuaciones con inclusión de la original en el Libro de Sentencias.

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

Publicación. Leída y publicada fue la presente en audiencia pública celebrada por el Magistrado-Juez que la suscribe en el día de su fecha. Doy fe.

Y como consecuencia del ignorado paradero de Inmobiliaria Macarena, S.A., se extiende la presente para que sirva de cédula de notificación.

Sevilla, a uno de septiembre de dos mil diez.- El/La Secretario.

JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN

EDICTO de 23 de septiembre de 2010, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. Dos de Carmona, dimanante de expediente de dominio, reanudación de tracto sucesivo, núm. 190/2010. (PD. 2479/2010).

NIG: 4102442C20100000348.

Procedimiento: Expediente dominio. Reanudación tracto sucesivo 190/2010. Negociado: JS.

Sobre: Reanudación tracto sucesivo interrumpido.

Solicitantes: Don Joaquín Terol Vila y doña María Pedrero Márquez.

Procurador: Sr. José María Rodríguez Valverde.

E D I C T O

Don José Miguel Herrero Sánchez, Secretario del Juzgado de Primera Instancia núm. Dos de Carmona.

Hago saber: Que en este Juzgado se sigue el procedimiento expediente dominio, reanudación tracto sucesivo, 190/2010 a instancia de don Joaquín Terol Vila y doña María Pedrero Márquez, expediente de dominio para la inmatriculación de las siguientes fincas:

Rústica. Parcela de tierra procedente de la hacienda Fuente de la Cierva, al término de Carmona, parte de la llamada El Almendro, tiene una superficie después de practicadas varias segregaciones de sesenta y cuatro áreas y doce centiáreas. Inscrita al Tomo 569, Libro 476, Folio 30, Finca 18876, inscripción 1.ª, actual 20751.

Por el presente y en virtud de lo acordado en providencia de esta fecha se convoca a las personas ignoradas a quienes pudiera perjudicar la inscripción solicitada para que en el término de los diez días siguientes a la publicación de este edicto puedan comparecer en el expediente alegando lo que a su derecho convenga.

En Carmona a veintitrés de septiembre de dos mil diez.- El/La Secretario.