



GEMMA BUÑUEL GUAL
Procuradora dels Tribunals
977 238 127 - 666 319 978

N. REF.: 20190120 S/REF.:
Letrado: **JORGE MUÑOZ GÓMEZ**
F. Notificación: 05/03/2025

Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Tarragona

Avenida Roma, 7 - Tarragona - C.P.: 43005

TEL.: 977920003
FAX: 977920033
EMAIL: instancia3.tarragona@xij.gencat.cat

N.I.G.: 4314842120198074193

Procedimiento ordinario 301/2019 -IA

-

Materia: Juicio ordinario (resto de casos)

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:
Para ingresos en caja. Concepto: 4205000004030119
Pagos por transferencia bancaria: IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274.
Beneficiario: Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Tarragona
Concepto: 4205000004030119

Parte demandante/ejecutante:
Procurador/a: Gemma Buñuel Gual
Abogado/a:

Parte demandada/ejecutada:

SENTENCIA Nº 109/2025

En Tarragona, a 3 de marzo de 2025

Vistos por mí, D^a Laia Hernández Altisent, Jueza del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de los de Tarragona, los presentes autos de **Juicio Ordinario 301/2019**, seguidos a instancias de D^c , representado por la Procuradora de los Tribunales Sra. Buñuel Gual con asistencia letrada a cargo del Sr. Muñoz Gómez contra la mercantil FOMENTO INMOBILIARIO DE ESPAÑA S.A., representada y asistida en Juicio por el cargo de Defensor Judicial ejercido por la Letrada Sra. , vengo a resolver sobre la base de los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. - Por la parte actora se presentó ante este Juzgado escrito de demanda de Juicio Ordinario contra FOMENTO INMOBILIARIO DE ESPAÑA S.A., D^o EUSEBIO y, en su caso, sus herederos, D^o I y, en su caso sus herederos, en la que tras exponer los hechos en que fundamentaba su pretensión, y los fundamentos de derecho que entendió aplicables al caso, terminaba por pedir que se dictara sentencia conforme a las peticiones del precitado escrito de demanda.



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar:
<https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html>

Codi Segur de Verificació:

Data i hora
03/03/2025
11:13

Signat per Hernandez Altisent, Laia;





SEGUNDO. – Efectuadas las averiguaciones necesarias de los demandados, se acordó admitir a trámite la demanda y se dio traslado de la misma a FOMENTO INMOBILIARIO DE ESPAÑA S.A., y D°

como herederos de D° I
, y a los Herederos de D°

D° y D° ;
comparecieron en las actuaciones y formularon escrito de contestación, en el que interesaron la desestimación de la demanda.

Transcurrido el plazo legal sin presentar escrito de contestación por los codemandados, se declaró la rebeldía procesal de la mercantil FOMENTO INMOBILIARIO DE ESPAÑA S.A. y de D° , si bien esta última quedó sin efecto a al personarse finalmente en las actuaciones. Los herederos de D° no comparecieron en actuaciones si bien no se efectuó declaración procesal de rebeldía.

TERCERO. – Se celebró la Audiencia Previa el 14 de abril de 2021. Compareció la parte actora y la parte codemandada comparecida (herederos de D° que efectuaron las manifestaciones que constan debidamente registradas en soporte apto para la grabación y reproducción del sonido y de la imagen. Las partes propusieron la prueba que consideraron oportuna. Al ser la única prueba documental admitida en actuaciones, quedaron los autos vistos para Sentencia.

CUARTO.- De oficio se acordó abrir incidente de nulidad de actuaciones al no haberse garantizado la intervención de la mercantil FOMENTO INMOBILIARIO DE ESPAÑA S.A. en actuaciones por medio de sus liquidadores, o en su defecto, por un defensor judicial.

Acordada la nulidad por medio de Auto de 20 de julio de 2021, se acordó nombrar defensor judicial a fin de que pudiera emplazarse a la mercantil con traslado del escrito de demanda. Verificado lo anterior, se convocó la celebración de la Audiencia previa que tuvo lugar el 26 de febrero de 2025.

QUINTO.- En el acto de la Audiencia previa, al que comparecieron las partes, la parte actora manifestó desistir del procedimiento respecto de D°

y D° como herederos de D°
y respecto de D°
y sus Herederos, en los términos expuestos en Decreto dictado a tal efecto.

La Audiencia previa prosiguió únicamente respecto de la demandada FOMENTO INMOBILIARIO DE ESPAÑA S.A. Ambas partes se ratificaron en sus respectivos escritos e interesaron el recibimiento del pleito a prueba. Acordado de conformidad, las partes propusieron únicamente la prueba documental por reproducida, por lo que quedaron las actuaciones pendientes de resolver.

SEXTO. - En la tramitación de las presentes actuaciones se han observado todas las prescripciones legales.



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar:
<https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html>

Codi Segur de Verificació:

Data i hora
03/03/2025
11:13

Signat per Hernandez Altisent, Laia;





FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En el presente procedimiento solicita la parte actora, en ejercicio de acción declarativa de dominio, que se declare que ostenta la titularidad de la finca registral nº , inscrita en el Registro de la Propiedad de Salou, Tomo Libro , folio y que se acuerde la inscripción de dicho dominio en el Registro de la Propiedad, condenando en costas a la demandada. Sostiene el demandante que el referido inmueble lo adquirió por medio de contrato de compraventa privado celebrado con los vendedores, el Sr. y el (inicialmente demandados) el 23 de febrero de 1974, si bien no fue elevado a público y por tanto no tuvo acceso al Registro de la Propiedad. Sostiene que durante este tiempo el comprador poseyó la referida finca a título de dueño, pública, pacífica y con carácter interrumpido, durante más de cuarenta y cuatro años, por lo que en virtud del artículo 531-23 del CCcat, debe declararse el dominio de dicha finca, la cual consta registrada a nombre de la empresa demandada.

Frente a tales alegaciones, la demandada opone: i) falta de legitimación pasiva por haberse extinguido la sociedad demandada en el año 1990 y no ostentar personalidad jurídica. ii) falta de identificación exacta de la finca cuyo dominio se pretende declarar. iii) no acreditación de la posesión en concepto de dueño por el actor. iv) imposibilidad de obtener la modificación registral al no haber solicitado expresamente la actora la rectificación registral mediante la acción acumulada de rectificación prevista en el artículo 40 LH.

SEGUNDO.- Procede analizar en primer lugar la falta de legitimación pasiva que invoca la demandada aduciendo que la mercantil, en el momento de presentarse la demanda, se encontraba extinguida. En concreto, la demandada alegó en su escrito de demanda que la sociedad fue liquidada en el año 1990 y que, por tanto, no ostentaría personalidad jurídica y carecería de legitimación *ad causam*.

La excepción invocada no puede prosperar. Respecto a la capacidad para ser parte (y, debe entenderse, legitimación pasiva) de las sociedades extinguidas se ha pronunciado la Doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en la línea de lo considerado por el Tribunal Supremo, en sus Sentencias, de 27 de diciembre de 2011 y 20 de marzo de 2013.

Así la Doctrina dispone: (...) *después de la cancelación persiste todavía la personalidad jurídica de la sociedad extinguida como centro residual de imputación en tanto no se agoten totalmente las relaciones jurídicas de que la sociedad sea titular*, de forma que la cancelación de sus asientos no perjudica al acreedor, toda vez que se mantiene la aptitud de la sociedad para ser titular de derechos y obligaciones, mientras no se hayan agotado todas las relaciones jurídicas de la misma.



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar:
<https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html>

Codi Segur de Verificació:

Data i hora
03/03/2025
11:13

Signat per Hernandez Altisent, Laia;





Así se ha encargado de certificarlo la STS 324/2017 de 24/5/2017 (Recurso 197/2015), zanjando algún pronunciamiento aislado del mismo TS en sentido contrario, la cual se pronuncia en los siguientes exactos términos: *“Por otra parte, aunque la inscripción de la escritura de extinción y la cancelación de todos los asientos registrales de la sociedad extinguida conlleva, en principio, la pérdida de su personalidad jurídica, en cuanto que no puede operar en el mercado como tal, conserva esta personalidad respecto de las reclamaciones pendientes basadas en pasivos sobrevenidos, que deberían haber formado parte de las operaciones de liquidación. A estos efectos, relacionados con la liquidación de la sociedad, esta sigue teniendo personalidad, y por ello capacidad para ser parte demandada.”*

Dicho de otro modo, el Tribunal Supremo entiende que la sociedad extinguida conserva latente su personalidad jurídica, a los meros efectos de completar las operaciones de liquidación.

En el caso de autos, la parte actora aporta en su escrito de demanda certificación del Registro Mercantil del que se deriva que la persona jurídica demandada quedó disuelta y liquidada el 13 de septiembre de 1989. No obstante, con base a la jurisprudencia expuesta, y respecto del bien inmueble objeto de autos, en tanto titular registral del mismo que no se tuvo en cuenta en las operaciones de liquidación de la mercantil, debe predicarse que ostenta plena legitimación.

TERCERO.- Descendiendo a la cuestión controvertida de la litis, debemos partir de la base que en la demanda se ejercita una acción declarativa de dominio invocando la prescripción adquisitiva o usucapión como causa de la misma.

Como indica la STS 467/2012, de 19 de julio: *“... la acción declarativa de dominio, como su propio nombre indica, va dirigida a obtener la mera declaración de existencia de la titularidad dominical, sin impretar la condena a la restitución de la cosa. Su objeto, por tanto, se concreta en la verificación de la realidad del título, lo que la hace especialmente indicada en los supuestos de perturbación sin despojo de la posesión, o de inquietación de la misma, así como en aquellos casos en los que se persigue integrar títulos incompletos o defectuosos de dominio; sobre todo en orden a su acceso al Registro de la Propiedad. De esta forma, la acción declarativa de dominio se proyecta como una acción de defensa y protección del derecho real, cuyo ejercicio queda amparado en el contenido y reconocimiento que del mismo se dispone en el artículo 348 del Código Civil ; respecto del derecho de propiedad, como derecho paradigmático en el campo de los derechos reales. Con lo que se exige para su aplicación los mismos requisitos que para el ejercicio de la acción reivindicatoria salvo, como resulta lógico, el requisito de la posesión contraria del demandado que, por definición, no se contempla en el objeto de esta acción, de suerte que debe demostrarse el dominio de la cosa y su identificación; por todas, la STS de 2 de noviembre de 2006 ”.*

Por esta razón, como indicaba la STS de 29 de junio de 2020, *“en atención a la presunción de que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (art. 38 LH), debe entenderse*



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar:
<https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html>

Codi Segur de Verificació:

Data i hora
03/03/2025
11:13

Signat per Hernandez Altisent, Laia;





que la acción declarativa es la que procede para que el propietario poseedor haga valer su condición de dueño frente al titular registral que no posee. Por ello, es admisible también la acción declarativa cuando lo que se persigue por el propietario es integrar un título defectuoso o incompleto de dominio con el fin de acceder al Registro de la Propiedad. 2.3. Hay que tener presente que cuando la inexactitud del Registro proceda de un defecto del título que motivó el asiento, la rectificación solo puede hacerse con consentimiento del titular o, en su defecto, por resolución judicial y que, en este caso, la demanda debe dirigirse contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (art. 40 LH). [...] La legitimación de los demandados deriva, precisamente, de su titularidad registral, y de ahí que se ejercite acumuladamente la acción material con la acción de del registro con la finalidad de que se segregue la parcela como parte de la finca registral y se practiquen los asientos correspondientes (arts. 38 y 40 LH)”.

El dominio del que reclama (legitimación activa), es decir, prueba de justo título configurado como causa de adquisición del derecho de propiedad anterior a la demanda (no es suficiente con la condición de "contratante adquirente", si no ha existido tradición, ex art. 531-1 CCC , así SSTs 21.4.1997 , 16.3.1998 ,...), independientemente de la forma de adquisición y del propio instrumento en el que se materialice: puede reivindicar el propietario de bienes muebles o inmuebles, sea exclusivo o copropietario en beneficio de la comunidad (sin que sea necesario que declare que actúa en beneficio de la comunidad, así la STS 17.11.1997), ya carezca de posesión, ya la tenga mediata, debiendo justificar el título de dominio (lo que puede hacerse por cualquier medio de prueba , y sin perjuicio de las presunciones de dominio, así los arts. 464 CC o 38 LH ; es decir, que el título adquisitivo, no se identifica necesariamente con la constancia documental del hecho generador, así SSTs 16.1.1998 , 30.7.199 , 19.7.2005), así como que la propiedad es actual (sin necesidad de que sea actual el título de adquisición). Como se ha dicho, puede serlo el copropietario, el nudo propietario, el propietario sujeto a condición resolutoria o a término, el censatario (art. 561- 1.2 CCC), el fiduciante (STS 2.12.1996).

Conforme a lo expuesto, la acción declarativa del dominio requiere para ser estimada que el actor pruebe el título dominical e identifique la finca respecto de la que pretende que se declare la propiedad. En este punto, constituye un hecho controvertido entre las partes la identificación de la finca. Así, la demandada entiende que no existiría concordancia entre los datos de identificación de la finca recogidos en el contrato de compraventa privado aportado en actuaciones, el cual se refiere que la finca estaría ubicada en “bloque IAR-1, apartamento nº . Módulo situado en el término de Salou-(doc. Núm. 3 demanda) con los datos descritos en la certificación registral, que indica que se trataría de la finca con la siguiente descripción: Apartamento-vivienda con acceso por la meseta de la escalera segunda, primero , puerta cuarta en la planta primera, del bloque del conjunto urbanístico sito en el término de Salou, partida Pla de Maset o Vedat de Sa Ilustrísima. (doc. Núm. 1 demanda).

Ante tales alegaciones, la parte actora aportó como más documental certificación expedida por el Ayuntamiento de Salou (doc. Núm. 13), de la que resulta que existe



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació:
Data i hora 03/03/2025 11:13	Signat per Hernandez Altisent, Laia;	





plena coincidencia entre la finca registral inscrita en el Registro de la Propiedad de Salou a nombre de la demandada y la que se pretende declarar adquirida por usucapión, a que se refiere el contrato aportado en actuaciones y la certificación catastral. (docs. Núm. 1 y 3 demanda). Queda, por tanto, plenamente acreditada la descripción de la finca sobre la que se pretende que se declare el dominio.

En cuanto a la prueba del dominio, como señaló la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de Julio de 2.012, viene referida al acto de adquisición del mismo y como *questio facti* se remite a la prueba del título que, en sentido material, viene a describir todo acto o negocio jurídico capaz de determinar la producción de efectos jurídicos de carácter real. Esta prueba no se realiza de una forma apriorística, ni tasada, de modo que hay que estar a las reglas generales en la materia en orden a la demostración de un derecho mejor y más probable que el del demandado, pudiéndose valer del juego de las presunciones, particularmente de la contemplada en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, esto es, de la "*possessio ad usucapionem*", si bien con un alcance *iuris tantum* dado el carácter no tabular que tiene la usucapión en nuestro sistema registral.

En el caso de autos, la parte demandante sostiene que adquirió la titularidad del inmueble por contrato de compraventa celebrado con los vendedores el 23 de febrero de 1974, y que actualmente dicha finca sigue inscrita a nombre de la demandada. En concreto, según la certificación registral tuvo acceso la inscripción en el Registro de la Propiedad a favor de la demandada el 8 de abril de 1975.

De la documental acompañada en actuaciones, cuya autenticidad no ha sido impugnada la parte demandada, queda acreditado que dicho bien fue transmitido por los vendedores D^o y D^o al actor, y si bien las partes pactaron en su cláusula 4^a que se elevaría a público el contrato una vez el comprador hubiera satisfecho la totalidad del precio pactado (cuyo pago se acordó fraccionar), nunca lo llegaron a formalizar. Es cierto que en dicho contrato no figura la fecha de celebración del mismo, si bien, sí consta en su clausulado la referencia al "corriente año 1.974". En concreto, en la estipulación 2^o se indicó que 80.000 pesetas se pagaron en el momento de celebrar el contrato de compraventa, y en cuanto al resto : 95.000 pesetas mediante letra de cambio con vencimiento el 19 de marzo "del corriente año 1974", y los 450.000 pesetas restantes, aplazados hasta el 28 de febrero de 1979, mediante 60 letras de cambio por importe de 7.500 pesetas. En la estipulación 8^a se indicó que "el vendedor entregará al comprador el apartamento ____ del corriente año, fecha en que estarán terminadas las obras" Por tanto, no identificaron cuándo se entregó la vivienda pero sí que puede inferirse que se entregó en el año 1974.

Tal como se ha planteado la controversia, partimos de la base que estaríamos ante un supuesto de usucapión *contra tabulas* (esto es, en contradicción con lo publicado por el Registro de la Propiedad). La regla general de la usucapión "contra tabulas" establece que los bienes inmatriculados o inscritos en el Registro de la Propiedad son susceptibles de ser adquiridos por prescripción adquisitiva o usucapión por persona distinta del titular, no existiendo norma alguna en nuestra legislación inmobiliaria registral que constituya un obstáculo para que la usucapión sirva para adquirir los bienes inscritos a favor de otro,



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació:
Data i hora 03/03/2025 11:13	Signat per Hernandez Altisent, Laia;	





en perjuicio de éste. Esta regla general se desprende del artículo 36.3 de la Ley Hipotecaria que establece que "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", es decir, que pueden adquirirse por usucapión bienes y derechos reales de goce inscritos a favor de persona distinta y que esta usucapión se registrará sustancialmente por las normas del Derecho civil puro (SSTS de 27 de mayo de 1967 y 14 de febrero de 1976).

En este sentido, no cabe atender al razonamiento esgrimido por la demandada con arreglo al cual, la inscripción en el Registro de la Propiedad del dominio a favor de la mercantil, en tanto posterior al contrato aportado en actuaciones, debe predominar. Hay que recordar que en el presente caso, el conflicto se plantea entre, por una parte, la "verdad oficial" que publica el Registro, con la consiguiente protección que la ley brinda al titular registral que ha inscrito su adquisición, y por otra parte, la situación real de una finca cuya usucapión se ha consumado. No repugna el sentido de justicia que el titular registral negligente llegue a perder su finca por la usucapión de otra persona. Es decir, la inscripción no "blinda" al titular registral contra la usucapión.

Entrando a analizar los requisitos de la usucapión, el artículo 531-24 CCCat enumera los siguientes:

a.- Posesión en concepto de titular del derecho. Constituye doctrina reiterada de nuestros tribunales que sólo la posesión que se disfruta en concepto de dueño puede servir de título para la usucapión del dominio (arts. 447 CC y 531-24.1 CCCat); pero además ese tipo de posesión no se presume nunca en materia prescriptiva, por lo que necesariamente deberá ser probada. La mera detentación, entendida como el ejercicio de un poder de hecho sobre una cosa o un derecho sin la voluntad aparente externa de actuar como titular del derecho o la tenencia con la tolerancia de los titulares (art. 521-1.2 CCCat), no es útil para la usucapión. Por tanto, poseer en concepto de titular no es poseer creyéndose propietario, sino que a la tenencia de la cosa se ha de añadir un concreto animus domini materializado a través de actos externos. En este sentido, la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 61/2016, de 21 de julio, mantiene la exigencia a la hora de valorar este requisito de la posesión cuando recuerda que *"el pago del IBI y figurar a su nombre en el catastro pueden considerarse indicios valorables a los efectos de determinar la posesión en concepto de dueño, pero por sí solos, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio que reforma, entre otros, la Ley del Catastro inmobiliario aprobada por RDL. 1/2004, de 5 de marzo, con la finalidad de que exista una coordinación de la información existente entre el Registro de la Propiedad y el Catastro (en que figuraba el recurrente) para una mejor identificación de los inmuebles y una más adecuada prestación de servicios para los ciudadanos y las Administraciones, no puede determinar, con el automatismo que se pretende por el recurrente que con solo estos dos datos (titularidad catastral y subsiguiente pago del IBI), aisladamente considerados, pueda declararse que la posesión del recurrente lo fue a título de dueño"*.

Lo anterior se reitera en las SSTSJ, Sala de lo civil, de 19 de diciembre de 2019 (ROJ: STSJ CAT 10652/2019 - ECLI:ES:TSJCAT:2019:10652), de 22 de julio de 2019 (ROJ:



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar:
<https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html>

Codi Segur de Verificació:

Data i hora
03/03/2025
11:13

Signat per Hernandez Altisent, Laia;





STSJ CAT 7656/2019 - ECLI:ES:TSJCAT:2019:7656) y de 30 de septiembre de 2021 (ROJ: STSJ CAT 9051/2021 - ECLI:ES:TSJCAT:2021:9051). A su vez, el ATSJJC de 13 de marzo de 2023 (ROJ: ATSJ CAT 171/2023 - ECLI:ES:TSJCAT:2023:171A), con remisión al ATSJJC de 16 de septiembre de 2019, señala que *"El hecho de que el demandado conste como titular catastral de la superficie discutida y haya pagado el IBI, no es acreditativo por si solo de la titularidad de la finca. Tal y como establece reiterada jurisprudencia, el Catastro no establece prueba sino solamente indicios, que deben valorarse junto al resto de prueba practicada y la valoración conjunta de toda la prueba no acredita la titularidad de la finca por parte del demandado".*

b.- Posesión pública. La posesión útil para usucapir ha de ejercerse con la voluntad aparente externa de actuar como titular del derecho. Tal exigencia obedece a que pueda ser conocido por el titular del derecho de modo que tenga la posibilidad de oponerse a dicha posesión y evitar con ello la adquisición por usucapición del poseedor mediante la oportuna interrupción del plazo.

c.- Posesión pacífica. El artículo 521-2.2 CCCat advierte que la posesión no puede ser clandestina ni puede adquirirse con violencia mientras los poseedores anteriores se opongan. Ahora bien, una vez que cesa la oposición de los anteriores poseedores, la posesión adquirida con violencia puede resultar apta para usucapir. Por tanto, el carácter pacífico de la posesión debe vincularse a que la misma no resulte cuestionada por el titular del derecho, y así, el requerimiento notarial efectuado por los titulares al poseedor que interrumpe la prescripción (art. 531-25.1 d) determina que la posesión deje de ser pacífica.

d.- Posesión ininterrumpida. El artículo 531-24 CCCat establece en su apartado 3 la presunción de que la persona que adquiere por usucapición ha poseído el bien de forma continuada desde que adquirió la posesión, mientras que en su apartado 4 permite unir la posesión a la de los causantes. En todo caso, tal posesión ininterrumpida debe ser en todo momento pública y pacífica.

Asimismo, el artículo 521-6.3 CCCat favorece la posesión ad usucapionem en la medida en que introduce una presunción de que la posesión es continuada aunque su ejercicio esté impedido o interrumpido temporalmente.

En relación a los plazos de prescripción adquisitiva, con arreglo al art. 531-27 CCCat, *"Los plazos de posesión para usucapir son de tres años para los bienes muebles y de veinte para los inmuebles"*. Dado que los plazos para adquirir por usucapición son prolongados, debe tenerse en cuenta lo establecido la disposición transitoria segunda de la Ley 5/2006, que mantiene la vigencia de los plazos que establecía el artículo 342 de la Compilación de Derecho Civil de Cataluña (ley 40/1960, de 21 de julio, en vigor, por tanto, en 1977, cuando la actora adquirió la finca), con la siguiente precisión relevante: *"Sin embargo, si la usucapición debía consumarse más allá del tiempo para usucapir establecido por el presente código , se le aplican los plazos que fija este, que comienzan a contar a partir de la entrada en vigor del presente libro"*. Por tanto, el plazo de posesión para usucapir bienes inmuebles al que debemos atender en el caso que nos ocupa es el de 30 años, contados desde el año 1974, fecha del contrato de compraventa firmado entre la actora y los vendedores.



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar:
<https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html>

Codi Segur de Verificació:

Data i hora
03/03/2025
11:13

Signat per Hernandez Altisent, Laia;





CUARTO.- Partiendo de lo expuesto en el anterior fundamento, y de la prueba practicada en actuaciones, en esencia, prueba documental, ninguna duda existe que el Sr. _____ ha adquirido por usucapión la finca inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de la demandada.

Contamos en las actuaciones con el contrato de compraventa privado celebrado entre las partes, el Sr. _____ y los vendedores, acto traslativo de la propiedad, cuyo valor probatorio no ha sido impugnado. Queda demostrado el pago del inmueble mediante aportación en autos de 47 letras de cambio por importe de 7.500 pesetas, libradas por los vendedores en el acto de la compraventa a cargo del Sr. _____, y que fueron satisfechas para la adquisición de la propiedad (doc. Núm. 4). Asimismo, ha quedado probado que el Sr. _____ mantuvo, ha mantenido y sigue manteniendo en la actualidad una posesión pública, pacífica y continua sobre la finca destinada a un apartamento. Esta posesión se ha materializado no solo a través de la utilización del espacio, sino también mediante la gestión económica, incluyendo el pago de suministro eléctrico a FECSA-ENDESA, de las contribuciones urbanas, Impuesto de bienes inmuebles, tasa de basuras y residuos, desde el año 1974, así como pagos de cuotas ordinarias y extraordinarias de la Comunidad de Propietarios (docs. núm. 5 a 8). Asimismo, se aportan justificantes de pago por mantenimiento y reparaciones en el inmueble que fueron efectuadas en el año 1974 (doc. Núm. 9). El pago de impuestos, representa "actos inequívocos" pues como afirmó el TSJC afirmó la posesión "a título de dueño" debe observarse en el tráfico social a través del cumplimiento de obligaciones fiscales y la administración del bien como un propietario legítimo.

Además, se observa que en el catastro se identifica al Sr. _____ como titular del inmueble. Es cierto que, conforme se ha dicho, la inclusión de un inmueble en un catastro no pasa de constituir un indicio de que aquél puede pertenecer a quien figura como su titular, pero es que en este caso existen otros actos exteriorizados que reflejarían que el actor se ha comportado como dueño de la finca y ha ejecutado actos que implicaban tal condición, teniendo en cuenta que se aportaría el acto traslativo de la propiedad. Finalmente, resulta relevante indicar que, probada la inscripción del inmueble a favor de la demandada y constando la extinción de FOMENTO INMOBILIARIO DE ESPAÑA S.A., es lógico pensar que no se practicó liquidación sobre el citado bien precisamente porque la mercantil no contaba con su titularidad pese a la inscripción a su favor en el Registro Público, precisamente, porque dicho bien se había transmitido al actor en virtud de negocio jurídico celebrado con él. Y es irrelevante a tal efecto valorar si los vendedores tenían o no facultades dispositivas. Es lógico pensar que sí ostentaban la propiedad del bien, según documental aportada por el actor de la que se deriva que uno de los herederos del Sr. _____ (vendedor inicialmente demandado) formaba parte de un grupo inmobiliario (más documental nº 11), pero ello, a los efectos de la prescripción adquisitiva, es irrelevante. Tan solo basta comprobar los requisitos previstos legalmente para que opere el instituto de la prescripción.

De este modo, junto con la posesión acreditada, la secuencia temporal cumple con los requisitos de la usucapión en el Derecho catalán, de acuerdo con el artículo 531-23



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar:
<https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html>

Codi Segur de Verificació:

Data i hora
03/03/2025
11:13

Signat per Hernandez Arisent, Laia;





CCCAT, que establece que la posesión en concepto de titular del derecho debe ser pública, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo legalmente estipulado.

En suma, los documentos aportados son determinantes porque constan pagos detallados y gastos desde el momento en que tuvo lugar la transmisión del dominio hasta la actualidad, sin que puedan suponerse actos meramente aislados en el tiempo. Existe la continuidad que la acreditación del dominio exige. Y aunque no se haya convocado al procedimiento la prueba de la posesión a través de otros medios, entiendo que queda sobradamente cumplida la prueba en tanto en el presente caso tenemos constancia de la forma que asegura el modo en que se produjo el negocio jurídico y la ostentación del inmueble durante los años que la ley exige de la titularidad dominical de la finca.

Por todo lo expuesto, se colige la posesión ad usucapionem, habiendo cumplido con los requisitos legales estipulados en el artículo 531-24.1 CCCAT, por lo que la acción declarativa del dominio debe prosperar.

QUINTO.- La estimación de la acción principal deberá conllevar la práctica de las correspondientes cancelaciones e inscripciones contradictorias en el mencionado Registro de la Propiedad.

Como se ha indicado anteriormente, el Tribunal Supremo ya declaró que era admisible la acción declarativa cuando lo que se persigue por el propietario es integrar un título defectuoso o incompleto de dominio con el fin de acceder al Registro de la Propiedad.

La Audiencia Provincial de Tarragona, Sección 3ª, en Sentencia de 5 de octubre de 2023 reiteró que la rectificación del título inscrito en el Registro de la Propiedad solo puede hacerse, en defecto del consentimiento de su titular, mediante resolución judicial, en cuyo caso debe demandarse al titular registral “ 2.3. *Hay que tener presente que cuando la inexactitud del Registro proceda de un defecto del título que motivó el asiento, la rectificación solo puede hacerse con consentimiento del titular o, en su defecto, por resolución judicial y que, en este caso, la demanda debe dirigirse contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (art. 40 LH)*.

[...] La legitimación de los demandados deriva, precisamente, de su titularidad registral, y de ahí que se ejercite acumuladamente la acción material con la acción de rectificación del registro con la finalidad de que se segregue la parcela como parte de la finca registral y se practiquen los asientos correspondientes (arts. 38 y 40 LH)”.

En similar sentido se pronuncia la Sentencia de esta Sala del 04 de junio de 2020 (ROJ: SAP T 611/2020 - ECLI:ES:APT:2020:611) diciendo: "2. El artículo 38 de la LH establece que no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. [...]

Y la más extensa, la SAP, Civil sección 21 del 18 de junio de 2019 (ROJ: SAP M 10708/2019 - ECLI:ES:APM:2019:10708), que señala: "La concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral conforme al art. 40 de la LH se



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar:
<https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html>

Codi Segur de Verificació:

Data i hora
03/03/2025
11:13

Signat per Hernandez Altisent, Laia;





puede lograr a través de diferentes procedimientos y uno de ellos es el juicio declarativo por el que se trata de obtener una sentencia favorable que declare adquirido el dominio y la cancelación del asiento anterior contradictorio. [...] 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... Así se desprende de la RDGRN de 24 de enero de 1963, que dice que "según el artículo 39 de la Ley, por inexactitud registral se entiende todo desacuerdo que en orden a los derechos inscritos exista entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral, y en el artículo siguiente se comprenden los diferentes procedimientos que según su naturaleza u origen pueden ser utilizados por los interesados para lograr la concordancia y señala en concreto "por resolución judicial que ordene la rectificación"; en el marco del juicio declarativo por el que se trata de obtener una sentencia favorable que declare adquirido el dominio y la cancelación del asiento anterior contradictorio - SAP de Las Palmas, Sección 5ª, de 18 de marzo de 2013 (JUR 2013\I67677)-."

De acuerdo con lo expuesto, no puede admitirse la tesis de la demandada por la que se defiende que no puede procederse a la modificación registral del asiento inscrito en tanto la parte demandante no ha interpuesto acción de rectificación o cancelación de la inscripción correspondiente. Es evidente que la demandante ejercita acción de rectificación del registro porque solicita, no solo la declaración del dominio sino su acceso en el Registro de la Propiedad lo cual solo puede tener lugar por resolución judicial que declare el dominio, teniendo en cuenta que ha sido demandado el titular registral, en la forma que contempla el artículo 40 LH, precepto que hay que poner en relación con el artículo 521.2 LEC, por lo que, una vez declarado el dominio sobre el inmueble en virtud de prescripción adquisitiva, procederá librar mandamiento al Registro de la Propiedad respecto a las inscripciones y modificaciones necesarias en Registros Públicos.

SEXTO. - En cuanto a las costas causadas, en virtud del principio de vencimiento objetivo, se impondrán a la parte demandada (art. 394.1 LEC).

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

FALLO

QUE ESTIMO la demanda interpuesta por Dº A contra FOMENTO INMOBILIARIO DE ESPAÑA S.A., y en consecuencia, DECLARO la titularidad del pleno dominio de la finca registral nº , inscrita en el Registro de la Propiedad de Salou, Tomo , Libro , folio , a favor de Dº A , en virtud de prescripción adquisitiva.

Con condena en costas a la parte demandada.



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar:
<https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html>

Codi Segur de Verificació:

Data i hora
03/03/2025
11:13

Signat per Hernandez Altisent, Laia;





Líbrense cuantos despachos fueren oportunos al Registro de la Propiedad de Salou en orden a la práctica de las correspondientes cancelaciones e inscripciones contradictorias en el mencionado Registro de la Propiedad. (Art. 521.2 LEC).

Notifíquese la presente resolución a las partes, poniendo en su conocimiento que contra la misma cabe interponer recurso de APELACIÓN en el plazo de VEINTE DIAS, ante este Juzgado, para su resolución por la Ilma. Audiencia Provincial de TARRAGONA (artículos 458 y siguientes de la LEC), previa constitución de un depósito de 50 euros.

Líbrese certificación de la presente sentencia para su unión a autos, con incorporación de la original en el Libro de Sentencias.

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



Doc. electrònic garantit amb signatura-e. Adreça web per verificar: https://ejcat.justicia.gencat.cat/IAP/consultaCSV.html		Codi Segur de Verificació:
Data i hora 03/03/2025 11:13	Signat per Hernandez Altisent, Laia;	

