

# XDO. PRIMEIRA INSTANCIA N. 13 VIGO

SENTENCIA: 00219/2021

C/ LALÍN N° 4, 5ª PLANTA - CIF Q3600401H  
Teléfono: 986.817.866-7-8 , Fax: 986.817.869  
Correo electrónico: instancia13.vigo@xustiza.gal  
N04390 36057 42 1 2019 0009566

ORD PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000675 /2019  
Sobre OTRAS MATERIAS

## SENTENCIA

En Vigo, a 13 de julio de 2021

Juez que la dicta: Raquel Casas Santomé.

Demandante: . Procurador: M<sup>a</sup> Jesús Nogueira Fos. Abogado: Juan José Yarza Urquiza.

Demandadas:  
Procurador: Eva Maria Martínez Paz. Abogado: Maria José González Bea.

Demandadas:  
. Procurador: José Vicente Gil Tránchez. Abogado: Celia María Tielas Amil.

Demandadas: Concello de Vigo. Procurador: Sagrario Queiro García. Abogado: Asesoría Xurídica do Concello de Vigo.

Objeto del juicio: Acción reivindicatoria de dominio.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** El presente procedimiento trae causa de la demanda presentada el día 3 de julio de 2019 por la representación procesal de la parte actora en que interesaba la declaración de su dominio sobre determinada parte de una finca cuya propiedad vendría siendo discutida por las demandadas. Admitida a trámite, fueron emplazados los accionados

, que contestaron con oposición en fecha 16/09/2019. En dicha contestación se solicitó además la intervención provocada de , que a su vez contestaron en fecha 12 de septiembre de 2019, alegando la excepción de falta del debido litisconsorcio, entendiéndose que también debía demandarse al Concello de Vigo, por haberle sido cedida una parte del terreno que se reclamaba. Por último, se dirigió también la demanda frente al Concello de Vigo, que contestó en fecha 27/11/2020.

**SEGUNDO.-** Tras ello, fueron citadas las partes personadas a la Audiencia Previa, que tuvo lugar el día 10 de marzo de 2021 en este Juzgado. En ella, tras comprobar la subsistencia del litigio, y no haberse planteado cuestiones procesales, se concretan los hechos controvertidos y se propone y admite la prueba. La práctica de la misma tuvo finalmente lugar en fecha 25 de junio de 2021 con el resultado que obra en autos, tras lo cual las partes formularon conclusiones y quedaron las actuaciones vistas para dictar sentencia.

**TERCERO.-** En la tramitación del presente procedimiento se han observado las prescripciones legales esenciales.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.- OBJETO DE LA CONTROVERSIA** Se ejercita en el presente Juicio Ordinario, y de acuerdo con el tenor de la propia demanda, acción reivindicatoria sobre determinada porción de finca denominada "Seidóns" sita en la parroquia de Bembrive del Concello de Vigo que sería, en decir de la demandante, propiedad de ésta, y que habría sido ocupada por los demandados; estos habrían ocupado parte de la finca colindante introduciéndose en los límites de su dominio, sin disponer de título para ello. A ello se oponen los demandados, sosteniendo en resumen que el cierre vendría a observar los verdaderos límites de las propiedades, al practicarse en el lugar donde estaría el límite de la finca según figura en el Registro, en el cual se encontraba inscrita la finca en el momento en que fue adquirida en subasta pública por ; los cuales posteriormente la transmitieron en iguales condiciones a ; asimismo, manifiestan los primeros que la porción de terreno

reclamada fue cedida al Concello de Vigo, y que el título presentado por la actora no reúne los requisitos necesarios para ser un título suficiente a los efectos de la acción reivindicatoria, así como que tampoco se ha identificado plenamente. También manifiestan todos ellos que, en todo caso, serían terceros adquirentes protegidos por el principio de fe pública registral, conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Además de ello se aducen una serie de excepciones de naturaleza procesal ya resueltas en la sesión inicial del acto de la vista, a lo que la presente se remite, y dando lugar una de ellas a la constitución del litisconsorcio cuya falta fue apreciada.

**SEGUNDO.- REQUISITOS DE LA ACCIÓN REIVINDICATORIA.** Dicho lo anterior, es pacífica la doctrina jurisprudencial en orden a enumerar los requisitos de la acción descrita (ad ex., y sintéticamente, SAP Pontevedra -Secc. 6ª-, 15/12/2014): 1º) la justificación del dominio de la cosa reivindicada; 2º) la identificación de la misma; y 3º) la posesión de ésta por el demandado sin título para ello. En lo referido a los dos primeros requisitos, conviene recordar (como hace, por ejemplo, la SAP de A Coruña de 13/10/2015) que **“la prueba del dominio requiere la demostración de que, material y efectivamente, se ha producido, en virtud de tal titulación, la transmisión y consiguiente adquisición del derecho de propiedad por alguno de los modos previstos en el art. 609 del CC y en virtud de causa idónea (SS TS 14 diciembre 1979, 6 julio 1982, 17 marzo 1992, 20 febrero 1995, 14 junio 1997, 3 diciembre 1999 y 13 marzo 2002), de manera que el título dominical ha de ser un instrumento válido y eficaz para la constitución o adquisición del derecho de propiedad, en relación con las normas que rigen la transmisión de este derecho, lo que conlleva, cuando de una adquisición derivativa se trata, la previa demostración de que el "tradens" y las personas de las que éste hubiese podido traer causa eran, a su vez, dueños de la cosa** . Respecto a la identificación de las fincas reivindicadas, la parte actora debe ofrecer una identificación documental del predio acorde con los títulos en que funda su dominio, fijando con claridad y precisión su situación, cabida y linderos, de modo que no pueda dudarse cuál es el bien al que la acción se refiere; y, en segundo lugar, acreditar que el terreno reclamado o discutido, y que ha de estar claramente determinado en la realidad física, coincide materialmente con el que reflejan los títulos

**justificativos del dominio haciendo un juicio comparativo entre la finca real y la titular."**

Así, en el presente caso, y ya en primer lugar, no se aporta un título que sea suficiente para justificar la propiedad de la demandante. Se habla en la demanda solamente de un título de adquisición de la propiedad de carácter derivativo (título hereditario), por sucesión testamentaria de la actora respecto de sus padres (con adjudicación efectiva en fecha 26 de octubre de 1992), y posterior extinción del condominio existente entre la actora y su hermana, sin que constase la propiedad de sus padres ni se invoque título prescriptivo.

Solamente con este extremo sería suficiente para entender que procedería, sin mayores razonamientos, la desestimación de la demanda, y sin necesidad de examinar la suficiencia de la titulación o la extensión de la finca de los demandados. Y es que, como razona la SAP Granada 24/3/2006, con cita de la STS 14/5/1998, **"la procedencia de la reivindicatoria viene determinada no por la titulación que tenga el demandado en relación con la finca y la cabida que de ella se deduzca, sino por la presentada por los promotores de la acción, demostrativa de que el terreno reclamado sea al que se refieren los documentos, títulos y demás medios de prueba en que se funda la pretensión, dado que es el demandante quien debe justificar el dominio pretendido"**.

Pero lo cierto, es que existen otros motivos para entender que la acción ha de ser desestimada. Y así, tampoco se prueba que Los demandados posean la finca sin título para ello. Por un lado, la propia actora reconoce ya en su escrito de demanda haber celebrado un contrato de permuta con el propietario de la finca colindante (del que traen causa los demandados ) en fecha 13 de agosto de 1997, en virtud del cual le cedía 40 metros cuadrados de la finca de su propiedad, situados en el lindero sur-este, con el objeto de que este pudiera tener acceso a su finca desde el camino que se encontraba en el viento sur, denominado "Camiño Ceirón". Este extremo ha sido confirmado en el acto del juicio por el testigo , propietario, en aquel momento, de la finca que hoy es de los demandados, que manifestó que celebró el contrato de permuta con la demandante para poder tener acceso al camino, y él le cedió a ella 55 metros cuadrados en el lindero

este. También manifiesta que le mando al perito Ferreirós inscribir la finca con la nueva superficie en el Registro de la Propiedad, pero que él no había realizado las gestiones.

Así, el contrato de permuta quedó perfeccionado en el momento de su celebración, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.258 del Código Civil, que dispone que **“Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley”**.

Por lo tanto, no existiendo ni habiendo sido alegada ninguna causa de ineficacia de dicho contrato, no puede pretender la parte actora reclamar que se declare la propiedad de un terreno que ella misma transmitió al entonces propietario colindante, \_\_\_\_\_, el cual mediante dicho contrato y la inscripción del terreno adquirido en el registro de la propiedad, adquiriría plenamente el dominio de dicha parte de la finca situada en el viento sur-este. Así, y en todo caso, partiendo de las propias afirmaciones de la demandante de que era propietaria del terreno en dicho momento, resultaría así que dicha porción de terreno fue transmitida a \_\_\_\_\_, y en virtud de las posteriores transmisiones, primero en virtud de subasta pública en favor de \_\_\_\_\_, y después en virtud del contrato de compraventa celebrado por estos con \_\_\_\_\_, la propiedad correspondería a estos -y en su caso, al Concello de Vigo en virtud de la parte que le fue cedida-.

Por ello, deberá ser desestimada la demanda, sin necesidad de analizar ya el cumplimiento del requisito de identificación de la finca reivindicada.

**TERCERO.- FE PÚBLICA REGISTRAL.** Por último, a pesar de haber sido desestimada la demanda, y a los meros efectos dialécticos, debe hacerse referencia a que no podría en el presente caso aplicarse la protección de la fe pública registral del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, al existir una doble inmatriculación en relación con la parcela de finca litigiosa, como demuestra la documentación aportada por las partes. Así, dispone la SAP de Pontevedra, Sección 6ª, nº 116/2016, de 4 de marzo, siguiendo lo establecido en la STS de 13 de noviembre de 2008 que **“ante el**

fenómeno de la doble inmatriculación no prevalece el derecho del tercero hipotecario y la misma se resuelve según la preferencia que se ostente conforme a las normas de derecho civil (sentencias de esta Sala de 28 enero 1997 , 18 diciembre 2000 , 11 octubre 2004 y 12 diciembre 2005 , entre otras), alcanzando a éste la eventual cancelación de la inmatriculación...". E no mesmo sentido a máis recente sentenza de 31 de maio de 2013 reseña que " esta Sala tiene declarado que en los supuestos de doble inmatriculación ha de resolverse la pugna conforme al Derecho civil puro, con exclusión u omisión de las normas de índole hipotecaria contenidas en la Ley de esa materia, ya que la coexistencia de dos asientos registrales de igual rango y naturaleza, contradictorios e incompatibles entre sí, origina la quiebra de los principios rectores del mecanismo tabular, porque la protección a uno de los titulares supondría para el otro el desconocimiento de los mismos principios básicos de la publicidad, legitimación y prioridad (sentencias de 18 de mayo de 2012 y 30 de abril de 2008 , así como las anteriores de 31 octubre 1978 , 28 marzo y 16 mayo 1980 , 12 mayo 1983, 8 febrero 1991, 30 diciembre 1993, 28 enero y 27 mayo 1997, 12 marzo 1999, 18 diciembre 2000 y 11 octubre 2004, entre otras). La doble inmatriculación -engádese naquela resolución- "supone una irregularidad registral consistente en que una misma finca, por entero, o una misma finca y parte de ella, constan inmatriculadas dos veces en el Registro de la Propiedad, lo que implica que desde el punto de vista registral podrían existir teóricamente en tal caso dos "terceros hipotecarios", uno por cada inscripción, lo que lleva necesariamente a que la protección conferida por el artículo 34 la L. H. no pueda desarrollar su eficacia en estos supuestos, como ocurre igualmente en los de inexactitud física de la inscripción, ya que la aplicación de dicha norma tiene como efecto la subsanación para el "tercero" de los problemas del título de su transmitente en cuanto tal, pero no los problemas que afectan a la descripción o a la propia existencia de la finca objeto de la transmisión". Igualmente, a sentenza de 4 de abril de 2013 , con cita da de 18 de maio de 2010 di que «en los supuestos en que una misma porción superficial aparece incorporada a dos fincas inscritas en el Registro de la Propiedad, la cuestión no puede resolverse mediante la aplicación de las normas hipotecarias sino en consideración a las normas de derecho civil puro y en estos casos de duplicidad de inscripción, como señalan, entre otras, las sentencias de esta Sala de 28 enero 1997, 18

diciembre 2000 , 11 octubre 2004 y 12 diciembre 2005, "no prevalece el derecho del tercero hipotecario y la misma se resuelve según la preferencia que se ostente conforme a las normas de derecho civil", además de que la fe pública registral se extiende únicamente a la titularidad de las fincas y no a sus datos físicos -entre ellos, la realidad de su extensión superficial- y la protección que al tercero hipotecario confiere el artículo 34 de la L. H. afecta únicamente, en determinadas condiciones, a la anulación o resolución del derecho de su transmitente, pero no se extiende al amparo de datos de hecho como tampoco le confiere por sí mejor derecho frente a una doble inmatriculación".

Ello, no obstante, y como ya se dijo, la demanda será desestimada por las razones previamente expuestas.

**CUARTO.- COSTAS.** En materia de costas procesales, al haber sido rechazadas todas las pretensiones de la parte actora, deberán ser aquéllas de su cargo, de conformidad con el principio del vencimiento objetivo establecido en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

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

### FALLO

Que DESESTIMANDO ÍNTEGRAMENTE la demanda presentada por la representación procesal de \_\_\_\_\_ frente a \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ y al Concello de Vigo, debo absolver como absuelvo a los demandados de todas las pretensiones contra ellos formuladas.

Con expresa imposición de las costas del procedimiento a la parte actora.

La presente resolución no es firme y contra ella cabe RECURSO DE APELACIÓN para ante la Ilma. Audiencia Provincial de Pontevedra (Secc. 6ª) a interponer directamente en este Juzgado el plazo de 20 DÍAS desde su notificación, previa acreditación del depósito de la cantidad de 50 euros en la cuenta de depósitos y

consignaciones de este mismo Juzgado, domiciliada en la Entidad Santander.

Notifíquese a las partes.

Así lo acuerdo, mando y firmo.

**PUBLICACIÓN.**- La anterior sentencia ha sido publicada por la Sra. Juez que la suscribe en el mismo día de su fecha, estando celebrando audiencia pública con mi asistencia el secretario, de lo que doy fe.

LA JUEZ

LA LETRADA DE ADMINISTRACIÓN DE XUSTIZA

Asinado por: JUES-L000001363F  
Data e hora: 15/07/2021 09:07:43

Asinado por: CASAS SANTOME, RAQUEL  
Data e hora: 13/07/2021 14:52:53