

## 4. Administración de Justicia

### JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA

*Edicto de 18 de noviembre de 2019, del Juzgado de Primera Instancia núm. Uno de Huelva, dimanante de autos núm. 692/2019. (PD. 860/2020).*

NIG: 2104142120190005976.

Procedimiento: Procedimiento Ordinario 692/2019. Negociado: AL.

Sobre: Acción Declarativa de Dominio

De: Doña María del Carmen Camacho Merino, don Antonio Ávila Camacho y doña María del Carmen Ávila Camacho.

Procurador: Sr. Fernando Izquierdo Beltrán.

Letrado: Sr. Antonio José Bernal Martínez.

Contra: Promociones Residenciales El Portil, S.A.

### SENTENCIA NÚM. 692/19

En la ciudad de Huelva, a catorce de noviembre de dos mil diecinueve.

Vistos por la Sr. Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. Uno de esta ciudad, doña Susana Caballero Valentín, los autos de Juicio Ordinario núm. 692/19 seguidos a instancia de María del Carmen Camacho Merino, Antonio Ávila Camacho y María del Carmen Ávila Camacho, representados por el Procurador de los Tribunales Fernando Izquierdo Beltrán y asistido del Letrado Antonio José Bernal Martínez, contra Promociones Residenciales El Portil, S.A., declarado en rebeldía, sobre acción declarativa del dominio, en nombre de S.M. el Rey, procedo a dictar la siguiente resolución con base a los siguientes

### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Con fecha 22.4.19, tuvo entrada en este Juzgado por turno de reparto demanda de Juicio Ordinario promovida por la parte demandante antes reseñada, en la que ejercitaba acción declarativa de dominio, cancelación registral y para la inscripción registral de la finca registral 2080 del Registro de la Propiedad de Punta Umbría.

Segundo. Admitida a trámite la demanda, se acordó emplazar a la parte demandada para que en el plazo de veinte días se personara en autos y contestara a la demanda.

Tercero. Que emplazada en legal forma la parte demandada, la entidad Promociones Residenciales EL Portil, S.A., no compareció en tiempo y forma, siendo declarada en rebeldía.

Cuarto. Convocadas las partes para la celebración de la audiencia previa al juicio, el 14.11.19, prevista en los artículos 414 y ss. de la Ley de Enjuiciamiento Civil, asistiendo por la parte actora el Procurador y el Letrado.

En dicho acto S.S.<sup>a</sup>, y mostrando ambas partes su conformidad con el procedimiento entablado, exhortó a las partes para que llegaran a un acuerdo, lo cual no se consiguió, y tras efectuar las manifestaciones que consideraron oportunas, la actora se ratificó en sus escrito de demanda y contestación, y visto que no había acuerdo entre las partes ni conformidad en los hechos litigiosos, se acordó la continuación de la audiencia y solicitaron el recibimiento del pleito a prueba.

Por la parte actora se propuso prueba documental, por lo que de conformidad con el artículo 429.81 de la LEC quedando los autos conclusos para dictar sentencia.

Quinto. En el presente procedimiento se han observado los trámites procesales legales.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Alega la actora que, con fecha de 27 de octubre de 1981, don Alfonso Antonio Ávila Pérez compra en documento privado a don Julián Rubio Martín, casado con doña Ana Isabel Mendoza Flores, y a don José Luis Cordero García, casado con doña María Pilar Almudena Santacristina Baciero, un apartamento en El Portil (Huelva), en la conocida como Urbanización Los Pinos.

El verdadero objeto de la compraventa era el apartamento o finca en Punta Umbría 2080, identificador único de fincas registrales (IDIFUR) número 21007000478191, cuya descripción registral sería: Urbana setenta y seis, piso tercero, número 7 del Bloque 1, del Conjunto en Punta Umbría, en campo común de abajo. Tiene una superficie aproximada de 30,56 m<sup>2</sup>, distribuidos en varios compartimentos y servicios. Linda por el frente por donde tiene su entrada con galería interior de su misma planta y portal; por la derecha entrando con vivienda número 8 de su misma planta y portal; por la izquierda entrando con vivienda número 6 de su misma planta y portal y por el fondo con finca matriz donde se encuentra ubicado el edificio.

En resumen, el Sr. Ávila compra la finca registral 2080, situada en la planta tercera, puerta 7.

No obstante, por manifiesto error en la inmobiliaria que intermedió, el contrato privado de compraventa se firma sobre apartamento situado en la segunda planta del edificio, puerta 20, sin indicación de finca registral.

- Por error arrastrado, el contrato de compraventa fue elevado a público con fecha de 13 de noviembre de 1981, ante el Notario de Huelva don Eusebio Herrera Torres, con número 2.458 de su protocolo.

El error radica en que se eleva a pública una compraventa sobre la finca registral 2070 (no la 2080), situada en la planta segunda, puerta 20, cuando el verdadero objeto de la compraventa era la finca registral 2080, situada en la planta tercera, puerta 7.

Desde el momento mismo de la compraventa, hace ahora 37 años, el Sr. Ávila recibe las llaves del apartamento 307 (planta 3, puerta 7), comenzando con su familia una pacífica posesión del mismo, que ha sido continuada y sin contradicción alguna desde entonces.

A los efectos de acreditar dicha posesión del apartamento 307, al presente escrito acompaña la actora determinada documentación y en concreto:

1.º Acta de Constitución de la Comunidad de Propietarios de fecha 24 de enero de 1982, protocolizada por el Notario de Huelva don Francisco José Abalos nuevo, en la cual el Sr. Ávila interviene como propietario del apartamento 307 y es designado en la misma como secretario de la Comunidad; acompaña acta de Comunidad de 21 de agosto de 1982, en la que igualmente interviene el Sr. Ávila como secretario de la misma. Acta de Comunidad de fecha 27 de agosto de 1983, en que el Sr. Ávila interviene como secretario, dejando de serlo en dicha Junta. Acta de Comunidad de 29 de agosto de 1986, en que se hace constar que «el Sr. Alfonso Ávila, apartamento 307, no está de acuerdo con la propuesta de.». Acta de fecha 17 de marzo de 1996, que aparece firmada por el Sr. Ávila como propietario del apartamento 307. Todo ello como Documento 4.

2.º Declaración de transmisión de dominio, a efectos de Contribución Territorial Urbana, sellado el 16 de octubre de 1982, por el que se solicita que el tributo sobre el apartamento 307 figure a partir de ese momento a nombre del Sr. Ávila. Se adjunta como Documento número 5.

3.º Se adjuntan como Documento 6 recibos de Contribución correspondientes a los años 1982 a 1992 sobre el apartamento 307 (Bloque 1, Planta 03, Puerta 07) abonados por el Sr. Ávila.

4.º Declaración de Alteración de Bienes de Naturaleza Urbana por transmisión de dominio de fecha 15 de noviembre de 1990 (sello de entrada de 20 de noviembre de 1990), fecha a partir de la cual el apartamento 307 comienza a estar catastrado a nombre del Sr. Ávila. Se adjunta como Documento número 7. Como Documento número 8 certificado acreditativo de titularidad catastral a nombre del Sr. Ávila.

5.º Justificantes de abono del IBI y de la tasa municipal por la retirada de residuos sólidos del apartamento 307 desde 1994 hasta el año 2005. También se adjuntan los correspondientes a los años 2010, 2011 y 2016. Se adjuntan en bloque como Documento número 9.

6.º Póliza de abono (contrato) que el vendedor (Sr. Rubio) tenía concertado con la Compañía Sevillana de Electricidad para el suministro eléctrico del apartamento 307, de fecha 29 de junio de 1979. Se adjunta como Documento 10. Como Documento número 11 acompaño conjunto de facturas de suministro eléctrico sobre el apartamento 307, a nombre del Sr. Ávila.

7.º Recibos de seguro sobre apartamento 307 de varios años como Documento número 12.

8.º Certificación Catastral descriptiva y gráfica acreditativa de la titularidad del apartamento 307 a favor del Sr. Ávila como Documento número 13.

9.º Justificantes de abono de cuotas de Comunidad, que se aportan como Documento número 14.

La finca de la que verdaderamente era propietario el Sr. Ávila, es decir, la finca registral 2080 del Registro de la Propiedad de Punta Umbría, situada en la planta tercera, puerta 7, aparece registrada a nombre de Promociones Residenciales El Portil, S.A., como acredita la certificación que se adjunta como Documento número 15.

El Sr. Ávila Pérez estaba casado en régimen de gananciales con doña María del Carmen Camacho Merino a fecha de adquisición del inmueble y en todo el tiempo que transcurrió después hasta su fallecimiento. De dicho matrimonio nacieron dos hijos, mis también mandantes María del Carmen y Antonio Ávila Camacho.

El Sr. Ávila Pérez fallece en Huelva el día 28 de noviembre de 2016, siendo así que, por escritura de fecha 24 de abril de 2017, ante el Notario de Huelva don Carlos Toledo Romero, con número 1421 de su Protocolo, se procede, de un lado, a liquidar el régimen matrimonial de gananciales y, de otro, a aceptar y repartir la herencia del Sr. Ávila Pérez. Se adjunta la mencionada escritura como Documento número 16, en la cual la viuda se adjudica, en lo que ahora interesa, el usufructo sobre la finca litigiosa, mientras que sus hijos se adjudican por mitad la nuda propiedad de la misma.

La finca en cuestión aparece catastrada en la actualidad a nombre de la Sra. Camacho Merino en cuanto al 100% del usufructo y a nombre de los hermanos Ávila Camacho en cuanto al 100% de la nuda propiedad (50% cada uno), tal y como acredita el Documento número 8.

Ese título de adquisición del derecho ha de venir dado por la posesión ininterrumpida durante 10 años, con buena fe y justo título, o de 30 años sin necesidad de buena fe ni de justo título.

Computando 30 años desde la fecha del contrato privado (incluso desde la fecha de la escritura pública el 13 de noviembre de 1981), los 30 años se cumplieron el 13 de noviembre de 2011, momento en que los cónyuges adquirieron el dominio del apartamento 307 para su comunidad de gananciales. Fallecido el Sr. Ávila Pérez, su viuda conserva el 50% del pleno dominio y el usufructo sobre el resto, si bien, por liquidación de gananciales y reparto de herencia (es decir, en conjunto con otros bienes), las partes han acordado notarialmente que a la Sra Camacho corresponde el 100% del usufructo sobre la finca litigiosa, correspondiendo a sus hijos el 50% a cada uno (total 100%) de la nuda propiedad.

A los efectos de dar cumplimiento al párrafo segundo del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, al tiempo solicita la declaración de derechos a favor de la parte actora y la cancelación de la actual inscripción de dominio a favor de la demandada.

Segundo. Ejercita la parte actora la acción declarativa de dominio, en base al artículo 1959 del Código Civil en cuanto a la forma de adquisición del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta años, sin necesidad de título ni de buena fe.

En el presente caso, de la extensa documental acompañada con la demanda queda acreditada la concurrencia de los requisitos necesarios para la estimación de la demanda, entendiéndose acreditada la posesión del referido inmueble durante más de 30 años y a título de dueño.

Resulta la anterior cuestión y teniendo por tanto acreditada la adquisición del dominio conforme a lo expuesto por la parte actora, procede resolver la cuestión relativa al error registral cuya rectificación igualmente se interesa por la parte actora.

Igualmente adquiere en el presente caso especial trascendencia la prueba documental aportada por la parte actora a fin de acreditar la efectiva ocupación del inmueble en cuestión por el actor desde el momento de la adquisición, de forma pacífica e ininterrumpida coincidiendo con lo expuesto con la demanda, y títulos de adquisición, que no coinciden con lo que figura inscrito en el registro, quedando por tanto constatado el error registral padecido, derivado del error en la identificación de la finca objeto de adquisición por los actores, debe ser sin más estimada la pretensión al constar acreditado.

Tercero. Conforme al art. 394 de la Ley Procesal Civil, procedería imponer las costas del juicio a la parte demandada, al desestimarse íntegramente sus pretensiones, si bien las circunstancias del caso, determinan la no imposición de costas, al entender legítima la oposición de la parte demandada.

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

#### F A L L O

Que en la demanda interpuesta por el Procurador de los tribunales Fernando Izquierdo Beltrán en nombre y representación de María del Carmen Camacho Merino, Antonio Ávila Camacho y María del Carmen Ávila Camacho, contra Promociones Residenciales El Portil, S.A.

Estimo íntegramente la demanda y

1.º Declaro que don Alfonso Antonio Ávila Pérez y doña María del Carmen Camacho Merino adquirieron por prescripción adquisitiva la finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Punta Umbría como finca registral 2080, identificador único de fincas registrales (IDIFUR) número 21007000478191, cuya descripción registral sería: Urbana setenta y seis, piso tercero número 7 del Bloque 1 del Conjunto en Punta Umbría, en campo común de abajo. Tiene una superficie aproximada de 30,56 m<sup>2</sup>, distribuidos en varios compartimentos y servicios. Linda por el frente por donde tiene su entrada con galería interior de su misma planta y portal; por la derecha entrando con vivienda número 8 de su misma planta y portal; por la izquierda entrando con vivienda número 6 de su misma planta y portal y por el fondo con finca matriz donde se encuentra ubicado el edificio.

2.º Declaro que, en virtud de lo liquidado entre partes en escritura de liquidación de gananciales y aceptación de herencia, doña María del Carmen Camacho Merino ha transmitido a sus hijos María del Carmen y Antonio la nuda propiedad de la finca (a razón del 50% cada uno), reservándose el usufructo del 100% de la misma.

3.º Ordeno la cancelación de la inscripción de dominio a favor de la entidad Promociones Residenciales El Portil, S.A.

4.º Ordeno la inscripción de la nuda propiedad de la finca a favor de doña María del Carmen Ávila Camacho en un 50% y de don Antonio Ávila Camacho en otro 50%, así como del 100% del usufructo a favor de doña María del Carmen Camacho Merino.

5.º Expídase testimonio de la sentencia, una vez firme a fin de que sirva de título suficiente a los actores a fin de llevar a cabo las inscripciones en el Registro de la Propiedad correspondiente, sirviendo asimismo de mandamiento cancelatorio suficiente de las inscripciones erróneas.

6.º Con expresa imposición de costas a la parte demandada.

Notifíquese la presente resolución a las partes indicando que contra la misma cabe interponer recurso de apelación, del que conocerá la Audiencia Provincial de Huelva, debiendo interponerse ante este Juzgado en el plazo de veinte días contados desde el día siguiente a la notificación de la resolución, debiendo exponer las alegaciones en que se base la impugnación, y citar la resolución apelada y los pronunciamientos que se impugna (artículo 458 LEC, en su redacción dada por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de agilización procesal) y previa constitución del depósito de 50 euros en la cuenta de Depósitos y Consignaciones abierta a nombre del Juzgado, sin cuyos requisitos no se admitirá el recurso (artículos 458 de la LEC, y la disposición adicional decimoquinta de la Ley 1/09, de 3 de noviembre, de modificación de la Ley 6/1985 del Poder Judicial), así como el abono de la correspondiente tasa judicial.

Así, por esta mi Sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.  
E./

Publicación. La anterior Sentencia ha sido dictada y publicada por la Juez que la suscribe, estando celebrando Audiencia Pública en el día de su fecha. Doy fe.

Huelva, 18 de noviembre de 2019.- La Letrada de la Administración de Justicia.