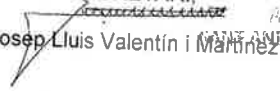



**MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PLA  
PARCIAL 25 "EL MIRADOR" DE SANT ANDREU DE LLAVANERES  
RELATIU A LA TITULARITAT DE LA FINCA RESULTANT PARCEL·LA  
28**

Sant Andreu de Llavanes, juny 2014

DILIGÈNCIA: Aprovat inicialment per la  
Junta de Govern Local en sessió ordinària  
celebrada el dia 15 de juliol de 2014.  
Sant Andreu de Llavanes, 16 de juliol de  
2014.

EL SECRETARI

  
Josep Lluís Valentín i Martínez

  
Ajuntament de  
SANT ANDREU DE LLAVANERES

# MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PLA PARCIAL 25 "EL MIRADOR" DE SANT ANDREU DE LLAVANERES RELATIU A LA TITULARITAT DE LA FINCA RESULTANT PARCEL·LA 28

## INDEX

1. Objecte de la modificació
2. Contingut del projecte que es modifica
3. Finca litigiosa
4. Litigi i Sentència 1a instància, en la que s'atribueix la titularitat de la finca aportada 1b) i resultant número 28 al Sr. Miravet.
5. Recurs d'apel·lació. Sentència número 316 de data 28 de juny de 2012
6. Descripció de la finca aportada 1b)
7. Descripció de la finca resultant número 28

# **MODIFICACIÓ DEL PROJECTE DE REPARCEL·LACIÓ DEL PLA PARCIAL 25 "EL MIRADOR" DE SANT ANDREU DE LLAVANERES RELATIU A LA TITULARITAT DE LA FINCA RESULTANT PARCEL·LA 28**

## **1. OBJECTE DE LA MODIFICACIÓ**

La present modificació del Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial 25 "El Mirador" de Sant Andreu de Llavaneres es redacta en base a l'establert a l'art. 168.2 del Decret 305/2006 mitjançant el que s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme de Catalunya. La present modificació té per objecte determinar l'adjudicació de la finca resultant número 28, en funció de la titularitat registral de la finca aportada 1b.

## **2. CONTINGUT DEL PROJECTE QUE ES MODIFICA**

El Projecte de Reparcel·lació del Pla Parcial 25 "El Mirador" de Sant Andreu de Llavaneres, aprovat de forma definitiva per la Junta de Govern Local en sessió de data 8 de novembre de 2004 (parcialment modificat per la Operació Jurídica Complementària definitivament aprovada per la Junta de Govern Local en sessió de data 5 de febrer de 2007) preveu entre altres prescripcions, les següents:

"c) Criterios utilizados para definir y cuantificar lo derechos.

<...>

Por Decreto de Alcaldía de Sant Andreu de Llavaneras 7/2004 se ha ordenado a la junta admitir como interesado en el expediente al Sr. F. Miravet que aporta un título de una finca cuya descripción coincide con la aportada por CELTICA PAPEL, S.A., concretamente con la porción b) de la finca aportada nº 1. Por lo tanto, este proyecto de compensación califica de titularidad dudosa dicha porción b) de la finca aportada nº 1, describiendo tanto el título aportado por CELTICA PAPEL, S.A. como por el Sr. Miravet.

De resultar probada la titularidad del Sr. Miravet, le correspondería la siguiente adjudicación:

Superficie aportada: ..... 4.330 m2

Cesiones 38%: .....1.645 m2

2.685 m2

10% aprovechamiento..... 268 m2

Derechos.....2.417 m2

Para preservar dichos derechos hasta que se dilucide la mencionada titularidad dudosa, se adjudica indistintamente a CELTICA PAPEL, S.A. y al Sr. Miravet la parcela resultante (Finca adjudicada nº 28) de 2.417 metros cuadrados.

**La finca 1 consta descrita de la siguiente forma:**

**"FINCA APORTADA Nº 1**

**DESCRIPCIÓN:** "RÚSTICA- Pieza de tierra sita en término de San Andrés de Llavaneres y lugar "Costa de Gallina y Plana", plantada de bosque gravella, de extensión superficial tres hectáreas, veintiséis áreas, cincuenta centiáreas, sesenta y cinco decímetros cuadrados. Según reciente medición, su cabida es de treinta y ocho mil doscientos setenta metros y setenta y seis decímetros cuadrados. Lindante en la actualidad por el Norte, Banco de Vizcaya e Induban, Mariano Morera Altisen, Joaquin Oller Riera y Gloria Rogent Plana; por el Sur, con Carmina Serra Segura; por el Este, Banco Vizcaya e Induban y Eugenio Oller Saiz; y por el Oeste, Banco Vizcaya e Induban y Torrente Mascarón".

Corresponde a las parcelas grafiadas en el plano de fincas aportadas adjunto como 1ª, 1b, 1c, 1d y 1e.

**SUPERFICIE:** 38.270,76 m2. **Por aplicación de lo dispuesto en el artículo 8, apartado 1 del real Decret 1.093/1.997 de 4 de julio i del artículo 5a) del Decret 303/1.997 prevalecerá la realidad física de las fincas sobre los títulos aportados, procediendo en este caso la rectificación registral de su extensión superficial. Se solicita al Sr. Registrador de la Propiedad que proceda a rectificar la superficie de la finca inscribiendo la mayor cabida.**

**PROPIETARIO:** CELTICA PAPEL, S.A.

**TÍTULO:** Le pertenece por fusión por absorción de GRUGY, S.A. formalizada el día 13 de mayo de 1992, mediante escritura otorgada ante el Notario Don José Luis Mezquita del Cacho con el nº 1.267 de su Protocolo.

**INSCRIPCIÓN:** Inscrita en el Registro de la Propiedad de Mataró, al tomo 3117, libro 169 de Sant Andreu de Llavaneres, folio 148, finca 510, inscripción 14ª.

**CARGAS:** Servidumbre de paso de acueducto: Mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Doña Margarita Baudin Sánchez, a 22 de marzo de 1.988, la entidad "Agrícola, Ganadera y Forestal de Llavaneres, S.A.", dueña

que era de esta finca y los consortes D. Jordi Lloret Magdalena y Dña. Ana María Cabot Cucurell, dueños de la finca 2.681, al folio 165, del tomo 2958, libro 48 de Mataró 4, constituyeron sobre la finca de que se trata y a favor de la nº 2681 una servidumbre de paso de acueducto, en cuanto a su linde Norte, hasta conectar con la conducción de agua que transcurre por el camino existente en la parte Sur del predio sirviente y que enlaza con los viales de las Urbanizaciones la Cornisa y el Mirador. Así resulta de la inscripción 5ª, de la finca 510.

**La descrita servidumbre es compatible con el planeamiento pero debe ser sustituida por los viales públicos en los que, de acuerdo con el Proyecto de urbanización del sector, discurrirán todos los servicios urbanísticos, entre ellos el de abastecimiento de aguas. Por ello se solicita al Sr. Registrador de la Propiedad que proceda a la cancelación de la mencionada carga.**

ARRENDATARIOS: Libre de arrendatarios.

La descripción de la porción b) de esta finca coincide con el título aportado igualmente por el Sr. Francesc Miravet Ponz, cuya descripción es la siguiente:

DESCRIPCIÓN : PORCIÓN DE TERRENO sita en el término de San Andrés de Llavaneres, procedente de la finca conocida por Carbonera, partida denominada de Mata, tiene una superficie de 4.330 metros cuadrados y LINDA al Norte, con finca de José de Caralt, hoy Juan González; al este, con finca de José de Caralt, hoy terreno del Banco Bilbao-Vizcaya, mediante camino en proyecto; al Oeste, con finca de José de Caralt, hoy finca de que se segregó de Don Florencio Pujol Rovira y al Sur, con resto de finca de Florencio Pujol Rovira, sito en término de esta ciudad, mediante camino en proyecto.

TÍTULO: Le pertenece por haberla segregado de mayor finca, mediante escritura autorizada por el suscrito Notario a 22 de enero de 1.991, cuya mayor finca le pertenecía asimismo por haberla segregado de otra que adquirió a Doña Carmen Serra Segura, mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Carlos Masià Martrí a 4 de diciembre de 1.989.

INSCRIPCIÓN: inscrita en el Registro de la Propiedad número 4 de Mataró, al Tomo 3054, Libro 160 de Sant Andreu de Llavaneres, Folio 142, Finca 6098.

Por ello, de acuerdo con lo expuesto en la Memoria y atendiendo al Decreto de la alcaldía de Sant Andreu de Llavaneres 7/2004, se tiene por interesado al Sr. Francesc Miravet, declarándose la porción b) de dicha finca de titularidad dudosa, reservándose la parcela resultante nº 28 para adjudicarla a CELTICA PAPEL, S.A. o al Sr. Francesc Miravet cuando se haya resuelto adecuadamente la cuestión.”

**La finca resultant número 28 queda descrita de la forma següent:**

“FINCA RESULTANT Nº 28

DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

URBANA: “PARCELA DE TERRENO número VEINTIOCHO situada en término municipal de Sant Andreu de Llavaneres, Urbanización El Mirador, de conformación casi irregular y de superficie dos mil cuatrocientos diecisiete metros cuadrados. Linda, al Norte, mediante una línea quebrada de 66,4 metros con finca adjudicada nº 29; al Sur, en una línea curva de 34,1 metros con vial de la urbanización; al Este, en línea quebrada de 75,6 metros, con fincas adjudicadas nº 26, en 9,7 metros, y nº 27, en 65,9 metros y con vial en 13,6 metros; y al Oeste, con finca adjudicada nº 30 en una línea recta de 68 metros.”

SUPERFICIE: 2.417 m2.

ADJUDICATARIO: CELTICA PAPEL, S.A. o FRANCESC MIRAVET PONZ

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: RESIDENCIAL I, según modificación del Plan Parcial del Sector “El Mirador”, aprobada definitivamente por la C.U.B. en fecha 18 de enero de 2003.

TÍTULO DE ADQUISICIÓN CELTICA PAPEL: por subrogación con las fincas aportadas por los adjudicatarios, descritas como fincas nº 1, 2, 12,13 y 14; y registrales nº 510, 321, 316,5652 y 3901, de la relación de fincas aportadas.

TÍTULO DE ADQUISICIÓN DE FRANCESC MIRAVET PONZ: por subrogación con las fincas aportadas por los adjudicatarios, descrita como finca nº 1b); y registral nº 6098, de la relación de fincas aportadas.

CARGAS DE PROCEDENCIA: LIBRE DE CARGAS.

CARGAS DE NUEVA CREACIÓN: De conformidad con lo que prescribe el artículo 126 del Reglamento de Gestión Urbanística, esta finca queda afecta, con carácter real, al pago del saldo de la cuenta de liquidación del presente proyecto de compensación, en la cuantía determinada inicialmente de 46.721,98 euros, correspondiente al 1,3472% de coeficiente de participación y, en su día, al saldo definitivo de la cuenta de liquidación que al efecto se apruebe.

**Se solicita al Sr. Registrador que no inscriba la presente adjudicación hasta que no se resuelva la controversia suscitada sobre la titularidad y sea expedido el correspondiente título por la Junta de Compensación.**

### 3. FINCA LITIGIOSA

Com es desprèn del projecte transcrit s'ha considerat la finca aportada 1b) com a finca litigiosa, de tal forma que això no va permetre la inscripció en el Registre de la Propietat de la finca resultant Número 28.

### 4. LITIGI I SENTÈNCIA 1A INSTÀNCIA, EN LA QUE S'ATRIBUEIX LA TITULARITAT DE LA FINCA APORTADA 1b) I RESULTANT NÚMERO 28 AL SR. MIRAVET.

Per part de la societat PROMOMARESME 2003, CIF b-63126590SL es va instar demanda de judici ordinari, en la que s'exercità acció declarativa de domini, en la que es pretenia que:

- a) Es declarés que PROMOMARESME 2003,SL és titular de la finca resultant número 28 del Projecte de Compensació i Parcel·lació del sector "El Mirador" de Sant Andreu de Llavaneres, que es correspon amb la finca aportada 1b en l'esmentat projecte, per ser l'esmentada finca part integrant de la finca registral 510 N inscrita al Registre de la Propietat de Mataró al Tom 3.372, Llibre 210 de Sant Andreu de Llavaneres.
- b) Es condemnés als demandats a passar per les anteriors declaracions i a respectar la titularitat de la finca resultant número 28 en la seva extensió i límits descrits en el Projecte de Reparcel·lació de "El Mirador", sense perjudici de les actuacions que corresponen a la part actora en cas de pertorbació del seu dret.
- c) Que s'acordés expedir manament al Registre de la Propietat número 4 de Mataró en virtut del qual s'ordeni inscriure la finca resultant número 28 del Projecte de compensació i parcel·lació del sector "El Mirador" de Sant Andreu de Llavaneres, sota la titularitat de PROMOMARESME 2003,SL .
- d) Costes processals.

Així mateix la Sra. FRANCISCA MONTSERRAT SOLE ASENS, DNI número 39647163Q i la Sra. MERCEDES CALERO PIZARRO, DNI 37660070P, van comparèixer en el procés com a tercers adhesius, interessades en el resultat del procés al ser liquidadores de la societat VIDRIGOLA, SL (abans CÉLTICA PAPEL,SA) que en el seu dia va vendre la finca sota condició suspensiva sobre la que l'actora principal interessa la declaració de domini.

La demanda es va presentar contra el Sr. FRANCESC MIRAVET I PONZ, DNI número 46004312B, per part del qual es va formular demanda reconvençional, en el sentit que:

- a) Es declarés que el Sr. FRANCESC MIRAVET I PONZ es titular de la finca resultant número 28 del Projecte de Compensació i Parcel·lació "El Mirador" de Sant Andreu de Llavaneres, amb la següent descripció: "PARCELA, situada en el término municipal de Sant Andreu de Llavaneres, Urbanización El Mirador, de conformación irregular y de superficie dos mil cuatrocientos diecisiete metros cuadrados. LINDA, al Norte, mediante una línea quebrada de 66,4 metros con finca adjudicada nº 29, al Sur, en una

línea curva de 34, 1 metros con vial de la urbanización; al Este, en línea quebrada de 75,6 metros, con fincas adjudicadas nº 26, en 9,7 metros y nº 27, en 65,9 metros y con vial en 13,6 metros, Y al Oeste, con finca adjudicada nº 30 en línea recta de 68 metros", que prové de la finca aportada 1b a l'esmentat Projecte, que al seu torn és integrant de la finca registral 6.098, al tom 3.045, llibre 160 de Sant Andreu de Llavaneres, foli 142 del Registre de la Propietat núm. 4 de Mataró, propietat del Sr. Miravet.

- b) Es condemni a la demandada a passar per les anteriors declaracions i a respectar la titularitat de FRANCESC MIRAVET I PONZ respecte a la finca resultant nº 28 en la seva extensió i límits abans descrits, sense perjudici i amb l'expressa reserva de les accions que pogués correspondre al mateix davant qualsevol pertorbació del seu dret.
- c) Així mateix es sol·licità que s'acordés expedir manament al Registre de la Propietat núm. 4 de Mataró en virtut del qual s'ordeni inscriure la finca resultant número 28 del Projecte de Compensació i parcel·lació del sector "El Mirador" de Sant Andreu de Llavaneres, a favor de FRANCESC MIRAVET I PONZ.
- d) Costes processals.

La discrepància en el referit litigi radica en que la part actora, PROMO MARESME 2003, SL, considera que la finca aportada 1b es correspon i forma part de la finca registral 510-N, inscrita al Registre de la Propietat núm. 4 de Mataró al Tom 3.372, Llibre 210 de Sant Andreu de Llavaneres; per contra el demandat i demandant reconvençional, Sr. FRANCESC MIRAVET I PONZ, considerà que la finca aportada 1b) es correspon i forma part integrant de la finca registral 6.098, inscrita al Registre de la Propietat núm. 4 de Mataró al tom 3.045, llibre 160 de Sant Andreu de Llavaneres, foli 142, de la seva propietat, i per això, de conformitat amb l'exposat a la memòria del Projecte de Reparcel·lació, s'ha reservat la parcel·la resultant 28 per adjudicar-la, en el seu moment, o a CELTICA PAPEL, SL o al Sr. FRANCESC MIRAVET PONZ, denegant el Registre de la Propietat núm. 4 de Mataró la inscripció del projecte de reparcel·lació per resolució de data 24 de març de 2005 en relació a la referida finca 28 (i la 30), al ser de titularitat dubtosa.

En l'esmentat recurs va recaure **SENTÈNCIA número 238/2010 de data 11 d'octubre de 2010, dictada per el Jutjat 1a Instància número 1 de Mataró, recurs 252/2006 que conté el següent FALLO:**

"Que debo desestimar y desestimo la demanda principal interpuesta en fecha 28 de febrero de 2.006 por el Procurador de los Tribunales MARIA ANGELS OPISSO JULIA en nombre y representación de PROMARESME 2.003 SL contra FRANCESC MIRAVET I PONZ con expresa imposición de las costas a la parte actora principal.



Que debo estimar y estimo la demanda reconvenzional interpuesta en fecha 13 de septiembre de 2.006 por el Procurador de los Tribunales JOAN MANUEL FABREGAS AGUSTI en nombre y representación de FRANCESC MIRAVET I PONZ contra PROMARESME 2.003 SL y,

Debo declarar y declaro que FRANCESC MIRAVET 1 PONZ, es titular de la finca resultante núm. 28 del Proyecto de Compensación y Parcelación del sector "Et Mirador" de Sant Andreu de Llavaneres, cuya descripción es: "PARCELA, situada en el término municipal de Sant Andreu de Llavaneres, Urbanización El Mirador, de conformación irregular y de superficie dos mil cuatrocientos diecisiete metros cuadrados. LINDA, al Norte, mediante una línea quebrada de 66,4 metros con finca adjudicada nº 29, al Sur, en una línea curva de 34, 1 metros con vial de la urbanización; al Este, en línea quebrada de 75,6 metros, con fincas adjudicadas nº 26, en 9, 7 metros y nº 27, en 65,9 metros y con vial en 13,6 metros, Y a/ Oeste, con finca adjudicada nº 30 en línea recta de 68 metros", que proviene de la finca aportada 1b a dicho Proyecto, la cual a su vez, era parte integrante de la finca registral 6.098, al tomo 3.045, libro 160 de Sant Andreu de Llavaneres, folio 142 del Registro de fa Propiedad núm. 4 de Mataró, propiedad asimismo del Sr. Miravet."

Debo condenar y condeno a la demandada a pasar por las anteriores declaraciones y a respetar la titularidad de FRANCESC MIRAVET I PONZ respecto de la finca resultante nº 28 en su extensión y lindes antes descritos, sin perjuicio y con expresa reserva de las acciones que pudieran corresponder al mismo ante cualquier perturbación de su derecho.

No ha lugar a acordar expedir mandamiento al Registro de la Propiedad núm. 4 de Mataró en virtud del cual se ordene inscribir la finca resultante núm. 28 del Proyecto de compensación y parcelación del sector "El Mirador" de Sant Andreu de Llavaneres, a favor de Francesc MIRA VET I PONZ, por ser ello un acto voluntario que podrá la parte en su caso llevar a cabo conforme a lo previsto en el art. 521 de la LEC una vez firme la sentencia.

Notifíquese esta resolución a las partes haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Barcelona a preparar por escrito sucinto por letrado y procurador, en el plazo de 5 días hábiles ante este Juzgado, con expresión de los pronunciamientos concretos que se impugnan de la sentencia.

Así por esta mi sentencia, de la que se llevará testimonio a las actuaciones y juzgando en primera instancia, lo pronuncio, mando y firmo."

Del transcrit es desprèn que la SENTÈNCIA número 238/2010 de data 11 d'octubre de 2010, dictada per el Jutjat 1a Instància número 1 de Mataró, recurs 252/2006 desestima la demanda formulada per PROMO MARESME 2003,S.A.

## 5. RECURS D'APEL·LACIÓ

Per part de la societat PROMO MARESME, S.A. i de les Sres. D<sup>a</sup>. FRANCISCA MONTSERRAT SOLE ASENS i D<sup>a</sup>. MERCEDES CALERO PIZARRO es va interposar recurs d'apel·lació contra la SENTÈNCIA número 238/2010 de data 11 d'octubre de 2010, dictada per el Jutjat 1a Instància número 1 de Mataró, que es va substanciar davant la Secció 11 de l'Audiència Provincial de Barcelona, Rotlle d'apel·lació número 102/2011, en el que va recaure SENTÈNCIA NÚMERO 316 de data 28 de juny de 2012 en la que es confirma que la titularitat de la finca és del Sr. FRANCESC MIRAVET I PONZ, estimant-se únicament el recurs d'apel·lació pel que fa a desestimació de la demanda reconvençional, per raó de la manca de legitimació passiva de l'apel·lant per a ser demandat reconvençionalment.

A la vista de l'anterior s'ha de modificar el Projecte de Reparcel·lació, tant en la descripció de les finques aportades, com en l'adjudicació de la finca resultant número 28.

## 6. DESCRIPCIÓ DE LA FINCA APORTADA 1b)

La finca aportada 1b), a dia d'avui, compta amb la següent descripció:

PORCIÓN DE TERRENO descrito en la anterior inscripción 1<sup>a</sup>. **REFERENCIA CATASTRAL: 5927207DG5052N0001OU.** CARGAS: 1) Nota de inicio del plan parcial de ordenación , de fecha 29-09-2004, al margen de la inscripción 2<sup>a</sup>. Se valora en cien mil euros. DOÑA CONSUELO PONZ ZAFONT, es dueña de esta finca, por compra, según la inscripción 2<sup>a</sup>, y falleció en Mataró, el día catorce de mayo de dos mil dos, bajo su único y válido testamento otorgado ante el Notario de Sant Adrià del Besós, Don Rafael Otero del Palacio, a veintisiete de febrero de mil novecientos setenta y cinco, en el que, después de declarar que estaba casada en únicas nupcias con Don José Miravet Gil, de cuyo matrimonio existe un hijo, llamado Francisco Miravet Ponz, LEGO a su citado hijo lo que por legítima le corresponda e instituyó HEREDERO a su nombrado esposo y para el caso de que no llegare a ser tal heredero, o siéndolo, en cuanto a la parte de bienes de que no hubiere dispuesto por cualquier título, incluso "mortis-causa" lo sustituye y heredero suyo instituye a su hijo, sustitución que ha tenido efecto, ya que el citado Don José Miravet Gil, falleció en Barcelona, el día dieciocho de septiembre de mil novecientos setenta y ocho. Dicho DON FRANCESC MIRAVET PONZ, mayor de edad, casado, con vecindad en Argenton, calle Parras, número 9, 1<sup>o</sup> 1<sup>a</sup>, con DNI/NIF número 46004312B, ha otorgado escritura de adición de inventario ante el Notario de Mataró, Don Alfonso Rodríguez Díez, a cuatro de diciembre de dos mil tres, en la que : manifiesta que en escritura de aceptación de herencia autorizada por el notario de Mataró , Don Alfonso Rodríguez Díez, a doce de

noviembre de dos mil dos, procedía a la aceptación de herencia de la causante , a beneficio de inventario, ahora ratifica en cuanto fuere menester dicha aceptación de herencia y se adjudica la finca de este número. En su virtud, INSCRIBO el dominio de esta finca a favor de DON FRANCESC MIRAVET PONZ, por título de herencia. ASÍ RESULTA del Registro, de los certificados de defunción y últimas voluntades del causante, del citado testamento y de la referida escritura de adición de inventario, cuyos documentos han sido presentados a las doce horas y quince minutos del día siete de septiembre de dos mil cuatro, según el asiento 831 del Diario 39. Pagado el impuesto por autoliquidación y archivada carta de pago. MATARÓ, a catorce de octubre de dos mil cuatro.

#### **4ª CIERRE REGISTRAL**

PIEZA DE TIERRA descrita en la anterior inscripción 1ª. Afecta a las afecciones que se consignan en la misma. Esta finca se halla sujeta al proyecto de Reparcelación del PP 25 El Mirador de Sant Andreu de Llavaneras, previsto en el Real Decreto 1093/97. DON FRANCESC MIRAVET PONZ, es dueño de esta finca, según resulta de la anterior inscripción 3ª, y la aporta al indicado expediente de reparcelación urbanística. LA FINCA DE ESTE NÚMERO, junto con otras ha pasado a formar las fincas números pares de la 11156 a la 11306, folios 7 al 107, del tomo 3497, libro 234 de Sant Andreu de Llavaneras; números de la 11326 a la 11334, folios 147 al 163 del indicado tomo 3497 del archivo; 11344 a la 11360, folios 183 al 215, del tomo 3497 del archivo; fincas 11370 a la 11376, folios 9 al 21, del tomo 3498, libro 235 del mismo pueblo; fincas 11380 a la 11412, folios del 29 al 93, del tomo 3498 del archivo y fincas 11426 a la 11440, folios del 121 al 149, del tomo 3498 del archivo. La Comisión de Urbanismo de Barcelona, aprobó definitivamente el día siete de marzo de mil novecientos noventa, el Plan Parcial del sector "El Mirador" de Sant Andreu de Llavaneras. La Comisión de Gobierno del Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneras, el día ocho de noviembre de dos mil cuatro, aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación del PP-25 El Mirador de Sant Andreu de Llavaneras. El indicado acuerdo fue publicado en el Diario La Vanguardia de fecha cinco de enero de dos mil cinco y en el Boletín Oficial de la Provincia número 276 de 17 de noviembre de 2004. Y se ha procedido a la notificación individualizada a todos los propietarios del sector y titulares de derechos del mismo. Haciéndose constar que el indicado acuerdo es firme en vía administrativa. Por decreto del señor Alcalde, de fecha veintitrés de junio de dos mil cinco, y a virtud del acuerdo tomado por la Junta de Compensación del PP 25 El Mirador, de fecha veinticuatro de mayo de dos mil cinco, se adopta el acuerdo de excluir momentáneamente la inscripción de las parcelas resultantes números 28 y 30 hasta que no se resuelva definitivamente la controversia de su titularidad, siendo a cargo de la Junta de Compensación de manera provisional los gastos de urbanización, habiéndose estimado provisionalmente los indicados gastos, en la cuenta de liquidación en la cantidad de 46.721,98 euros para la parcela 28 y 171.713,42 euros para la parcela 30. En su virtud, CANCELO la hoja registral relativa a esta finca por el título de reparcelación urbanística. ASÍ RESULTA de certificación expedida por Don Josep Valentín i Martínez, Secretario del Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneras, con el Visto Bueno del señor Alcalde, de fecha uno de marzo de dos mil cinco, que acompañado de otro certificado expedido por el mismo Secretario, con el Visto Bueno del señor Alcalde, de fecha veintitrés de junio de dos mil cinco, - sobre inscripción parcial del proyecto -, y juntamente con el Proyecto de Reparcelación y juego de planos del conjunto, ha sido presentado en esta Oficina a las doce horas, del día veintiocho de junio de dos mil cinco, según

el asiento 241 del tomo 43 del Diario. Exento provisionalmente del pago del impuesto y archivada carta de pago. Mataró a cuatro de julio de dos mil cinco.

S'adjunta anexa CERTIFICACIÓ REGISTRAL.

## 7. DESCRIPCIÓ DE LA FINCA RESULTANT NÚMERO 28

La descripció de la finca resultant 28, un cop resolta la situació litigiosa de la mateixa, queda de la següent forma:

“FINCA RESULTANT Nº 28

DESCRIPCIÓN REGISTRAL:

URBANA: “PARCELA DE TERRENO número VEINTIOCHO situada en término municipal de Sant Andreu de Llavaneres, Urbanización El Mirador, de conformación casi irregular y de superficie dos mil cuatrocientos diecisiete metros cuadrados. Linda, al Norte, mediante una línea quebrada de 66,4 metros con finca adjudicada nº 29; al Sur, en una línea curva de 34,1 metros con vial de la urbanización; al Este, en línea quebrada de 75,6 metros, con fincas adjudicadas nº 26, en 9,7 metros, y nº 27, en 65,9 metros y con vial en 13,6 metros; y al Oeste, con finca adjudicada nº 30 en una línea recta de 68 metros.”

SUPERFICIE: 2.417 m2.

ADJUDICATARIO: FRANCESC MIRAVET PONZ

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA: RESIDENCIAL I, según modificación del Plan Parcial del Sector “El Mirador”, aprobada definitivamente por la C.U.B. en fecha 18 de enero de 2003.

TÍTULO DE ADQUISICIÓN: por subrogación con las fincas aportadas por los adjudicatarios, descrita como finca nº 1b); y registral nº 6098, de la relación de fincas aportadas.

CARGAS DE PROCEDENCIA: LIBRE DE CARGAS.

CARGAS DE NUEVA CREACIÓN: De conformidad con lo que prescribe el artículo 126 del Reglamento de Gestión Urbanística, esta finca queda afecta, con carácter real, al pago del saldo de la cuenta de liquidación del presente proyecto de compensación, en la cuantía determinada inicialmente de 46.721,98 euros, correspondiente al 1,3472% de coeficiente de participación y,

en su día, al saldo definitivo de la cuenta de liquidación que al efecto se apruebe.

Llavaneres, 27 de juny de 2014

Ramon Sidera i Roca

Advocat

DILIGÈNCIA: Aprovat inicialment per la Junta de Govern Local en sessió ordinària celebrada el dia 15 de juliol de 2014. Sant Andreu de Llavaneres, 16 de juliol de 2014.

EL SECRETARI,

~~Josep Lluís Valentín i Martínez~~  
Josep Lluís Valentín i Martínez

Ajuntament de  
SANT ANDREU DE LLAVANERES



REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
de  
MATARÓ nº 4

Número: 440

Fecha: 16-06-14

(4)

12/6 FMA

**CERTIFICACIÓN REGISTRAL**





SOLICITUD DE EXPEDICIÓN DE CERTIFICACION

REGISTRO DE LA PROPIEDAD  
 MATARÓ Nº 4  
 440  
 Fecha Presentación 12/06/14

440/14



REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE MATARÓ, Nº 4. La Rambla, nº 32, 4º Mataró

Tlf: 93 796 25 50 Fax: 93 790 70 01 E-Mail: mataro4@registrodelapropiedad.org

Nº REF:

Solicitante: Ramon Sidera  
Teléfono: 93 476 0540  
D.N.I. Nº: 77475293 T  
En nombre de: Sidera Advocats SLP  
Dirección: Roger de Lluria, 82, Lt. 2a.  
N.I.F.: B63380158  
Motivo:

ACUDE a V.S., y EXPONE que le interesa obtener certificación en relación, acreditativa del título de dominio y/o cargas y gravámenes de todas clases que se hallen vigentes (Táchese si no procede certificación de las cargas), con referencia a la/s siguiente/s finca/s o derecho/s:

PROPIETARIO	TOMO	LIBRO	POBLACION	FOLIO	FINCA
Fraancesc Miravet Pouw	3054	160	Sant Andreu Navaneres		6098

(\*) Datos aportados por el Servicio de Índices.

OBSERVACIONES: Sol·licita certificació de l'històric de la finca.

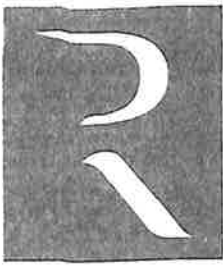
En su virtud, SOLICITA a V.S. se sirva librar la certificación interesada

Mataró, a 12 del 6 de 2014

EL SOLICITANTE

[Handwritten signature]





# CERTIFICACIÓN



EL REGISTRADOR ACCIDENTAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD NUMERO CUATRO DE MATARO, TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE CATALUNYA.

C E R T I F I C O : Que a virtud de la precedente solicitud, he examinado los libros del archivo a mi cargo y de ellos resulta:

Que al folio 142 del tomo 3045, libro 160 de Sant Andreu de Llavaneres, obran todas las inscripciones y notas marginales de la finca número 6098, cuyas fotocopias debidamente legalizadas, son las que se adjuntan con la presente certificación como formando parte integrante de la misma, por constar en ellas todos los extremos solicitados en la precedente solicitud.-

Y para que conste, libro la presente certificación, en papel sellado del Colegio de Registradores número C12A10259657, acompañado de dos folios de papel de certificación de este Registro números 2105702 y 2105703.-

Mataró, a 16 de junio de 2.014.



REGISTRADOR

(IVA incluido): Euros | Nº Arel. 4/1e

CERTIFICACIÓN

de MATARÓ nº 4

NOTAS MARGINALES

ASISTENTE: Este finca queda afectada durante el plazo de DOS AÑOS, contados a partir de hoy, al girarse por el impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

LIBERACION: De dicha afectación, esta finca queda liberada, por la cantidad de 598.800 pesetas satisfechas por autoliquidación de la que se adjunta copia. Mataró, 25 de setiembre de 1.999.

La anterior nota de afectación de fecha 25 de Septiembre de 1999 queda cancelada por caducidad y de acuerdo con el art.º 355º del Reglamento Hipotecario.-Mataró, 29 de Septiembre de 2004.

Expedita en el día de hoy la certificación de iniciación de expediente del Proyecto de Real Decreto 1093/97 de 4 de julio, al estar incluida la finca de este número en el ámbito del "Plan Parcial d'ordenació del Sector 25 "El Mirador", de Sant Andreu de Llavaneres, según resulta todo ello de un documento expedido por el Sr. Victor Ros i Casas, Alcalde-Presidente de dicho Ajuntament, de fecha 28 de Septiembre de 2004, que ha sido presentado a las 09:30 horas del día de hoy, según el asiento 1209

Nº ORDEN DE INSCRIPCIONES

1ª Segregac.

2ª VENTA

3ª HERENCIA

PROVINCIA	REGISTRO	AYUNTAMIENTO / SECCION	LIBRO	TOMO
B	MATARÓ 4	SAL. ANDRES LLAVANERAS	160	3045

FINCA N.º 6098

142

URBANA: PORCION DE TERRENO sita en término de San Andrés de Llavaneres, procedente de la finca conocida por Carbonera, partida denominada de Neta. Tiene una superficie de cuatro mil trescientos treinta metros cuadrados. Linda, al Norte, con finca de José de Carralt, hoy Juan Gonzalez; al Este, con finca de José de Carralt, hoy terreno del Banco Bilbao Vizcaya, mediante camino en proyecto; al Oeste, con finca de José de Carralt, hoy finca de que ciudad, mediante camino en proyecto. La describe finca SE SEGREGA de la registrada con el número 858, al Sur, con resto de finca de Florencio Pujol Rovira, sita en término de esta finca 8ª y 9ª, la cual, se halla afecta a las notas de fechas 2 de abril de 1990, referente a los impuestos de plus-valía y Transmisiones Patrimoniales, puestas al margen de sus inscripciones 8ª, 9ª y 10ª y afecta a la condición resolutoria de precio aplazado, comprendida en la inscripción 8ª. DON FLORENCIO PUJOL ROVIRA, mayor de edad, casado en régimen de separación de bienes, del comercio, vecino de esta ciudad, calle Abad Oliba 3, con D.N.I., 38762812-S, adquirió la indicada mayor finca, por compra a Doña Carmen Serra Segura, en escritura autorizada por el Notario de San Just Desvern, Don Carlos Masia Martí, el día 4 de Diciembre de 1989, según su inscripción 8ª, y de ella segrega la porción de terreno al diente, que valora en setecientas cincuenta mil pesetas. En su virtud INSCRIBO el dominio de esta finca a favor de DON FLORENCIO PUJOL ROVIRA, por el mismo título en que funda su derecho y a virtud de la expresada segregación. ASI RESULTA de copia de una escritura autorizada por el Notario de esta ciudad, Don Manuel F. Domínguez Rodríguez, a veintidos de enero de mil novecientos noventa y uno, que ha sido presentado a las once horas, del día veinte de febrero del año actual, según el asiento 1796 del tomo 6 del Diario. Pagado provisionalmente el impuesto. Mataró a veintidós de abril de mil novecientos noventa y uno.

PORCION DE TERRENO descrita en la anterior inscripción 1ª.- Se halla afecta a las cargas consignadas en dicha inscripción, junto con su nota de afectación puesta al margen.- No se halla arrendada.- Se valora en nueve millones novecientos ochenta mil pesetas.- DON FLORENCIO PUJOL ROVIRA, cuyas circunstancias personales consta en la citada inscripción 1ª, es dueño de esta finca, según consta en la repetida inscripción 1ª, y la VENDE a DOÑA CONSUELO PONZ ZAFONT, mayor de edad, viuda, Jubilada, vecina de Barcelona, calle Ciutat de Granada, nº 78, entresuelo 3ª, con DNI/NIF número 37459237-B, que COMPRO, por el PRECIO de siete millones de pesetas, cuyo pago tiene lugar en la siguiente forma: En cuanto a un millón de pesetas, son confesadas recibidas. Y en cuanto a los restantes seis millones de pesetas, quedan aplazados de pago y se harán efectivas en uno o varios plazos, a elección de la compradora, pero siempre antes del día treinta y uno de Diciembre de mil novecientos noventa y seis. La cantidad aplazada no devengará intereses. En su virtud, INSCRIBO el dominio de esta finca, a favor de DOÑA CONSUELO PONZ ZAFONT, por el título de compra. ASI RESULTA del Registro y de escritura autorizada por el Notario de Mataró, Don Manuel F. Domínguez Rodríguez, a veintiseis de Julio de mil novecientos noventa y uno, que ha sido presentada a las once horas y quince minutos del día uno de Agosto último, según el asiento 374 del Diario 7. Pagado provisionalmente el impuesto por autoliquidación y archiva dicha carta de pago. Mataró, a veintidós de Septiembre de mil novecientos noventa y uno.

PORCION DE TERRENO descrito en la anterior inscripción 1ª, REFERENCIA CATASTRAL: 5927207D65052N00010U. CARBANS: 1) Nota de inicio del plan parcial de ordenación, de fecha 29-09-2004, al margen de la inscripción 2ª. Se valora en cien mil euros. DOÑA CONSUELO PONZ ZAFONT, es dueña de esta finca, por compra, según su inscripción 2ª, y falleció en Mataró, el día catorce de Mayo de dos mil dos, bajo su único y válido testamento otorgado ante el Notario de Sant Adrià del Besòs, Don Rafael Otero del Palaciu, a veintiseis de Febrero de mil novecientos setenta y cinco, en el que, después de declarar que estaba casada en únicos nupcias con Don José Miravet Gil, de cuyo matrimonio existe un hijo, llamado Francisco Miravet Ponz, LEGO a su citado hijo lo que por legítima le correspondía e inscribió HEREDERO a su nombrado esposo y para el caso de que no llegare a ser tal heredero, o siéndolo, en cuanto a la parte de bienes de que no hubiere dispuesto por cualquier título.-

# CERTIFICACIÓN

REGISTRO DE LA  
PROPIEDAD  
de  
MATARÓ nº 4



NOTAS MARGINALES	N.º ORDEN DE INSCRIPCIONES	FINCA N.º 6098
<p>del Diario 39.- Mataró, a 29 de septiembre de 2004.-</p> <p>AFECCION.- Esta finca queda afecta, durante el plazo de CINCO AÑOS, contados a partir de hoy, al pago de la/s liquidación/es que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones. LIBERACION.- De dicha afectación, esta finca queda liberada por la cantidad de 0,0 euros -, satisfecha por autoliquidación, de la que se archiva copia. Mataró, a 14 de octubre de 2004.</p>	<p>33</p> <p>Asi. 21/13 R. 28-06-05 05 //</p>	<p>1º, incluso "mortis-causa" lo sustituye y heredero suyo instituye a su hijo, sustitución que ha tenido efecto, ya que el citado Don José Miravet Gil, falleció en Barcelona, el día dieciocho de Septiembre de mil novecientos setenta y ocho. Dicho DON FRANCESC MIRAVET PONZ, mayor de edad, casado, con vecindad en Argentina, Calle Parras, número 9, 1º-1ª, con DNI/NIF número 460043128, ha otorgado escritura de adición de inventario ante el Notario de Mataró, Don Alfonso Rodríguez Díez, a cuatro de diciembre de dos mil tres, en la que manifiesta que en escritura de aceptación de herencia autorizada por el notario de Mataró, Don Alfonso Rodríguez Díez, a doce de Noviembre de dos mil dos, procedía a la aceptación de herencia de la causante, a beneficio de inventario, ahora ratifica en cuanto fuere necesario dicha aceptación de herencia y se adjudica la finca de este número. En su virtud, INSCRIBO el dominio de esta finca a favor de DON FRANCESC MIRAVET PONZ, por título de herencia. ASI RESULTA del Registro, de los certificados de defunción y últimas voluntades del causante, del citado testamento y de la referida escritura de adición de inventario, cuyos documentos han sido presentados a las doce horas y quince minutos del día siete de septiembre de dos mil cuatro, según el asiento 831 del Diario 39. Pagado el impuesto por autoliquidación y archivada carta de pago. MATARÓ, a catorce de octubre de dos mil cuatro.</p> <p>PIEZA DE TIERRA descrita en la anterior inscripción 1ª. Afecta a las afectaciones que se consignan en la misma. Esta finca se halla sujeta al Proyecto de Reparcelación del PP 25 El Mirador de Sant Andreu de Llavaneras, previsto en el Real Decreto 1093/97. DON FRANCESC MIRAVET PONZ, es dueño de esta finca, según resulta de la anterior inscripción 3ª, y la aporta al indicado expediente de reparcelación urbanística. LA FINCA DE ESTE NUMERO, junto con otras ha pasado a formar las fincas números pares de la 11156 a la 11306, folios 7 al 107, del tomo 3497, libro 234 de Sant Andreu de Llavaneras; números de la 11326 a la 11334, folios 147 al 163 del indicado tomo 3497 del archivo; fincas 11370 a la 11376, folios 9 al 21, del tomo 3498, al 215, del tomo 3497 del archivo; fincas 11380 a la 11412, folios del 29 al 93. del tomo 3498 del libro 235 del mismo pueblo; fincas 11380 a la 11412, folios del 29 al 93. del tomo 3498 del archivo y fincas 11426 a la 11440, folios del 121 al 149, del tomo 3498 del archivo. La Comisión de Urbanismo de Barcelona, aprobó definitivamente el día siete de marzo de mil novecientos noventa, el Plan Parcial del sector "El Mirador" de Sant Andreu de Llavaneras. La Comisión de Gobierno del Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneras, el día ocho de Noviembre de dos mil cuatro, aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación del PP-25 El Mirador de Sant Andreu de Llavaneras. El indicado acuerdo fue publicado en el Diario La Vanguardia de fecha cinco de enero de dos mil cinco y en el Boletín Oficial de la Provincia número 276 de 17 de Noviembre de 2004, y se ha procedido a la notificación individualizada a todos los propietarios del sector y titulares de derechos del mismo. Haciéndose constar que el indicado acuerdo es firme en vía administrativa. Por decreto del señor Alcalde, de fecha veintitres de junio de dos mil cinco, y a virtud del acuerdo tomado por la Junta de Compensación del PP 25 El Mirador, de fecha veinticuatro de mayo de dos mil cinco, se adopta el acuerdo de excluir momentáneamente la inscripción de las parcelas resultantes números 28 y 30 hasta que no se resuelva de manera provisional los gastos de urbanización, siendo a cargo de la Junta de Compensación de las parcelas resultantes números 28 y 30 hasta que no se resuelva de manera provisional los gastos de urbanización, habiéndose estimado provisionalmente los indicados gastos, en la cuenta de liquidación en la cantidad de 46.721,98 euros para la parcela 28 y 171.713,42 euros para la parcela 30. En su virtud, CANCELO la hoja registral relativa a esta finca por el título de reparcelación urbanística. ASI RESULTA de certificación expedida por Don Josep Valentín I Martínez, Secretario del Ajuntament de Sant Andreu de Llavaneras, con el Visto Bueno del señor Alcalde, de fecha uno de marzo de dos mil cinco, que acompañado de otro certificado expedido por el mismo Secretario, con el Visto Bueno del señor Alcalde, de fecha veintitres de junio de dos mil cinco, -sobre inscripción parcial del proyecto-, y juntamente con el Proyecto de Reparcelación y juego de planos del conjunto, ha sido presentado en esta Oficina a las doce horas, del día veintiocho de junio de dos mil cinco, según el asiento 241 del tomo 43 del Diario. Exento provisionalmente del pago del Impuesto y archivada carta de pago. Mataró a cuatro de julio de dos mil cinco.</p>

43  
CIERRE  
REGISTRAL



**Juzgado Primera Instancia 1 Mataró**  
**Pl. Francisco Tomàs i Valiente, s/n**  
**Mataró**  
**08301 Barcelona**

**Procedimiento Procedimiento ordinario 252/2006 Sección F**

**Parte demandante PROMOMARESME 2003, S.L., MERCEDES CALERO**  
**PIZARRO y FRANCISCA MONTSERRAT SOLE ASENS**

**Parte demandada FRANCESC MIRAVET PONZ**

## **TESTIMONIO**

**El Secretario Judicial, Carlos Gil Torres del Juzgado Primera Instancia 1 de Mataró. DOY FE: De que en el procedimiento de referencia que se sigue en este Juzgado consta SENTENCIA dictada en los presentes autos en fecha 11/10/10 confirmada parcialmente por la de la AUDIENCIA PROVINCIAL de fecha 28/6/12 , que literalmente dice:**



**Juzgado de Primera Instancia núm. 1**

Plaza Tomas y Valiente s/n

08302 MATARO (BARCELONA)  
Tlf 93 741 73 00 Fax 93 758 81 94

**AUTOS: JUICIO ORDINARIO Nº 252/2.006 F**

Demandante: PROMARESME 2.003 SL

Procurador demandante: MARIA ANGELS OPISSO JULIÀ

Demandado: FRANCESC MIRAVET PONZ

Procurador demandado: JOAN MANUEL FABREGAS AGUSTI

Tercero con interés en el proceso: FRANCISCA MONTSERRAT SOLE ASENS y MERCEDES CALERO PIZARRO

Procurador demandante: ARMAND SOLE MUÑOZ

**SENTENCIA Nº**

En la ciudad de Mataró, a 11 de Octubre de 2.010

Vistos por Pablo IZQUIERDO BLANCO, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Mataró, los presentes autos de Juicio Ordinario número 252/2.006 seguidos en este Juzgado en ejercicio de una doble acción declarativa del dominio entre:

**Demandante.-** Sr/a PROMARESME 2.003 SL CIF B 63/126.593 representado por el/la Procurador/a de los Tribunales Sr/a MARIA ANGELS OPISSO JULIÀ y asistido/a por el/la Letrado/a Sr/a LETICIA GARRIDO DE LA VEGA Nº 27.400 ICA Barcelona.

**Tercero adhesivo con interés en el proceso.-** Sr/a FRANCISCA MONTSERRAT SOLE ASENS DNI/NIF 39.647.163 Q y MERCEDES CALERO PIZARRO DNI/NIF 37.660.070 P representado por el/la Procurador/a de los Tribunales Sr/a ARMAND SOLER MUÑOZ y asistido/a por el/la Letrado/a Sr/a LETICIA GARRIDO DE LA VEGA Nº 27.400 ICA Barcelona.

**Demandado.-** Sr/a FRANCESC MIRAVET PONZ DNI/NIF 46.004.312 B representado por el/la Procurador/a de los Tribunales Sr/a JOAN MANUEL FABREGAS AGUSTI y asistido/a por el/la Letrado/a Sr/a JOSE MARIA SERRANO ALBA Nº 13.306 ICA Barcelona, autos que se han seguido en base a los siguientes:

## I. ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Las presentes actuaciones tuvieron inicio por demanda de fecha 15 de febrero de 2.006 que fue presentada en fecha 28 de febrero de 2.006 a la oficina de reparto del Juzgado Decano de este partido y, turnada el 1 de marzo del mismo año ante este Juzgado.

En la indicada demanda de juicio ordinario indicó el actor ejercitar acción declarativa del dominio y, en la que, tras alegar los hechos y los fundamentos de derecho que se estimaba le eran de aplicación, terminaba suplicando se dictase sentencia en la que:

a) Se declare que PROMARESME 2003 SL, es titular de la finca resultante núm. 28 del Proyecto de Compensación y Parcelación del sector "El Mirador" de Sant Andreu de Llavaneres, que se corresponde con la finca aportada 1b a dicho Proyecto, por ser dicha finca parte integrante de la finca registral 510 N inscrita en el Registro de la Propiedad de Mataró al Tomo 3.372, Libro 210 del Ayuntamiento de Sant Andreu de Llavaneres.

b) Se condene a los demandados a pasar por las anteriores declaraciones y a respetar la titularidad de la finca resultante nº 28 en su extensión y límites descritos en el Proyecto de "El Mirador", sin perjuicio de las actuaciones que competen a la actora para el caso de perturbación en su derecho.

c) Acuerde expedir mandamiento al Registro de la Propiedad núm. 4 de Mataró en virtud del cual se ordene inscribir la finca resultante núm. 28 del Proyecto de compensación y parcelación del sector "El Mirador" de Sant Andreu de Llavaneres, bajo titularidad de PROMARESME 2.003 SL

d) Costas procesales.

Se fija la cuantía de la demanda en 116.016 €

**SEGUNDO.-** Por auto de fecha 12 de Junio de 2.006 se admitió a trámite la demanda, dándole traslado de la misma a la demandada, emplazándola para que en el término improrrogable de veinte días, compareciera asistida de letrado y representada por procurador, y contestara a la demanda en legal forma

**TERCERO.-** Dentro del plazo legalmente previsto, la demandada formuló en fecha 13 de septiembre de 2.006 escrito de contestación a la demanda por el que se oponía a la misma, interesando la desestimación de la totalidad de las peticiones efectuadas en la misma con condena en costas a la parte actora.

Al tiempo que se contestaba la demanda, el demandado formuló demanda reconvenzional en ejercicio de acción declarativa del dominio y, en la que, tras alegar los hechos y los fundamentos de derecho que se estimaba le eran de aplicación, terminaba suplicando se dictase sentencia en la que:

a) Se declare que FRANCESC MIRAVET I PONZ, es titular de la finca resultante núm. 28 del Proyecto de Compensación y Parcelación del sector "El Mirador" de Sant Andreu de Llavaneres, cuya descripción es: "PARCELA, situada en el término municipal de Sant Andreu de Llavaneres, Urbanización El Mirador, de conformación irregular y de superficie dos mil cuatrocientos diecisiete metros cuadrados. LINDA, al Norte, mediante una línea quebrada de 66,4 metros con finca adjudicada nº 29, al Sur, en una línea curva de 34,1 metros con vial de la urbanización; al Este, en línea quebrada de 75,6 metros, con fincas adjudicadas nº 26, en 9,7 metros y nº 27, en 65,9 metros y con vial en 13,6 metros, Y al Oeste, con finca adjudicada nº 30 en línea recta de 68 metros", que proviene de la finca aportada 1b a dicho Proyecto, la cual a su vez, era parte integrante de la finca registral 6.098, al tomo 3.045, libro 160 de Sant Andreu de Llavaneres, folio 142 del Registro de la Propiedad núm. 4 de Mataró, propiedad asimismo del Sr. Miravet.

b) Se condene a la demandada a pasar por las anteriores declaraciones y a respetar la titularidad de FRANCESC MIRAVET I PONZ respecto de la finca resultante nº 28 en su extensión y lindes antes descritos, sin perjuicio y con expresa reserva de las acciones que pudieran corresponder al mismo ante cualquier perturbación de su derecho.

c) Acuerde expedir mandamiento al Registro de la Propiedad núm. 4 de Mataró en virtud del cual se ordene inscribir la finca resultante núm. 28 del Proyecto de compensación y parcelación del sector "El Mirador" de Sant Andreu de Llavaneres, a favor de Francesc MIRAVET I PONZ.

d) Costas procesales.

Se fijo la cuantía de la demanda en 116.016 €

**CUARTO.-** Por auto de fecha 20 de octubre de 2.006 se acordó a instancia de la parte actora principal, la suspensión del curso de los autos por prejudicialidad civil en relación a los autos de Juicio Ordinario núm. 154/06 del Juzgado de Primera Instancia núm. 6 de Mataró, que después de ser recurrido en apelación, fue confirmado por auto de fecha 29 de mayo de 2.007 por parte de la Sección catorce de la Audiencia Provincial de Barcelona, rollo 68/2.007.

Por escrito de fecha 8 de febrero de 2.010 se comunica al Tribunal que los autos de J.O. 154/06 del Juzgado de Primera Instancia núm. 6 de Mataró han concluido con sentencia en primera y segunda instancia e inadmisión del recurso de casación sobre la misma, acreditándolo todo ello e interesando el alzamiento de la suspensión del curso de los autos decretada por auto de fecha 20 de octubre de 2.006, interesando la reanudación del trámite procedimental.

Por auto de fecha 16 de febrero de 2.010 se admitió a trámite la demanda reconvenicional formulada en su día por el Procurador Joan Manuel FABREGAS AGUSTÍ en nombre de FRANCESC MIRAVET PONZ, dándole traslado de la misma a la demandada reconvenicional, emplazándola para que en el término improrrogable de veinte días, contestara a la demanda reconvenicional en legal forma si a su derecho convenía.



Dentro del plazo legalmente previsto, la demandada reconvenional formuló en fecha 17 de marzo de 2.010 escrito de contestación a la demanda reconvenional por el que se oponía a la misma, interesando la desestimación de la totalidad de las peticiones efectuadas en la misma con condena en costas a la parte actora.

**QUINTO.-** Por escrito de fecha 17 de marzo de 2.010 compareció a los autos el Procurador de los Tribunales ARMAND SOLER MUÑOZ en nombre y representación FRANCISCA MONTSERRAT SOLE ASENS y MERCEDES CALERO PIZARRO, como terceras interesadas en el resultado del proceso al ser las liquidadoras de la sociedad VIDRIGOLA SL (antes CELTIC PAPEL SA) que había vendido en su día la finca bajo la condición suspensiva sobre la que la actora principal interesa la declaración de su dominio, quienes tras alegar los hechos y los fundamentos de derecho que se estimaba le eran de aplicación, terminaba suplicando se dictase sentencia en la que:

a) Se declare que PROMARESME 2.003 SL es la titular de la finca resultante núm. 28 del Proyecto de Compensación y Parcelación del sector "El Mirador" de Sant Andreu de Llavaneres, que se corresponde con la finca aportada 1b a dicho Proyecto, por ser dicha finca aportada 1b) parte integrante de la finca registral 510 N propiedad de CELTIC PAPEL SA, después VIDRIGOLA SL (hoy FRANCISCA MONTSERRAT SOLE MUÑOZ y MERCEDES CALERO PIZARRO) inscrita en el registro de la Propiedad de Mataró al tomo 3.372, libro 210 de Sant Andreu de Llavaneres, consumándose así la compraventa otorgada entre VIFRIGOLA SL y PROMARESME 2.003 SL de la finca resultante nº 28 del citado Proyecto. b) Expresa imposición de las costas procesales causadas a FRANCESC MIRAVET I PONZ.

Por auto de fecha 15 de abril de 2.010 se admitió a trámite la intervención voluntaria y adhesiva de la parte actora principal de los terceros FRANCISCA MONTSERRAT SOLE ASENS y MERCEDES CALERO PIZARRO conforme a las previsiones del art. 13 de la LEC y como liquidadoras de VIDRIGOLA SL (antes CELTIC PAPEL SA) pero única y exclusivamente como parte adhesiva al suplico de la actora, sin admitir, por extemporánea su propia petición contenida en el suplico de su escrito de fecha 17 de marzo de 2.010. La referida resolución no fue recurrida y devino firme.

**SEXTO.-** Convocadas las partes a la audiencia previa al juicio por providencia de fecha 22 de marzo de 2.010, ésta se celebró el día 1 de junio de 2.010 con la comparecencia ambas partes, debidamente asistidas y representadas, sin lograrse en la misma conciliación ni transacción de clase alguna.

A continuación manifestaron su posición acerca de los documentos aportados de contrario, fijándose seguidamente los hechos controvertidos, sin que, exhortados por el tribunal, las partes llegasen a un acuerdo por lo que se procedió a la proposición de prueba.

Por la actora y el tercero adhesivo que acudieron bajo la misma defensa letrada al acto de la audiencia previa, se propusieron las pruebas: documental, interrogatorio de parte, testifical de CARMEN SERRA SEGURA y pericial de Raúl FUMADÓ PEREZ.

Por la demandada, documental.

Todas ellas fueron declaradas pertinentes y convocándose a las partes a juicio, para cuya celebración se señaló 21 de de septiembre de 2.010 después de dos suspensiones de juicio previas.

**QUINTO.-** En el día y hora señalados comparecieron las partes, procediéndose a la práctica de la prueba propuesta y admitida a excepción del interrogatorio de parte de Francisco MIRAVET I PONZ que fue renunciado previamente por escrito de fecha 15 de septiembre de 2.010 con el resultado que obra en autos, quedando los autos vistos para sentencia.

**SEXTO.-** En la tramitación del presente pleito se han observado las prescripciones legales.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Tanto la acción declarativa de dominio ejercitada por el actor como la ejercitada por el demandado, parten de la consideración por ambos de que la finca de resultado nº 28 del Proyecto de Compensación y Parcelación del sector "El Mirador" de Sant Andreu de Llavaneres se corresponde con la finca aportada 1b) a dicho Proyecto, respecto de cuyo aspecto no existe contienda entre las partes.

La indicada finca de resultado núm. 28 tiene la siguiente descripción en el referido proyecto de compensación y parcelación del Sector "El Mirador" de Sant Andreu de Llavaneres (Doc. 1 de la demanda folio 71 vto) "*PARCELA, situada en el término municipal de Sant Andreu de Llavaneres. Urbanización El Mirador, de conformación irregular y de superficie 2.417 m<sup>2</sup>. Linda: Al Norte, mediante una línea quebrada de 66,4 m con finca adjudicada núm. 29; al Sur, en una línea curva de 34,1 m con vial de la urbanización; al Este, en línea quebrada de 75,6 m con fincas adjudicadas nº 26, en 9,7 m, y nº 27 en 65,9 m y con vial en 13,6 metros; y al Oeste, con finca adjudicada nº 30 en una línea recta de 68 m de superficie 2.417 m<sup>2</sup>*" y ha sido considerada como finca litigiosa por parte de la Junta de Compensación y Parcelación hasta que civilmente se aclare la titularidad real de la finca aportada 1b) o, en favor de CELTIC PAPEL SA (Hoy Francisca MONTSERRAT SOLE ASENS y MERCEDES CALERO PIZARRO como liquidadoras de VIDRIGOLA SL, como sucesora por cambio de denominación social de CELTIC PAPEL SA) o en favor de FRANCESC MIRAVET I PONZ.

La discrepancia del litigio objeto de autos radica en que la parte actora considera que la finca aportada 1b) que por subrogación ha dado lugar a la finca núm. 28 del Proyecto de Compensación y Parcelación del sector "El Mirador" de Sant Andreu de Llavaneres, se corresponde y forma parte integrante de la finca registral 510 N inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 4 de Mataró al Tomo 3.372, Libro 210 del Ayuntamiento de Sant Andreu de Llavaneres y, por su parte, el demandado y a su vez actor reconvenicional considera que la finca aportada 1b) que por subrogación también ha dado lugar a la finca núm. 28 del Proyecto de Compensación y Parcelación del sector "El Mirador", se corresponde y forma parte integrante de la finca registral 6.098, inscrita en el Registro de la Propiedad núm. 4 de Mataró al tomo 3.045, libro 160 de Sant Andreu de Llavaneres, folio 142, que afirma es propiedad de FRANCESC MIRAVET I PONZ.

Comoquiera que ambas partes hoy en litigio consideran que sus respectivas fincas registrales (510 el actor y 6.098 el demandado y actor reconvenicional) son las que integran la finca aportada 1b) al proyecto (folio 48 vto y 49 de las actuaciones), la Junta de Compensación y Parcelación que dirige el mismo, ha considerado litigiosa la finca de resultado 28, por coincidir la finca 1b) aportada con dos fincas registrales de origen, con distintos propietarios y, por ello, de acuerdo con lo expuesto en la memoria del proyecto y, conforme al Decreto de alcaldía de Sant Andreu de Llavaneres 7/2.004, se ha reservado la parcela de resultado 28 para adjudicarla en su momento o a CELTIC PAPEL SA o a FRANCESC MIRAVET PONZ, denegando por ello el Registrador la Propiedad núm. 4 de Mataró la inscripción del proyecto de reparcelación por resolución de fecha 24 de marzo de 2.005 en relación a la referida finca 28 (y la 30), al ser dudosa la titularidad de las mismas.

**SEGUNDO.-** La finca registral 510 que se aporta por el actor principal al objeto de integrar la 1b) aportada tiene la siguiente descripción: *"RUSTICA, Pieza de tierra sita en término de Sant Andreu de Llavaneres y lugar "Costa de Gallina y Plana", plantada de bosque gravella, e extensión superficial 3 hectáreas, 26 áreas, 50 centiáreas, 65 decímetros cuadrados. Según reciente medición su cabida es de 38.270 metros y 76 decímetros. Lindante en la actualidad; por el Norte, Banco de Vizcaya e Induban, Mariano MORERA ALTISEN, Joaquin OLLER RIERA y Gloria ROGENT PLANA; por el Sur, con Carmina SERRA SEGURA; por el Este, Banco Vizcaya e Induban y Eugenio OLLER SAIZ; y por el Oeste, con Banco Vizcaya e Induban y Torrente Mascarón"* Corresponde a las parcelas grafiadas en el plano de fincas aportadas como 1a, 1b, 1c,1d,y 1e

El título de adquisición de la parte actora PROMARESME 2.003 SL no lo es sobre la registral 510 aportada por CELTIC PAPEL SL al proyecto de compensación "El Mirador", sino sobre la finca de resultado 28 que se forma por subrogación de la aportada 1b) integrada por la registral 510. El título de dominio del actor sobre la finca de resultado 28 es la escritura pública de compraventa sujeta a condición suspensiva, promesa de dación en pago, hipotecas de seguridad sujetas a condición suspensiva de fecha 16 de junio de 2.005 otorgada ante el Notario de Barcelona Iltre. Joan RUBIES MALLOL bajo el número 3.448 de su protocolo. (folios 116 a 137 de las actuaciones)

El título de adquisición de CELTIC PAPEL SL de la finca registral 510 que ha dado lugar a la aportada al proyecto 1b) es por fusión por absorción que efectuó con GRUGY SA mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona Iltre. Eladio CREHUET SERRA en sustitución y para el protocolo de José Luis MEZQUITA DEL CACHO de 13 de mayo de 1.992, que dio lugar a la inscripción 14ª de fecha 21 de enero de 2.002 al Tomo 3.117, Libro 169 de Sant Andreu de Llavaneres, folio 149 del Registro de la Propiedad núm. 4 de Mataró. (folio 144 de las actuaciones)

**TERCERO.-** La finca registral 6.098 que se aporta por el actor reconvenicional al objeto de integrar la 1b) tiene la siguiente descripción: *"Porción de terreno sita en término de Sant Andreu de Llavaneres, procedente de la finca conocida por "Carbonera", partida denominada de Mata, tiene una superficie de 4.330 m2 y LINDA al Norte, con finca de José DE CARALT, hoy, Juan GONZALEZ; Al Este, con finca de Jose CARLT, hoy terreno del Banco BILBAO VIZCAYA, mediante camino en proyecto; Al Oeste, con finca de José CARALT, hoy finca de de que se segregó de Florencio PUJOL ROVIRA y al Sur, con resto de finca de Florencio PUJOL ROVIRA, sito en término de esta ciudad, mediante camino en proyecto."*

El título de adquisición de la parte actora reconvenional FRANCESC MIRAVET I PONZ lo es tanto sobre la registral 6.098 aportada por él mismo al proyecto de compensación "El Mirador", como por subrogación, aunque con titularidad calificada de dudosa, sobre la finca de resultado 28 que se forma por subrogación real de la aportada 1b) integrada por la registral 6.098. El título de dominio del actor reconvenional sobre la finca de resultado 28 es el propio proyecto de compensación y parcelación del Sector "El Mirador" de Sant Andreu de Llavaneres, aprobado por la Junta de compensación en sesión de 9 de diciembre de 2.003 y por Decreto de 7/2.004 de la Alcaldía del Ayuntamiento de Sant Andreu de Llavaneres (folios 45 a 108 de las actuaciones, especialmente el 71 vto).

El título de adquisición de FRANCESC MIRAVET I PONZ de la finca registral 6.098 que ha dado lugar a la aportada al proyecto 1b) es por herencia de su difunta madre Consuelo PONZ ZAFONT fallecida en Mataró el 14 de mayo de 2.002 bajo testamento otorgado ante el que fue notario de Sant Adrià de Besos Rafael OTERO DEL PALACIO el día 27 de febrero de 1.975 conforme la escritura de aceptación de herencia autorizada por el Notario de Mataró Alonso RODRIGUEZ DIEZ el día 12 de Noviembre de 2.002 bajo el núm. 4.847 de su protocolo y de escritura de inventario autorizada por el referido Notario el día 4 de diciembre de 2.003 bajo el número 5.963 de su protocolo. El título de adquisición de Consuelo PONZ ZAFONT es la escritura de compraventa otorgada en fecha 26 de julio de 1.991 ante el Notario de Mataró, Iltre. Manuel F.DOMINGUEZ RODRIGUEZ bajo el número 1.528 de su protocolo que dió lugar a la inscripción 2ª de fecha 25 de septiembre de 1.991 al Tomo 3.045, libro 160 de Sant Andreu de Llavaneres al folio 142 del Registro de la Propiedad núm. 4 de Mataró. (folio 524 a 530 de las actuaciones).

**CUARTO.-** Dispone el art. 348 del CC que la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla. Se cita el art. 348 del CC por ser el vigente en el momento de interponerse la acción declarativa principal ejercitada (28 de febrero de 2.006), al no estar aún vigente Ley 5/2006, de 10 de mayo, del Libro Quinto del Código civil de Cataluña, relativo a derechos reales que regula la misma acción de forma implícita en el art. 544-1 del referido cuerpo legal, al igual que el CC, ya que en ninguno de ambos cuerpos legales se regula expresamente la acción declarativa del dominio, pero en ambos, se considera la misma *lato sensu* implícita como medio de protección al propietario, por lo que considerando la acción ejercitada integrada en el art. 348 del CC analizaremos la misma desde la perspectiva en que la han explicado y evolucionado las sentencias de los Tribunales que la han aplicado.

Jurisprudencialmente y, ante la ausencia de normativa específica que regulase la acción, se han configurado los requisitos de prosperabilidad y naturaleza de la acción, definiéndola en primer lugar de carácter real y no obligacional o personal, siendo sus requisitos en parte comunes a la acción reivindicatoria, exigiéndose tanto la presentación de un título que acredite la adquisición de la propiedad de la cosa como la perfecta identificación de la misma (SSTS, 1ª de 14 marzo 1989 [RJ 1989, 2046], 17 octubre 1991 [RJ 1991, 7079], 1 diciembre 1993 [RJ 1993, 9481] y 4 abril 1997 [RJ 1997, 2637], entre otras muchas), precisando la jurisprudencia (sentencia, entre las más recientes, de 5 febrero 1999 [RJ 1999, 749])

que «la identificación de la finca ha de hacerse de forma que no ofrezca duda cuál sea la que se reclama, fijando con la debida precisión su cabida, situación y linderos, y demostrando con cumplida probanza que el predio reclamado es aquel al que se refieren los títulos y demás medios probatorios en los que el actor funde su derecho, identificación que exige un juicio comparativo entre la finca real contemplada y la que consta en los títulos...». Además, en relación con el título de adquisición de la propiedad, cuando se alega una adquisición derivativa del dominio, ha de tenerse en cuenta el sistema seguido por nuestro derecho positivo en el artículo 609 del Código Civil, fundado en la teoría del título y el modo, de tal forma que faltando uno de esos requisitos, faltaría la prueba del dominio que se alega (STS 1ª de 18 febrero 1995 [RJ 1995, 882]). En la misma línea argumental, la sentencia de 20 octubre 1990 (RJ 1990, 8029), señala que rige en nuestro derecho «la teoría del título y el modo, en la que se basa el Código Civil, según viene repitiendo este Tribunal Supremo con reiteración -SS., por ejemplo, de 30 de junio de 1962 (RJ 1962, 3182), 31 de marzo de 1964 (RJ 1964, 1762), 18 de diciembre de 1974 (RJ 1974, 4683) y 14 de octubre de 1985 (RJ 1985, 4842)-, conforme a la cual, a diferencia de las legislaciones en las cuales la propiedad se transmite por el solo hecho del contrato, sin que la entrega de la cosa tenga otra trascendencia que la de facultar materialmente el ejercicio de los derechos dominicales, en el Código Civil español, inspirado en el sistema romano, la propiedad no se transmite por la mera perfección del contrato si no es seguida de la tradición, desprendiéndose así del contenido de los arts. 609 y 1095, es decir, que sólo la conjunción de los dos elementos, el título y el modo de adquirir, determina la transformación del originario "ius ad rem" en un "ius in re", sin que en contra de ello implique nada la "traditio ficta" o espiritualizada o, dentro de ella, la meramente instrumental, recogida en el art. 1462 del propio texto sustantivo...».

La «acción declarativa de dominio», comprendida dentro del ámbito del artículo 348 del Código Civil, es idónea para la defensa del derecho de propiedad frente a quien lo discute o se lo atribuye, pero sin que se pida el reintegro de la posesión, punto en el que se diferencia de la «acción reivindicatoria», siendo comunes a las dos los requisitos del derecho de propiedad del actor y la identificación del bien (Sentencias del Tribunal Supremo de 21 febrero 1941 [RJ 1941\153], 3 mayo 1944 [RJ 1944\659], 28 febrero 1962 [RJ 1962\1164], 21 abril 1970 [RJ 1970\2027] y 30 junio 1986 [RJ 1986\4403]). En consecuencia, la acción declarativa exige, en primer lugar, la justificación de la propiedad de la cosa a que se refiere fundándola en un título suficiente de dominio, debiendo significarse que por el «título» debemos conceptuarlo en el sentido natural de causa adquisitiva del derecho, independientemente del eventual instrumento en que se materialice (título formal), por ello no es imprescindible que consista en un instrumento público o en un documento privado, pudiendo acreditarse la propiedad por cualquier medio de prueba, de tal modo que a quien alegue título de compraventa le bastará probar la perfección, aun verbal, del contrato definido en el artículo 1445 del Código Civil, seguida de la imprescindible tradición (artículos 609 y 1095 CC). Por último, dentro de estas consideraciones generales, es preciso resaltar que el demandado no tiene que probar el dominio, pues debe ser el actor quien acredite el que solicita se declare como suyo (Sentencias del Tribunal Supremo, entre otras, de 11 noviembre 1929 y 19 febrero 1971 [RJ 1971\2172]).

Conforme a una consolidada línea jurisprudencial, los requisitos de dicha acción se circunscribe de manera particular a dos, acreditación por el actor del título de adquisición de la finca, y la cumplida y perfecta identificación de la finca sobre la que versa la acción, SSTS, entre otras, de 14 marzo 1989 (RJ 1989\2046), 17 octubre 1991 (análoga a RJ 1991\9821) y 1 diciembre 1993 (RJ 1993\9481), a lo que debe añadirse un interés en la declaración del dominio por estimarse que el mismo está amenazado o en vías de serlo

La acción declarativa del dominio exige para su viabilidad la concurrencia de todos los requisitos requeridos para la reivindicatoria, excepción hecha de que el demandado sea poseedor: como dice la Sentencia de 8 de noviembre de 1994 (RJ 1994\9317) «este tipo de pretensiones (las de las acciones mero declarativas) no intentan la condena del adversario sino que se declare por medio de sentencia la existencia de una determinada relación de derecho puesta en duda o disentida; no buscan, por ello, la obtención actual de cumplimiento coercitivo del derecho, sino la puesta en claro del mismo. No obstante su ámbito es restringido pues de la acción declarativa sólo puede valerse quien tiene necesidad especial para ello; debe existir la duda o controversia y una necesidad de tutela de manera que el interés del demandante desaparece si no hay inseguridad jurídica, la parte contraria no se opone al Derecho».

La constante doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo considera a la acción declarativa del dominio de la misma naturaleza que la acción reivindicatoria, exigiendo para su éxito, al igual que en ésta, la perfecta justificación del dominio del actor, y la perfecta identificación de la finca a que se refiere la pretensión declarativa de propiedad, de forma que no quede duda alguna que se trata de la misma a que se refiere el título invocado. los requisitos que se exigen para el éxito tanto de la acción declarativa de dominio, como de la reivindicatoria (art. 348, segundo párrafo del Código Civil), aquí ejercitadas: a), que el actor justifique su derecho de propiedad sobre los bienes, fundado, ya en un título legítimo de dominio, ya, en su defecto, en la posesión inmemorial, o en la posesión continuada durante el plazo marcado para la prescripción ordinaria o extraordinaria; b), que el demandado sea poseedor o detentador de la cosa reclamada, sin título válido y anterior al del actor que justifique esa posesión; y c), que se identifique la cosa objeto de la acción, fijando la situación de lo reclamado de tal manera que no pueda dudarse de cuál sea y pueda demostrarse durante la litis que lo que se reivindica es aquello a lo que se refieren los documentos y demás medios de prueba en que el actor funda su pretensión (por todas, STS 31 octubre 1990 [RJ 1990\8272]).

**QUINTO.-** Dispone el art. 326 de la LEC en relación a la fuerza probatoria de los documentos privados que los documentos privados harán prueba plena en el proceso, en los términos del artículo 319, cuando su autenticidad no sea impugnada por la parte a quien perjudiquen y, el art. 319 de la LEC dispone en relación a la fuerza probatoria de los documentos públicos que con los requisitos y en los casos de los artículos siguientes, los documentos públicos comprendidos en los números 1 a 6 del artículo 317 harán prueba plena del hecho, acto o estado de cosas que documenten, de la fecha en que se produce esa documentación y de la identidad de los fedatarios y demás personas que, en su caso, intervengan en ella.

**SEXTO.-** En lo que se refiere a la acción declarativa de dominio ejercitada por la parte actora, en el caso de autos y siguiendo la doctrina jurisprudencial expuesta, procede analizar: a), *Si el actor ha justificado su derecho de propiedad sobre los bienes, fundado, ya en un título legítimo de dominio, ya, en su defecto, en la posesión inmemorial, o en la posesión continuada durante el plazo marcado para la prescripción ordinaria o extraordinaria y en todo caso seguido de la tradición de la cosa,* b), *Si el demandado sea poseedor o detentador de la cosa reclamada, sin título válido y anterior al del actor que justifique esa posesión,* c) *Si se ha identificado la cosa objeto de la acción, fijando la situación de lo reclamado de tal manera que no pueda dudarse de cuál sea y pueda demostrarse durante la litis que lo que se reivindica es aquello a lo que se refieren los documentos y demás medios de prueba en que el actor funda su pretensión y* d) *Si el actor tiene un interés en la declaración del dominio por estimarse que el mismo está amenazado o en vías de serlo*

En lo que se refiere al primero de los requisitos enunciados, [si el actor ha justificado su derecho de propiedad sobre los bienes, fundado, ya en un título legítimo de dominio, ya, en su defecto, en la posesión inmemorial, o en la posesión continuada durante el plazo marcado para la prescripción ordinaria o extraordinaria y en todo caso seguido de la tradición de la cosa], la respuesta es negativa, con base al contenido literal del título de dominio aportado a los autos en justificación de su pretendido derecho de declaración sobre la finca de resultado núm. 28, toda vez que la adquisición efectuada por escritura de fecha 16 de junio de 2.005 otorgada ante el Notario de Barcelona lltre. Joan RUBIES MALLOL bajo el número 3.448 de su protocolo (folio 116 a 137) se encuentra sometida a condición suspensiva y, además de ello, no se ha justificado en autos haberse producido la conjunción del título y el modo como medio traslativo del dominio, toda vez que a tenor del contenido literal de la escritura pública presentada en la que se contiene el contrato, bajo ningún concepto puede entenderse ex art. 1.492 del CC [o, 531-4,2a) del CCC] que la propia escritura constituye medio espiritualizado de la transmisión.

El tenor literal del título de dominio alegado por el hoy actor en justificación de la pretendida declaración del derecho a ser propietario de la finca de resultado núm. 28 es del tenor literal siguiente "(...) *La presente compraventa queda sujeta a condición suspensiva hasta que, en el plazo máximo de de seis años desde el otorgamiento de la presente escritura, se declare judicialmente, por sentencia firme, la titularidad dominical del vendedor sobre cada una de las dos fincas (fincas núm. 28 y 30) objeto de esta escritura, de forma que quedará consumada en cuanto a aquella de las dos fincas cuya titularidad dominical sea declarada, o respecto a ambas, en su caso (...)*" sigue disponiendo la propia escritura de compraventa en la estipulación CUARTA de la misma que "(...) *En el caso de que no se llegue a consumir la venta de alguna de las dos fincas antes descritas (la núm. 28 y 30) dentro del plazo de seis años desde el presente otorgamiento, la parte vendedora VIDRIGOLA SL PROMETE DAR EN PAGO DEL PRECIO ENTREGADO EN ESTA ESCRITURA A PROMARESME 2003 SL QUE PROMETE ACEPTAR DICHO DACIÓN EN PAGO, las fincas que a continuación se describen, sin que ambas partes puedan entonces, una vez se otorgue dicha dación en pago, reclamarse diferencia o complemento alguno: 1º En sustitución de la finca adjudicada número 28, la siguiente finca: "Finca adjudicada numero cincuenta y uno (...)"*

En relación al referido título, alega la parte demandada que no es PROMARESME 2.003 SL quien debe o puede ejercitar la acción declarativa del



dominio sobre la finca núm. 28 objeto de autos, por cuanto su adquisición está supeditada a que el vendedor VIDRIGOLA SL (hoy, Francisca Montserrat SOLE ASENS y Mercedes CALERO PIZARRO en su condición liquidadoras de la referida sociedad) obtenga la referida declaración en juicio, declaración que no puede ni debe instar el adquirente con adquisición supeditada a condición suspensiva, sino el transmitente y vendedor en cumplimiento del propio contrato de compraventa antes citado y, con base a la normativa general de las obligaciones sometidas a condición suspensiva.

Sin entrar a valorar el error evidente en la persona que ejercita la acción declarativa del dominio, por cuanto la misma debería haber sido interpuesta por el vendedor, en lugar de personarse éste de forma adhesiva una vez ya iniciado el proceso, debe analizarse primero si en el comprador concurre el primer requisito jurisprudencial para la prosperabilidad de la acción declarativa [Si el actor ha justificado su derecho de propiedad sobre los bienes, fundado, ya en un título legítimo de dominio, ya, en su defecto, en la posesión inmemorial, o en la posesión continuada durante el plazo marcado para la prescripción ordinaria o extraordinaria y en todo caso seguido de la tradición de la cosa] y, si en caso de no concurrir directamente, el mismo está legitimado ex art. 1121 del CC para ejercitar acciones de protección de su derecho en fase de formación mientras pende la consecución de la condición impuesta.

A la primera de las indicadas preguntas debe responderse negativamente con base a lo ya antes manifestado, ya que el actor PROMARESME 2.003 SL dispone de un título de adquisición por compraventa -total y absolutamente condicionado-, que debilita su posición jurídica y, además no ha justificado el mismo que junto al contrato de compraventa que crea el título se haya llevado a cabo la tradición de la finca que exige la teoría del título y el modo como medio traslativo de la propiedad en nuestra legislación común y, en la foral.

El contrato de compraventa sometido a condición suspensiva, pese a que inicialmente si debe entenderse como título, no puede el mismo desplegar la totalidad de sus efectos jurídicos ex art. 609 del CC [o, 531-1 del CCC] hasta que se produzca el evento o condición prevista por las partes, momento en el que tanto legal, doctrinal y jurisprudencialmente empezarán a surtir todos sus efectos al objeto de analizar entonces, si concurre el resto de elementos que se exigen para la transmisión del dominio (la tradición), que de momento, ni tan siquiera aparece inducida en el título adquisitivo, pese a que el mismo se efectúa en escritura pública, ni se ha llevado a cabo en todo el juicio, acto de prueba alguna justificativa de su existencia. Es más, la parte actora y las terceras adhesivas son tan conscientes de la -debilidad del título de adquisición- pactado entre ellas y el carácter dudosa de la titularidad que afirman, que no solo prevén medios alternativos para el caso de que no se llegue a declarar el dominio de la finca nº 28 en favor de la hoy actora, sino que se garantiza mediante hipoteca (sometida al incumplimiento de la condición suspensiva) el cumplimiento de la obligación de dación en pago que se pacta entre las partes de forma alternativa a la principal.

Desde el punto de vista del análisis del contenido literal del título presentado por la parte actora en justificación de su derecho a que se declare en su favor la propiedad de la finca nº 28 antes descrita, debe concluirse ex art. 1.281 que el hoy



actor, no tiene título de adquisición, por cuanto de momento, pende el cumplimiento de la condición suspensiva impuesta al mismo, lo que si bien le confiere ciertos derechos de protección futuros a los que luego nos referiremos, jurisprudencialmente debe entenderse que el mismo carece de título de adquisición que le legitime para la declaración que pretende en la presente acción ejercitada.

Dispone al efecto el art. 1.113 del CC que será exigible desde luego toda obligación cuyo cumplimiento no dependa de un suceso futuro o incierto, o de un suceso pasado, que los interesados ignoren. También será exigible toda obligación que contenga condición resolutoria, sin perjuicio de los efectos de la resolución. Igualmente dispone el art. 1.114 del mismo cuerpo legal que en las obligaciones condicionales la adquisición de los derechos, así como la resolución o pérdida de los ya adquiridos, dependerán del acontecimiento que constituya la condición. Los referidos preceptos han sido ampliamente interpretados por la jurisprudencia que al efecto ha dispuesto de forma unánime que:

STS, Civil sección 1 del 02 de Junio del 2010 ( ROJ: **STS 2896/2010**) Recurso: 343/2006 | Ponente: ANTONIO SALAS CARCELLER "(...) Afirma la sentencia de 22 marzo 2010, que la condición suspensiva, como establece la ley (arts. 1113 y 1114 CC) y reitera la jurisprudencia (SS. 6 de mayo de 1.991, 20 de abril de 1.999, 15 de junio de 2004, 9 de diciembre de 2.008 , entre otras), subordina la exigibilidad de la obligación condicionada al suceso futuro e incierto en que consista la condición, de modo que no se produce la plenitud de efectos jurídicos hasta que se cumpla la misma."

STS, Civil sección 1 del 22 de Marzo del 2010 ( ROJ: **STS 1297/2010**) Recurso: 2274/2005 | Ponente: JESUS CORBAL FERNANDEZ "(...) un contrato de compraventa sujeto a condición suspensiva, la que, como establece la ley (arts. 1113 y 1114 CC) y reitera la jurisprudencia (SS. 6 de mayo de 1.991, 20 de abril de 1.999, 15 de junio de 2004, 9 de diciembre de 2.008 , entre otras), subordina la exigibilidad de la obligación condicionada al suceso futuro e incierto en que consista la condición, de modo que no se produce la plenitud de efectos jurídicos hasta que se cumpla la misma (decaimiento, en el caso, de los derechos de adquisición preferente). El adquirente por compraventa no adquiere la condición de socio; no es un legítimo accionista; es un extraño para la sociedad; ítem más, ni siquiera tiene frente a la sociedad el derecho que le confiere el art. 1121 CC . Todo el juego de derechos y obligaciones que puedan surgir, y su devenir, afectan únicamente a quienes lo celebraron, y para nada a la sociedad, salvo que no se ejercite el derecho preferente de adquisición, pero ello ya depende de la propia sociedad."

STS, Civil sección 1 del 09 de Diciembre del 2008 ( ROJ: **STS 6715/2008**) Recurso: 1880/2003 | Ponente: ANTONIO SALAS CARCELLER "(...) Como afirman, entre otras, las sentencias de esta Sala de 6 de mayo de 1991 y de 15 de junio de 2004 , la condición de carácter suspensivo «conforme al artículo 1113 y siguientes del Código Civil impone un aplazamiento del negocio convenido; en tanto no se cumpla la misma, aquél queda técnica y objetivamente sujeto a un evento futuro, más o menos incierto, del que depende el nacimiento o la resolución de la relación jurídica que abarca derechos y obligaciones para los sometidos a su ámbito, presentando, a su vez, un aspecto subjetivo, consistente en la voluntaria subordinación pactada, de la eficacia del contrato al acontecimiento esperado».

Prevé la sentencia del TS de 12 de marzo de 1993 , razona esta asimilación del contrato de acceso diferido con reserva de dominio previsto en la legislación de V.P.O., a la compraventa sometida condición suspensiva en su fundamento de derecho tercero, por las razones que se consignan en el mismo, que se transcribe seguidamente, ya que la claridad de las mismas obvia cualquier otra consideración por la Sala. Se afirma en el mismo textualmente que " El pacto de reserva de dominio tiene plena validez, según doctrina uniforme de esta Sala (Sentencias de 16 de febrero de 1984, 8 de marzo de 1906, 30 de noviembre de 1915, 10 de enero y 11 de mayo de 1989); en la compraventa, supone que el vendedor no transmite al comprador el dominio de la cosa vendida hasta que éste le pague por completo el precio convenido, significa una derogación convencional del

art. 609 del Código Civil en relación con el art. 1.461 y concordantes y aunque se entregue la cosa no se transmite la propiedad, viniendo a constituir como cualquier otra cláusula que se establezca con tal fin, una garantía para el cobro del precio aplazado, cuyo completo pago actúa a modo de condición suspensiva de la adquisición por el comprador del pleno dominio de la cosa comprada, y verificado tal completo pago se produce ipso iure la transferencia dominical; no afecta, pues, a la perfección, pero sí a la consumación, sin que se desnaturalice el concepto jurídico de la compraventa ni se prive a los contratantes, una vez perfecta aquélla por el libre consentimiento, del derecho a exigirse recíprocamente el cumplimiento de las obligaciones esenciales de la misma; todo ello quiere decir que el adquirente bajo condición suspensiva, titular de un derecho expectante, puede, antes del cumplimiento de la condición, ejercitar las acciones procedentes para conservar su derecho (art. 1.121 ) y una vez cumplida la condición, los efectos de la obligación condicional se retrotraen al día de su constitución (art. 1.120 ), pues desde la perfección son queridos y el cumplimiento de la condición confirma el derecho que existía en estado latente o expectante desde la celebración del contrato, todo lo cual implica que la consolidación de los efectos se produce en quien era titular al momento de la perfección del contrato sometido a condición suspensiva, en el caso que nos ocupa la primera sociedad de gananciales, a la que no puede afectar en sentido negativo el cumplimiento de la condición, y tan es así que esta Sala, en la Sentencia ya citada de 19 de mayo de 1989 , recogió, salvo, claro es, los supuestos de protección de la fe pública registral (art. 34 de la Ley Hipotecaria ), que el vendedor, pendiente el pacto de reserva de dominio y mientras el comprador esté cumpliendo su obligación de pago aplazado, carece de poder de disposición o facultad de transmisión (voluntaria o forzosa) de la cosa a tercero , por lo que se concedió a los compradores pendiente conditione el ejercicio de tercería de dominio frente al vendedor y sus acreedores, pues así lo exigía la conservación de su Derecho (art. 1.121 ), la equidad (art. 3.º2 ), los principios generales de la contratación (pacta sunt servanda) y que el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes (art. 1.256 )".

STS (Sala de lo civil) de 3 de diciembre de 1.993 RJ 1993\9830 " (...) la condición, como causa a la que se subordina o de la que se hace depender la eficacia del contrato **hay que aplicarla a todo el ámbito contractual** [S. 18-5-1963 (RJ 1963\2739)] **y la realización del evento estipulado como tal constituye un requisito necesario para la plena efectividad de la relación, sin que la obligación sea exigible durante la fase de pendencia** [S. 30-6-1986 (RJ 1986\3831)]"

Es decir, que en el caso de autos, a tenor del tipo de condición suspensiva pactada entre PROMARESME 2.003 SL y VIDRIGOLA SL, debe concluirse en primer lugar, que no ha transcurrido el plazo de 6 años pactado entre las partes para que se -declare- el derecho de la vendedora VIDRIGOLA SL (hoy Francisca Montserrat SOLE ASENS y Mercedes CASERO PIZARRO) en favor de la finca nº 28 objeto de transmisión en la escritura referenciada y objeto de los presentes autos y, en segundo lugar, que no habiéndose producido aún la referida -declaración del dominio- en favor de las liquidadoras de VIDRIGOLA SL como parte vendedora de la finca, el adquirente de la misma y hoy actor, -carece de título adquisitivo- que le permita o faculte para el ejercicio de la acción declarativa que pretende, cuyo primer fundamento procesal es la -acreditación del título de dominio seguido de la correspondiente tradición, que justifique su adquisición conforme a la teoría del título y el modo del art. 609 del CC [también en el 531-1 del CCC]-.

PROMARESME 2.003 SL no tiene un título adquisitivo del dominio pleno que le permita declarar al Tribunal en éste momento, -pendiente la condición suspensiva impuesta entre las partes-, que es titular de la finca nº 28 objeto de autos, pero como ya se ha apuntado anteriormente, si el título de su adquisición es débil o, en su caso, en estadio de formación pendiente el cumplimiento de la condición, lo que no se ha acreditado en modo alguno es que junto al contrato, se haya producido la tradición del inmueble. Ciertamente es que la finca nº 28 es aún hoy más un artificio registral que se produce por subrogación real de las fincas aportadas, que una finca

que pueda de facto ser aprovechada por sus titulares en el sentido tradicional o clásico de la posesión (ya que de ordinario, dichas fincas no suelen ser más que diseños ideales en el proyecto de reparcelación, con gran proyección económica futura y con una identificación mínima de los lindes de la finca que permita su inscripción registral), motivo por el que hubiera sido de vital importancia al efecto de salvar la referida imposibilidad inicial que las partes hubieran hecho constar de forma expresa en la escritura pública en que se documental el contrato de compraventa, que la misma constituye e integra o integrará la tradición instrumental a que se refieren los preceptos antes citados, cosa que no acontece en el caso de autos, ya que de la lectura de la escritura pública, se deduce precisamente el efecto inverso, comprador y vendedor son conscientes (estipulan PRIMERO de la escritura, folio 123 in fine de las actuaciones) de que la Junta de Compensación y Reparcelación del Sector "El Mirador" en el que se integra la finca ha expresado que la misma es de -dudosa titularidad-, por cuanto hay dos propietarios de las fincas de aportación que reclaman la de resultado, lo que ha impedido su inscripción registral y justifica la -causación- de la escritura de compraventa bajo condición suspensiva, con previsión de dación de pago irrevocable por el vendedor de otra finca (la nº 51) del mismo Sector "El Mirador" al comprador, para el caso de que no se llegue a declarar judicialmente la titularidad en favor del mismo, garantizando incluso la referida obligación con hipoteca de seguridad. Dichos antecedentes impiden en forma absoluta al Tribunal sobreentender que a través de la escritura pública se ha llevado a cabo una tradición instrumental de la finca objeto de autos, aunque fuese de forma condicionada.

Cabe analizar también el documento aportado por el demandado en su escrito de fecha 16 de septiembre de 2.010 al amparo de lo previsto en el art. 270.1.1 de la LEC al objeto de evidenciar si a través de los actos que se evidencian de la fotografía aportada e incluida en el acta notarial se -deduce- que la actora tiene la posesión real y efectiva de la finca y, con ello, ha completado la tradición real de la misma que exige el art. 609 del CC (sin perjuicio de que ya se ha indicado anteriormente que carece de contrato jurídico pleno o suficiente que integre su título de dominio) y, al respecto, dado que no se ha acreditado en autos por la parte actora que es ésta y no un tercero quien está llevando a cabo los actos de comercialización de la referida finca nº 28, aportando el encargo de venta a la empresa que consta identificada en el cartel como "Comapa" o, la asunción del referido acto de comercialización o, si el indicado cartel es previo o posterior a la fecha de otorgación de la escritura de compraventa de fecha 16 de junio de 2.005, no puede concluirse efecto jurídico alguno del referido documento y, menos que éste constituya un acto de afirmación de la posesión del actor sobre la finca nº 28, por cuanto si fuere así, ello no ha quedado acreditado en los presentes autos.

Procede igualmente analizar también si conforme a lo previsto en el art. 1.121 del CC el hoy actor, adquirente de la propiedad en contrato bajo condición suspensiva, puede instar la acción declarativa que ha interpuesto como un medio de protección de su derecho en los términos previstos en el referido precepto y, al respecto, la respuesta es negativa en todos los casos. El referido precepto, pensado más en el ámbito del derecho de obligaciones que en el ámbito del derecho inmobiliario, permite y faculta al adquirente bajo condición y mientras pende el cumplimiento de la misma, llevar a cabo actos de -protección- de su derecho, pero

no actos de -declaración- de su derecho cuando el acto pretendido es precisamente el cumplimiento de la condición impuesta entre las partes que, a tenor del 1.255 del CC las partes han conformado en el contrato de imposición de la condición, (folio 127 de las actuaciones), como una carga para el vendedor, no como una facultad para el comprador.

Dispone el contrato de compraventa en el que se pacta e impone la condición suspensiva que "(...) *La presente compraventa queda sujeta a condición suspensiva hasta que, en el plazo máximo de seis años desde el otorgamiento de la presente escritura, se declare judicialmente, por sentencia firme, la titularidad dominical del vendedor sobre cada una de las dos fincas (fincas núm. 28 y 30) objeto de esta escritura, de forma que quedará consumada en cuanto a aquella de las dos fincas cuya titularidad dominical sea declarada, o respecto a ambas, en su caso(...)*" Es decir, las partes pactan libremente en la escritura de compraventa que la -declaración judicial del dominio- de las dos fincas de -dudosa titularidad- debe efectuarse en favor del -vendedor-, no en favor del -comprador- de las fincas, aspecto éste que imposibilita a juicio del Tribunal, con base al tenor literal de las cláusulas pactadas en el contrato por las partes, el ejercicio de la acción por el comprador, aún cuando sea como una manifestación de su expectante y futuro derecho de adquisición, ya que el art. 1.121 del CC le permite proteger su derecho en formación, pero entiende el Tribunal que lo que no permite el referido precepto es precisamente -la declaración- del derecho a través del cumplimiento de la condición suspensiva impuesta, ya que la referida acreditación, tanto legal como contractualmente en el caso de autos, se ha pactado como una carga en contra del vendedor. Hubiera bastado un simple documento de cesión de derechos por parte de VIDRIGOLA SL en favor de PROMARESME 2.003 SL para considerar salvada la fórmula de redacción de la condición suspensiva y legitimar la acción entablada por la misma, que no ha quedado acreditado que exista en autos.

Ello nos da pie al análisis de la conducta procesal del vendedor VIDRIGOLA SL (hoy, Francisca Montserrat SOLE ASENS y Mercedes CALERO PIZARRO). El mismo no interpuso inicialmente acción declarativa del dominio y, cuando el demandado excepcionó en la contestación a la demanda de 13 de septiembre de 2.006 la falta de legitimación activa del actor para el ejercicio de la acción que pretendía, precisamente por ausencia de título suficiente en su favor que le legitime o por ausencia de cesión de los derechos de una a otra sociedad y, por cuanto las partes habían pactado en el contrato que la declaración judicial sería, en su caso, en favor del vendedor y no del comprador, las liquidadoras de VIDRIGOLA SL se personan en los autos por escrito de fecha 17 de marzo de 2.010 al amparo del art. 13 de la LEC, pero no adhiriéndose al suplico de la actora, sino proponiendo un suplico propio a través del que se -subsana- el defecto de ausencia de título del actor, puesto de manifiesto por el demandado en su contestación.

La personación de las liquidadoras de VIDRIGOLA SL fue admitida por el Tribunal en auto *firme* de fecha 15 de abril de 2.010, sin retroacción de actuaciones, al amparo del indicado art. 13 de la LEC, al objeto de que las terceras adhesivas pudieran colaborar con la actora en la defensa de su pretensión, pero sin admitir por extemporánea la pretensión nueva que las mismas formulaban en el suplico de su escrito de fecha 17 de marzo de 2.010, con base a los argumentos allí expuestos y con base a lo previsto en el art 412.1 de la LEC que establece la inmutabilidad del objeto del proceso, y el 413.1 del mismo cuerpo legal que declara que no se tendrán

en cuenta las innovaciones que, después de iniciado el juicio, introduzcan las partes o terceros en el estado de las cosas o de las personas que hubieren dado origen a la demanda y, en su caso, a la reconvencción, excepto si la innovación privare definitivamente de interés legítimo las pretensiones que se hubieran deducido en la demanda o en la reconvencción, por haber sido satisfechas extraprocesalmente o por cualquier otra causa –en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el art. 22, según el 413.2–.

A tenor de lo antes expuesto, relativo a la falta de concurrencia en la acción entablada por el actor principal, del primero de los requisitos que jurisprudencialmente se exigen para la prosperabilidad de la acción declarativa del dominio, es innecesario entrar a analizar el resto de requisitos que se exigen para la estimación de la misma, máxime si atendemos al hecho de que indirectamente han de ser los mismos analizados al abordar la acción declarativa de dominio sobre la misma finca entablada por el demandado a través de la demanda reconvenccional, donde se confrontarán los dos títulos de dominio que amparan la acción para cada parte y, se analizarán los mismos, así como la correcta y plena identificación de la cosa objeto de declaración.

Es por todo lo antecedente que procede, la desestimación de la acción declarativa de dominio entablada por la parte actora, al carecer la misma tanto de título de dominio pleno o suficiente que legitime de momento su adquisición y, con ello la acción entablada, como de posesión traditoria de la finca vendida, por cuanto no ha adquirido aún el mismo la propiedad ni con el contrato, -que está condicionado sin haberse producido aún la condición-, ni por la tradición de la finca, que no se ha justificado se haya llevado a cabo en el caso de autos en favor del actor, lo que conforme a la teoría del título y el modo vigente en España para la adquisición del dominio, comporta declarar que si bien tiene un derecho expectante y en formación, el mismo ni es propietario en el sentido del 609 del CC de la finca cuya declaración de dominio pretende, ni a tenor del art. 10 de la LEC el mismo está legitimado para entablar la acción que ha ejercitado.

**SEPTIMO.-** En lo que se refiere a la acción declarativa de dominio ejercitada por la parte actora reconvenccional, en el caso de autos y siguiendo la doctrina jurisprudencial antes expuesta, procede analizar los mismos aspectos antes identificados: a), Si el actor ha justificado su derecho de propiedad sobre los bienes, fundado, ya en un título legítimo de dominio, ya, en su defecto, en la posesión inmemorial, o en la posesión continuada durante el plazo marcado para la prescripción ordinaria o extraordinaria y en todo caso seguido de la tradición de la cosa, b), Si el demandado sea poseedor o detentador de la cosa reclamada, sin título válido y anterior al del actor que justifique esa posesión, c) Si se ha identificado la cosa objeto de la acción, fijando la situación de lo reclamado de tal manera que no pueda dudarse de cuál sea y pueda demostrarse durante la litis que lo que se reivindica es aquello a lo que se refieren los documentos y demás medios de prueba en que el actor funda su pretensión y d) Si el actor tiene un interés en la declaración del dominio por estimarse que el mismo está amenazado o en vías de serlo

a) En lo que se refiere al primero de los requisitos enunciados, [si el actor ha justificado su derecho de propiedad sobre los bienes, fundado, ya en un título legítimo de dominio, ya,

en su defecto, en la posesión inmemorial, o en la posesión continuada durante el plazo marcado para la prescripción ordinaria o extraordinaria y en todo caso seguido de la tradición de la cosa], conforme se ha indicado en el fundamento de derecho tercero de la presente resolución, el título de dominio del actor es doble o sucesivo, toda vez que al haber adquirido el mismo por herencia, debe analizarse, tanto su título propio, como el de su transmitente.

El título de adquisición de la parte actora reconvenicional sobre la finca resultante nº 28 del proyecto de compensación y parcelación del Sector "El Mirador" de Sant Andreu de Llavaneres, objeto de autos es el propio proyecto de compensación y parcelación aprobado por la Junta de compensación en sesión de 9 de diciembre de 2.003 y por Decreto de 7/2.004 de la Alcaldía del Ayuntamiento de Sant Andreu de Llavaneres (folios 45 a 108 de las actuaciones, especialmente el 71 vto), si bien comoquiera que la finca de resultado nº 28 del referido proyecto se forma por subrogación real de la aportada 1b) del mismo proyecto, la registral 6.098, es el título adquisitivo de la misma el que debe ser analizado por el Tribunal a los efectos de la declaración pretendida en los presentes autos, ya que el proceso de -aportación de la 1b) [la registral 6.098] y subrogación real de la indicada finca en la de resultado nº 28 no es discutido ni cuestionado en autos por las partes-.

El título de adquisición de FRANCESC MIRAVET I PONZ de la finca registral 6.098 es por herencia de su difunta madre Consuelo PONZ ZAFONT fallecida en Mataró el 14 de mayo de 2.002 bajo testamento otorgado ante el que fue notario de Sant Adrià de Besos Rafael OTERO DEL PALACIO el día 27 de febrero de 1.975 conforme la escritura de aceptación de herencia autorizada por el Notario de Mataró Alonso RODRIGUEZ DIEZ el día 12 de Noviembre de 2.002 bajo el núm. 4.847 de su protocolo y de escritura de inventario autorizada por el referido Notario el día 4 de diciembre de 2.003 bajo el número 5.963 de su protocolo. La referida escritura de aceptación de herencia, dio lugar a la inscripción 3ª de fecha 14 de octubre de 2.004 al Registro de la Propiedad núm. 4 de Mataró, al Tomo 3.045, libro 160, folio 142, según los folios 310 y 311 de las actuaciones.

El título de adquisición de Consuelo PONZ ZAFONT es la escritura de compraventa otorgada en fecha 26 de julio de 1.991 ante el Notario de Mataró, Iltre. Manuel F.DOMINGUEZ RODRIGUEZ bajo el número 1.528 de su protocolo que dio lugar a la inscripción 2ª de fecha 25 de septiembre de 1.991 al Tomo 3.045, libro 160, al folio 142 del Registro de la Propiedad núm. 4 de Mataró, según resulta de los folios 310, 311, 524 a 530 de las actuaciones.

En definitiva, el Tribunal no tiene duda alguna con base a la documentación mencionada, aportada en parte por el actor principal o por el propio actor reconvenicional, pero en ambos casos, no impugnada de contrario, que se da en el actor reconvenicional la primera de las premisas que se exige jurisprudencialmente para la declaración del dominio solicitada, como es la de haber justificado su derecho de propiedad sobre los bienes, fundado en un título legítimo de dominio que ha obtenido la inscripción registral del mismo por dos veces, seguido de la tradición de la cosa objeto del título aquí integrada por la correspondiente escritura pública de compraventa o herencia, toda vez que del contenido de las mismas no se evidencia dato alguno que permita al Tribunal entender que no se ha verificado la tradición

instrumental de la finca con la escritura pública, tal y como establece el art. 1.462 del CC y como determina la jurisprudencia del TS.

En lo que se refiere al segundo de los requisitos de prosperabilidad de la acción declarativa, [el referente a si el demandado sea poseedor o detentador de la cosa reclamada, sin título válido y anterior al del actor que justifique esa posesión], de los hechos alegados y probados en autos, se evidencia conforme a lo expuesto en ésta misma resolución que PROMARESME 2.003 SL carece de título jurídico suficiente y válido, -en éste momento-, para oponerse a la declaración de dominio solicitada por la actora, ya que como antes hemos indicado, el derecho que exhibe el mismo está aún en formación o en fase expectante, pendiente del cumplimiento de la condición en el plazo de 6 años, que en su caso, pueda consolidar sus derechos de propiedad. La ausencia de título de adquisición (contrato) pleno o suficiente en favor del demandado, unido a la ausencia de tradición de ningún tipo operada en la escritura pública de adquisición que documenta el contrato de compraventa, así como la ausencia de prueba alguna practicada en autos justificativa de la tradición real de la finca, comporta la estimación de la declaración que pretende la actora reconvencional en los presentes autos, toda vez que la misma si tiene y dispone de un título jurídico pleno, válido, eficaz e inscrito en el Registro de la Propiedad que no ha sido contradicho en juicio por ningún otro propietario (al menos, de momento) y, por ende, el mismo a tenor de lo previsto en el art. 38 de la LH, se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales, con presunción de posesión del mismo, no contradicha en juicio.

Como ya se ha indicado anteriormente, el actor PROMARESME 2.003 SL tiene un título jurídico de adquisición sometido a condición que le imposibilita tanto el ejercicio de la acción declarativa entablada por el mismo, como la facultad de oponerse al título adquisitivo exhibido y aportado por el actor reconvencional, por cuanto el mismo, (aun cuando sea en relación a la finca aportada que ha dado lugar a la de resultado por subrogación real) primero es de fecha anterior al de PROMARESME 2.003 SL, segundo está inscrito en el Registro de la Propiedad, cosa que el de PROMARESME 2.003 SL no lo está y, en consecuencia, el título del actor reconvencional goza de las presunciones legales que el art. 38 de la LH le ofrece y que, no han sido contradichas en juicio, al menos en éste, con solicitud de cancelación de la inscripción registral contradictoria [si bien, la jurisprudencia se ha mostrado en los últimos años más permisiva con estas omisiones en el suplico de la demanda, cuando el efecto es inherente a la declaración que se produce en el fallo de la resolución (STS 23.5.1964 RJ 1964/2766; STS 9.12.1981 RJ 1981/5152 y 27.6.1994 RJ 1991/9821)].

Otra cosa distinta es el análisis de contraposición de los títulos de dominio de:

a) CELTIC PAPEL SA (Hoy VIDRIGOLA SL y por extinción, sus liquidadoras Francisca Montserrat SOLE ASENS y Mercedes CALERO PIZARRO) sobre la registral 510 aportada como 1b) al proyecto de reparcelación que ha dado lugar, por subrogación real a la núm. 28 y del que deriva el título en formación de PROMARESME 2.003 SL. El referido título de adquisición es por fusión por absorción que efectuó con GRUGY SA mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona lltre. Eladio CREHUET SERRA en sustitución y para el protocolo de José Luis MEZQUITA DEL CACHO de 13 de mayo de 1.992, que dio lugar a la inscripción 14ª de fecha 21 de enero de 2.002 al Tomo 3.117, Libro 169 de Sant



Andreu de Llavaneres, folio 149 del Registro de la Propiedad núm. 4 de Mataró. (Folio 144 de las actuaciones) y

b) El de FRANCESC MIRAVET PONZ lo constituye, indiciariamente la escritura de aceptación de herencia autorizada por el Notario de Mataró Alonso RODRIGUEZ DIEZ el día 12 de Noviembre de 2.002 bajo el núm. 4.847 de su protocolo y de escritura de inventario autorizada por el referido Notario el día 4 de diciembre de 2.003 bajo el número 5.963 de su protocolo que dio lugar a la inscripción 3ª de fecha 14 de octubre de 2.004 al Registro de la Propiedad núm. 4 de Mataró, al Tomo 3.045, libro 160, folio 142, (según los folios 310 y 311 de las actuaciones), si bien, jurisprudencialmente [SSTS 11.5.1987 RJ 1987/3392; 5.11.1992 RJ 1992/9221; 29.6.1996 RJ 1996/4907 y 16.5.2000 RJ 2000/3110] el adquirente a título mortis causa debe probar el título de adquisición de su causante que al efecto lo integra en el caso de autos el de su difunta madre Consuelo PONZ ZAFONT que adquirió a título de compraventa en escritura pública otorgada el 26 de julio de 1.991 ante el Notario de Mataró, lltre. Manuel F.DOMINGUEZ RODRIGUEZ bajo el número 1.528 de su protocolo que dio lugar a la inscripción 2ª de fecha 25 de septiembre de 1.991 al Tomo 3.045, libro 160 de Sant Andreu de Llavaneres al folio 142 del Registro de la Propiedad núm. 4 de Mataró, según resulta de los folios 310, 311, 524 a 530 de las actuaciones.

De la confrontación de ambos títulos, en el supuesto de que nos encontremos ante una doble venta de la misma finca, como parece deducirse del hecho de que ambas fincas estén ubicadas por la Junta de Compensación del Sector "El Mirador" - después de las oportunas comprobaciones-, físicamente en el mismo lugar, deberá ser objeto de aplicación el art. 1.473 del CC en cuyo caso, tanto por la fecha del título, como por la fecha de la inscripción registral, el primero de ambos compradores que inscribió en el Registro de la Propiedad su título jurídico fue Consuelo PONZ ZAFONT, a partir de cuya fecha, la transmisión efectuada en favor de CELTIC PAPEL SA carecía de objeto al estar el mismo ya en propiedad de Consuelo PONZ ZAFONT.

Ahora bien, comoquiera que el actor reconvenicional únicamente ha solicitado la declaración de su dominio frente a PROMARESME 2.003 SL y no contra Francisca Montserrat SOLE ASENS y Mercedes CASERO PIZARRO (como liquidadoras de VIDRIGOLA SL, antes CELTIC PAPEL SA) pese a que la reconvenición frente a terceros está expresamente prevista y admitida en los arts. 406.3 y 407 de la LEC, cabe valorar si la declaración contenida en la presente resolución puede tener efecto contra las mismas a tenor de su personación voluntaria en autos por escrito de fecha 17 de marzo de 2.010 para adherirse a la posición procesal de la parte actora principal y, al hecho de que el título de dominio de PROMARESME 2.003 SL deriva de la venta bajo condición suspensiva efectuada por CELTIC PAPEL SL y, a tenor de la defensa activa que las terceras han efectuado en autos de la posición procesal de PROMARESME 2.003 SL, en todo el juicio, al que han asistido si bien representadas por distinto procurador, defendidas en todos los actos de carácter oral bajo la misma defensa letrada que PROMARESME 2.003 SL o, mejor dicho, la letrada LETICIA GARRIDO DE LA VEGA que suscribe el escrito de personación de las terceras se ha encargado de la defensa jurídica de PROMARESME 2.003 SL que inicialmente fue asistido en la



demanda formulada por el letrado Modest SALA SEBASTIÀ, no cabe duda que el pronunciamiento meramente declarativo que se contiene en la presente resolución frente a PROMARESME 2.003 SL puede surtir efecto frente a VIDRIGOLA SL o sus actuales liquidadoras, por cuanto las mismas al tener noticia del juicio, voluntariamente comparecieron al mismo al objeto de defender y sustentar la posición procesal de PROMARESME 2.003 SL por cuanto el mismo tenía y exhibía un título de dominio que derivaba de CELTIC PAPEL SA, lo que a juicio del Tribunal comporta el que no haya existido indefensión de las terceras en el desarrollo del juicio y, que las mismas, no solo han actuado activamente en el mismo, sino que su defensa letrada ha asumido la defensa letrada de PROMARESME 2.003 SL, actuando en juicio no como terceros adhesivos, sino como auténtica parte en defensa de sus derechos propios, pese a que inicialmente no fuesen demandadas en reconvencción o actoras en ejercicio de la acción declarativa, si bien el efecto jurídico hubiera sido el mismo, ya que en lugar de examinar los títulos de dominio en contraposición a la acción reconvenccional como se ha efectuado ahora, se hubieran analizado los títulos de dominio de las dos liquidadoras en la fase de declaración principal, pero con el mismo efecto de declararlos de segundo orden o posteriores en su inscripción registral al título de dominio que exhibe y justifica el actor reconvenccional.

b) En lo que se refiere a [si se ha identificado la cosa objeto de la acción, fijando la situación de lo reclamado de tal manera que no pueda dudarse de cuál sea y pueda demostrarse durante la litis que lo que se reivindica es aquello a lo que se refieren los documentos y demás medios de prueba en que el actor funda su pretensión], cabe responder afirmativamente con base a los siguientes documentos:

En primer lugar, la certificación catastral descriptiva y gráfica emitida por la Gerencia del Catastro de Cataluña que se aporta como documento núm. 6 de la demanda reconvenccional con identificación numérica 5927207 DG5052N 0001 OU de la finca del actor reconvenccional, a la que se adjunta un plano parcelario del que se evidencia que la finca del actor reconvenccional 6.098 coincide físicamente con la aportada 1b) al proyecto de reparcelación y compensación del sector "El Mirador". La referida certificación catastral, si bien no puede emplearse jurisprudencialmente como indicios acreditativo del título de dominio de la parte [SSTS 28/41997 RJ 1997/3403 y 26/5/2000 RJ 2000/3498], si puede ser empleada por el Tribunal para determinar aquellos datos que afectan a aspectos físicos (no jurídicos) como son los linderos y, al efecto, la ubicación tal y como prevé la STS 2.12.1998 RJ 1998/9976, especialmente cuando la certificación catastral viene ratificada en autos con otros indicios probatorios que apuntan en la misma dirección.

En segundo lugar, es determinante para formar la convicción del Tribunal la propia actuación de la Junta de Compensación y Reparcelación del Sector "El Mirador" de Sant Andreu de Llavaneres y, la del Ayuntamiento mismo de la referida población, al aprobar el referido proyecto por decreto de alcaldía de 7/2.004. A tal efecto, el Ayuntamiento de Sant Andreu de Llavaneres, al aprobar el proyecto lo hace con las fincas descritas y aportadas al sector, entre las que identifica y ubica como 1b), la integrada por la registral 6.098 del hoy actor reconvenccional. Es el propio Ayuntamiento a través de sus técnicos municipales actuales quienes ubican y determinan, previa su comprobación oportuna, que la registral 6.098 es la finca

aportada 1b) por lo que la incluyen en el sector "El Mirador", convirtiendo la referida ubicación física de la finca incluida en los planos de la junta de compensación levantados por el arquitecto Javier FERRANDIZ GABRIEL en acto administrativo, al aprobar el proyecto de reparcelación a través del decreto de alcaldía 173/2.003 emitido por el Alcalde del Ayuntamiento de Sant Andreu de Llavaneres en el que se indica al actor reconvenicional que, -vista la documentación aportada por él mismo al Ayuntamiento, éste considera que la finca del actor reconvenicional está físicamente integrada en el referido sector "El Mirador"-, por lo que no solo le tienen como parte en el proceso administrativo correspondiente, sino que se acuerda conferir traslado del referido decreto 173/2.003 a CELTIC PAPEL SA empresa que puede resultar afectada por la referida ubicación de la finca, sin que conste en los autos que la misma haya activado desde diciembre de 2.003 procedimiento administrativo o contencioso administrativo alguno para impugnar el referido acuerdo administrativo.

Finalmente, del examen del documento 4 de la demanda reconvenicional, folio 510 de las actuaciones, se evidencia también que en fecha 26 de noviembre de 1.991 la entonces arquitecta municipal del Ayuntamiento de Sant Andreu de Llavaneres emitió informe técnico por el que identifica a la finca del actor reconvenicional allí denominada "La Carbonera", como integrada en el sector "El Mirador". Ciertamente la contestación a las preguntas que se efectuaron al Ayuntamiento de Sant Andreu de Llavaneres via art. 381 de la LEC incorporadas a los autos por oficio de fecha 28 de julio de 2.010 dejan una cierta duda por si solas en relación a si el informe técnico emitido por el 26 de noviembre de 1.991 se realiza por plena identificación previa de la finca por el arquitecto municipal o, por el propio instante del informe a través del plano que acompaña a la instancia que dirige a la corporación local. Ahora bien, la referida certificación administrativa no solo se emite con base al plano aportado por el instante al Ayuntamiento, sino con base a la información contenida en la instancia en la que se interesa el informe, que se adjunta por el propio Ayuntamiento de Sant Andreu de Llavaneres en su oficio de fecha 28 de julio de 2.010 y, de la que se evidencia que el propio instante identifica la finca como "La Carbonera" y ubicada en la partida de Mata, propiedad de Florencio PUJOL ROVIRA, aspectos estos nada desdeñables y que ratifican el convencimiento del Tribunal, ya que el arquitecto municipal dispone de tres elementos para poder emitir su juicio de valor sobre la correcta ubicación de la finca: a) El plano adjuntado, b) La titularidad de la finca y c) La denominación y ubicación de la misma en el territorio conocido como partida de Mata, y el propio nombre de la finca, como La Carbonera, aspectos todos ellos que forman el informe administrativo indicado.

En definitiva, del examen conjunto de los tres documentos y antecedentes, especialmente poniendo el acento en el hecho de que en la confección de todos los dictámenes o planos han intervenido funcionarios públicos (del Ayuntamiento o del Catastro) previo el correspondiente proceso administrativo de validación de la información empleada para la emisión de su dictamen, en los que incluso en uno de ellos se dio traslado a CELTIC PAPEL SA por si tenía algo que alegar, sin que lo hiciera o se haya probado en autos que lo efectuase, permite al Tribunal alcanzar el convencimiento de que la finca registral 6.098 del actor reconvenicional es la 1b) aportada al proyecto de compensación y reparcelación del sector "El Mirador", del que obran diversos planos en autos sobre su correcta ubicación.

Queda por valorar también en la presente resolución la declaración de Carmen SERRA SEGURA y el acta de manifestaciones efectuada por la misma en fecha 14 de diciembre de 1.990 ante el Notario de Barcelona José Francisco CUECO MASCARÓS bajo el número 4.443 de su protocolo (folios 276 y ss) de las actuaciones, en la que afirma la misma que diversas fincas vendidas a Florencio PUJOL ROVIRA en 1.989 no se corresponden en cuanto a su ubicación con el grafiado del plano que adjunto a la referida acta. La referida acta de manifestaciones poco o nada puede aportar a los autos por tres motivos: a) El primero, por cuanto en la emisión de la misma no fue citado la persona a quien afectaban las manifestaciones vertidas en la misma, con lo que éste no pudo ni defenderse ni contradecir lo manifestado por la compareciente y, tampoco se llevó a cabo el interrogatorio en juicio del mismo [se desconoce si esta vivo o fallecido], que hubiera podido conferir contradicción a la referida acta a los objetos de poder ser valorada por el Tribunal; b) El segundo, por cuanto la declarante, ni sabía en el momento inicial de vender su resto registral a Florencio PUJOL ROVIRA donde se ubicaba el mismo, ni lo conocía tampoco cuando emitió la referida acta de manifestaciones, a requerimiento de otro comprador de fincas que habían vendido sus antecesores y c) Finalmente, indicar que el resto de finca vendido por la manifestante a Florencio PUJOL ROVIRA, dio lugar a una finca registral que el Registrador de la Propiedad inscribió por segregación con la protección jurídica que ello implica ex art. 38 de la LH y el catastro identificó físicamente conforme al plano catastral aportado por el actor reconvenicional antes mencionado, por lo que tanto la inscripción como el documento o plano catastral, deben ser valorados por el Tribunal con mayor valor que la declaración no contradictoria de una persona que reniega de lo afirmado por ella misma un año antes, pese a que manifiesta en juicio desconocer tanto al principio como después, la exacta ubicación del resto registral que tenía inscrito en su favor y actuar a requerimiento de tercero, no por propia iniciativa.

Finalmente, merece también una consideración el dictamen pericial de Raúl FUMADO PEREZ, quien en la pagina 6 al intentar ubicar la finca 510 del actor principal, nos afirma que -con los datos de su descripción registral no puede hacerlo ya que no aparece en los planos catastrales los titulares que conforman los lindes descritos de la finca- y, en la fase de conclusiones de su dictamen, vuelve a afirmar -el carácter no concluyente de los documentos 6 y 7 de su propio dictamen, por existir alguna superficie que no cuadra-, motivo por el que procede el perito a efectuar un conjunto de derivaciones y conjeturas sobre la ubicación de las fincas que en modo alguno pueden contradecir el carácter público de la certificación descriptiva del catastro aportada por el actor reconvenicional como documento núm. 4 de su demanda por la que se ubica y fija la registral 6.098.

c) Por último, debe analizarse si el actor reconvenicional tiene [un interés en la declaración del dominio por estimarse que el mismo está amenazado o en vías de serlo] y, al respecto no cabe duda que al haber sido primero demandado por PROMARESME 2.003 SL con actuación adhesiva a su posición de VIDRIGOLA SL para que se declare su derecho de dominio en contradicción directa con el de FRANCESC MIRAVET PONZ, la acción declarativa por el mismo instada tiene interés y legitimación plena.

**OCTAVO.-** Determinada la concurrencia en el caso de autos de la totalidad de los requisitos que jurisprudencialmente se exigen para el ejercicio y prosperabilidad de la acción declarativa, no cabe sino que estimar la acción declarativa ejercitada por Francesc MIRANVENT I PONZ, toda vez que el Tribunal ha adquirido pleno convencimiento con base a las pruebas practicadas en autos y antes referenciadas de que el actor reconvenional ha justificado documentalmente en autos ser el titular del dominio de la finca de resultado núm. 28, formada por subrogación real derivada de la 1b) aportada, que se integra por la registral 6.098.

**NOVENO.-** Dispone el art. 394 de la LEC que en los procesos declarativos, las costas de la primera instancia se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que el tribunal aprecie, y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho.

Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación al caso

### FALLO

Que debo desestimar y desestimo la demanda principal interpuesta en fecha 28 de febrero de 2.006 por el Procurador de los Tribunales MARIA ANGELS OPISSO JULIÀ en nombre y representación de PROMARESME 2.003 SL contra FRANCESC MIRAVET I PONZ con expresa imposición de las costas a la parte actora principal.

Que debo estimar y estimo la demanda reconvenional interpuesta en fecha 13 de septiembre de 2.006 por el Procurador de los Tribunales JOAN MANUEL FABREGAS AGUSTI en nombre y representación de FRANCESC MIRAVET I PONZ contra PROMARESME 2.003 SL y,

Debo declarar y declaro que FRANCESC MIRAVET I PONZ, es titular de la finca resultante núm. 28 del Proyecto de Compensación y Parcelación del sector "El Mirador" de Sant Andreu de Llavaneres, cuya descripción es: "*PARCELA, situada en el término municipal de Sant Andreu de Llavaneres, Urbanización El Mirador, de conformación irregular y de superficie dos mil cuatrocientos diecisiete metros cuadrados. LINDA, al Norte, mediante una línea quebrada de 66,4 metros con finca adjudicada nº 29, al Sur, en una línea curva de 34,1 metros con vial de la urbanización; al Este, en línea quebrada de 75,6 metros, con fincas adjudicadas nº 26, en 9,7 metros y nº 27, en 65,9 metros y con vial en 13,6 metros, Y al Oeste, con finca adjudicada nº 30 en línea recta de 68 metros*", que proviene de la finca aportada 1b a dicho Proyecto, la cual a su vez, era parte integrante de la finca registral 6.098, al tomo 3.045, libro 160 de Sant Andreu de Llavaneres, folio 142 del Registro de la Propiedad núm. 4 de Mataró, propiedad asimismo del Sr. Miravet."

Debo condenar y condeno a la demandada a pasar por las anteriores declaraciones y a respetar la titularidad de FRANCESC MIRAVET I PONZ respecto de la finca resultante nº 28 en su extensión y lindes antes descritos, sin perjuicio y con expresa reserva de las acciones que pudieran corresponder al mismo ante cualquier perturbación de su derecho.

No ha lugar a acordar expedir mandamiento al Registro de la Propiedad núm. 4 de Mataró en virtud del cual se ordene inscribir la finca resultante núm. 28 del

Proyecto de compensación y parcelación del sector "El Mirador" de Sant Andreu de Llavaneres, a favor de Francesc MIRAVET I PONZ, por ser ello un acto voluntario que podrá la parte en su caso llevar a cabo conforme a lo previsto en el art. 521 de la LEC una vez firma la sentencia.

Notifíquese esta resolución a las partes haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Barcelona a preparar por escrito suscrito por letrado y procurador, en el plazo de 5 días hábiles ante este Juzgado, con expresión de los pronunciamientos concretos que se impugnan de la sentencia.

Así por esta mi sentencia, de la que se llevará testimonio a las actuaciones y juzgando en primera instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

**PUBLICACIÓN.**-Leída y publicada ha sido la anterior resolución por el Juez que la suscribe estando celebrando audiencia en el día de la fecha. Doy fe.

**AUDIENCIA PROVINCIAL  
DE BARCELONA**

**Sección Undécima  
Rollo n.º 102/2011**

**D. Juan José García Sánchez Secretario Judicial de la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Barcelona.**

**CERTIFICO: Que por dicha Sección se ha dictado la siguiente:**

**AUDIENCIA PROVINCIAL  
DE  
BARCELONA**

**SECCION Undécima**

**ROLLO N° 102/2011**

**PROCEDIMIENTO ORDINARIO N° 252/2006**

**JUZGADO PRIMERA INSTANCIA 1 MATARÓ (ANT.CI-1)**

**SENTENCIA 316**

Ilmos. Sres.

Josep Maria Bachs Estany

Francisco Herrando Millan

Maria del Mar Alonso Martinez (Ponente)

En Barcelona, a veintiocho de junio de dos mil doce.

VISTOS, en grado de apelación, ante la Sección Undécima de esta Audiencia

Provincial, los presentes autos de Procedimiento ordinario, número 252/2006 seguidos por el Juzgado Primera Instancia 1 Mataró (ant.CI-1), a instancia de PROMOMARESME 2003, S.L., D<sup>a</sup>. FRANCISCA MONTSERRAT SOLE ASENS y D<sup>a</sup>. MERCEDES CALERO PIZARRO contra D. FRANCESC MIRAVET PONZ, los cuales penden ante esta Superioridad en virtud del recurso de apelación interpuesto por la parte actora contra la Sentencia dictada en los mismos el día 11 de octubre de 2010, por el Sr/a. Juez del expresado Juzgado.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** La parte dispositiva de la Sentencia apelada es del tenor literal siguiente: **"FALLO: Que debo desestimar y desestimo la demanda principal interpuesta en fecha 28 de Febrero de 2.006 por el Procurador de los Tribunales MARIA ANGELS OPISSO JULIÀ en nombre y representación de PROMARESME 2.003 SL contra FRANCESC MIRAVET I PONZ con expresa imposición de las costas a la parte actora principal.**

**Que debo estimar y estimo la demanda reconventional interpuesta en fecha 13 de septiembre de 2.006 por el Procurador de los Tribunales JOAN MANUEL FABREGAS AGUSTI en nombre y representación de FRANCESC MIRAVET I PONZ contra PROMARESME 2.003 S.L. y,**

**Debo declarar y declaro que FRANCESC MIRAVET I PONZ, es titular de la finca resultante núm. 28 del Proyecto de Compensación y Parcelación del sector "El Mirador" de Sant Andreu de Llavaneres, cuya descripción es: "PARCELA, situada en el término municipal de Sant Andreu de Llavaneras, Urbanización El Mirador, de conformación irregular y de superficie dos mil cuatrocientos diecisiete metros cuadrados. LINDA, al Norte, mediante una línea quebrada de 66,4 metros con finca adjudicada nº 29, al Sur, en una línea curva de 34,1 metros con vial de la urbanización; al Este, en línea quebrada de 75,6 metros, con fincas adjudicadas nº 26, en 9,7 metros y nº 27, en 65,9 metros y con vial en 13,6 metros, Y al Oeste, con finca adjudicada nº 30 en línea recta de 68 metros", que proviene de la finca aportada 1b a dicho Proyecto, la cual a su vez, era parte integrante de la finca registral 6.098, al tomo 3.045, libro 160 de Sant Andreu de Llavaneres, folio 142 del Registro de la Propiedad núm. 4 de Mataró, propiedad asimismo del Sr. Miravet."**

**Debo condenar y condeno a la demandada a pasar por las anteriores declaraciones y a respetar la titularidad de FRANCESC MIRAVET I PONZ respecto de**

la finca resultante nº 28 en su extensión y lindes antes descritos, sin perjuicio y con expresa reserva de las acciones que pudieran corresponder al mismo ante cualquier perturbación de su derecho.

No ha lugar a acordar expedir mandamiento al Registro de la Propiedad num. 4 de Mataró en virtud del cual se ordene inscribir la finca resultante núm. 28 del Proyecto de compensación y parcelación del sector "El Mirador" de Sant Andreu de Llavaneres, a favor de Francesc MIRAVET I PONZ, por ser ello un acto voluntario que podrá la parte en su caso llevar a cabo conforme a lo previsto en el art. 521 de la LEC una vez firme la sentencia."

La mencionada sentencia fue aclarada mediante auto de fecha 27/10/2010 cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "Acuerdo rectificar la resolución de fecha 11 de octubre en el único sentido que debe decir en el fallo de dicha resolución hacer constar en el mismo la condena a Promaresme 2003 SL, al pago de las costas de la demanda instada por la misma, así como a las derivadas de la demanda reconventional interpuesta por esta parte y estimada en dicha sentencia."

**SEGUNDO.-** Contra la anterior sentencia se interpuso recurso de apelación por PROMOMARESME 2003, S.L. y dado el oportuno traslado a las demás partes se elevaron las actuaciones a esta Audiencia Provincial.

**TERCERO.-** Se señaló para votación y fallo el día 30 de mayo de 2012.

**CUARTO.-** En el presente juicio se han observado y cumplido las prescripciones legales.

VISTO, siendo Ponente la Ilma. Sra. Magistrada D<sup>a</sup>. Maria del Mar Alonso Martinez.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**Primero .-** Recurre en apelación la actora , interesando se declare que es la titular dominical de la finca resultante nº 28 del proyecto de Compensación y Parcelación del sector " El Mirador " de Santa Andreu de Llavaneras , que se corresponde con la finca 1b aportada a dicho Proyecto, por ser la misma parte integrante de la finca registral 510 N , inscrita en el Registro de la Propiedad de Mataró , al Tomo 3372, Libro 210 del





Ayuntamiento de dicha localidad, se condene a la demandada a pasar por las anteriores declaraciones y a respetar la titularidad de la finca nº 28, sin perjuicio de las acciones que compelen a la actora para el caso de perturbación de su derecho y todo ello con imposición de las costas , desestimándose la demanda reconvenicional, también con costas al actor reconviniente.

Opone en primer término la prejudicialidad de este proceso respecto del procedimiento ordinario 154/06, seguido ante el Juzgado de 1ª Instancia nº 6 de Mataró, y la existencia de cosa juzgada y de sentencias contradictorias.

Así refiere que el presente proceso estuvo suspendido hasta que alcanzó firmeza sentencia recaída en el procedimiento iniciado ante el Juzgado de 1ª Instancia nº 6 de Mataró, exponiendo que tanto la sentencia de la primera instancia , como la dictada por esta A.P., sec. 16, establecían que la finca registral 858 no podía estar en la zona correspondiente a la finca litigiosa aportada, 1 d) , sino más al sureste , en la zona de la Partida de Mata , siendo la finca registral 6098 del Miravent una segregación de la registral 858 , de modo que todo lo declarado en las sentencias expuestas sobre las fincas registrales 510 y 858 es cosa juzgada , habiendo el Juzgado de instancia obviado cualquier referencia a ese procedimiento ,dándose como consecuencia dos sentencias contradictorias al pronunciarse la sentencia de instancia en sentido distinto de la sentencia firme dictada en el otro procedimiento.

Según consta en autos el procedimiento 154/2006 seguido ante el Juzgado nº 6 de Mataró se inició a instancia de la ahora apelante Promomaresme 2003, S.L., contra Ricalardona, S.L. que a su vez formuló demanda reconvenicional. En la sentencia dictada en primera instancia se fija que como consecuencia de las historias registrales e informes periciales , la parcela nº 30 coincide con la registral nº 510 y en parte con la catastral nº 5927209, entendiéndose que la ahora apelante había acreditado el título de propiedad que ostenta sobre la parcela nº 30 del Proyecto de Compensación y Parcelación del Sector “ El Mirador “ de Sant Andreu de Llavaneres, por lo que se concluye que debe prosperar su acción declarativa del dominio, desestimándose la instada por la reconviniente Ricalardona, S.L. . La sentencia dictada por la A.P. de Barcelona, sec. 16 confirmó la de 1ª Instancia .

En estos autos la demanda se instó por la apelante, con relación a la finca nº 28 del Proyecto de Compensación y Parcelación del Sector “ El Mirador “ de Sant Andreu de Llavaneres, solicitando se declarara su titularidad por ser titular de la finca aportada 1 b), como parte integrante de la finca registral 510 N, negando que se corresponda con la finca

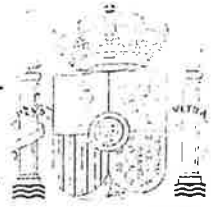


registral 6098 como pretende el demandado reconvenicional.

Conforme al art. 222.4 de la L.E.C. lo resuelto con fuerza de cosa juzgada en la sentencia firme que haya puesto fin a un proceso vinculará al tribunal de un proceso posterior ,cuando en éste aparezca como antecedente lógico de lo que sea su objeto, siempre que los litigantes de ambos procesos sean los mismos o la cosa juzgada se extienda a ellos por disposición legal y es partiendo de tal precepto que no puede estimarse el motivo de apelación de la apelante, pues los presentes autos no se siguen ante las mismas partes que el anterior procedimiento en el que ya ha recaído sentencia firme ,de modo que no podrán alcanzar al ahora apelado pronunciamientos dictados en aquella resolución que es firme, tras la sustanciación de proceso a él ajeno, en el que ni fue oído ni pudo ejercitar su derecho de defensa. Por ello tal sentencia firme no vinculará la resolución de estos autos, sin perjuicio de su consideración y valoración ,así como del resto de prueba obrantes en las actuaciones , por la intrínseca relación que presenta con estas actuaciones.

**SEGUNDO** .- El siguiente de los motivos de la apelación se ciñe a la legitimación de la apelante , oponiendo la tradición instrumental y que la escritura pública fue declarada válida por las dos sentencias ya aludidas dictadas en el otro procedimiento.

Refiere que compró el 16 de junio de 2005 distintas fincas de El Mirador a Vidrigola S.L. , entre ellas la resultante nº 30 por correspondencia con la finca aportada 1d) y la resultante adjudicada nº 28 por correspondencia con la finca aportada 1b) y que existiendo ya dos sentencias que se pronuncian sobre la sentencia de autos no puede haber sentencias contradictorias . Además opone que estando ante una compraventa en al que están perfectamente definidos el objeto y el precio , habiendo consentido las partes sobre dichos extremos , la compraventa estaría perfeccionada , habiéndose producido la tradición instrumental al haberse otorgado la escritura pública , por lo que ,según sostiene, la compraventa es válida y está perfeccionada, entendiendo que está legitimada para interponer la demanda de autos y que se declare que la finca nº 28 es su propiedad, correspondiendo la finca 1b) con la finca registral 510 y no con la registral 6098, añadiendo que al comprar fincas declaradas litigiosas en un Proyecto de Compensación ,debió garantizarse que , de no declararse su dominio , recibiría algo en sustitución , de la parte vendedora , siendo ésta la causa por la que se estableció la cláusula suspensiva , como garantía para la compradora , habiendo la vendedora comparecido adhiriéndose a la parte actora .



En la escritura otorgada entre la apelante y Vidrigola , S.L. , consta como título, entre otros , el de Compraventa sujeta a condición suspensiva . En ella el 16 de julio de 2005 Vidrigola, S.L. ,según se expone, vende y transmite a la apelante, el pleno dominio de las fincas resultantes del proyecto de compensación y parcelación del sector “ El Mirador “ de Sant Andreu de Llavaneres , pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad nº 28 y nº 30 . En el punto tercero se recoge que la compraventa queda sujeta a la condición suspensiva hasta que, en el plazo máximo de seis años desde el otorgamiento de la escritura, se declare judicialmente , por sentencia firme , la titularidad dominical del vendedor sobre cada una de las dos fincas objeto de la escritura, de forma que quedará consumada en cuanto a aquella de las dos fincas cuya titularidad dominical sea declarada , o respecto a ambas , en su caso. Además en el punto cuarto se expone que sino llegase a consumarse la venta de alguna de las dos fincas, en el citado plazo de los seis años desde el propio otorgamiento , la vendedora se comprometía a dar en pago del precio , a la ahora apelante , que a su vez se comprometía a aceptar dicha dación en pago , las fincas que se describen seguidamente, sin que ambas partes pudieran entonces reclamarse diferencia o complemento alguno . Como sustitución de la finca 28 se fijó la finca nº 51. En el punto 5º consta el compromiso de Vidrigola, S.L. de no transmitir las fincas sustitutas hasta que la venta efectuada en la escritura a favor de la apelante, nº 28 y nº 30 no se llegase a consumir . Como seguridad de dicha promesa de dación en pago se constituyeron hipotecas sobre cada una de las cinco fincas .

Partiendo de lo expuesto la compraventa que la apelante efectuó a Vidrigola , S.L. en la escritura pública referenciada está claramente sujeta a condición suspensiva , de forma que hasta que no se cumpliese la condición prevista ( declaración judicial por sentencia firme de la titularidad dominical del vendedor sobre la finca objeto de estos autos) no podrá entenderse perfeccionado el negocio jurídico , ni por tanto adquirir el comprador de forma plena y legítima hasta que el vendedor adquiera tal titularidad dominical.

En STS de 18 de septiembre de 2009 se sostiene, resultando ilustrativo a los efectos de estos autos, que “...como afirmó la sentencia de esta Sala de 28 febrero 2002, con cita de las de 31 marzo 1997 y 28 diciembre 2001, la legitimación "ad causam" consiste en una posición o condición objetiva en conexión con la relación material objeto del pleito que determina una aptitud para actuar en el mismo como parte; se trata de una cualidad de la persona para hallarse en la posición que fundamenta jurídicamente el reconocimiento de la pretensión que trata de ejercitar y exige "una adecuación entre la titularidad jurídica afirmada (activa o pasiva) y el objeto jurídico pretendido", siendo en puridad una cuestión preliminar al fondo del asunto, aunque íntimamente ligada con él,



que por su propia naturaleza puede y debe ser examinada de oficio por el tribunal (sentencias de 10 octubre 2002, 20 julio 2004 y 27 junio 2007 , entre otras) ya que los derechos subjetivos no existen en abstracto sino en cuanto pertenecientes a determinado sujeto y es precisamente dicho sujeto titular el único que puede exigir su efectividad mediante el ejercicio de la correspondiente acción procesal, careciendo de relevancia que tal actuación del derecho pueda ser pretendida por quien en realidad, por su propia condición o relación indirecta con tal derecho, según sus propias afirmaciones contenidas en la demanda, carece de la necesaria relación directa justificadora del ejercicio de la acción, siendo así que el pronunciamiento judicial ante su falta quedaría en el vacío y sin justificación alguna ni beneficio para su verdadero titular (el que realmente goza de la legitimación causal o "ad causam") lo que justifica e impone, como se ha dicho, la consideración de oficio de la concurrencia de dicho presupuesto del proceso. “

Sigue expresando esa resolución que “Tampoco dicha legitimación puede ser creada por una sentencia anterior dictada en distinto proceso para permitir el ejercicio de una acción en otro posterior con intervención de partes "no legítimas"; de modo que la apreciación de tal circunstancia en un litigio posterior no puede considerarse que contravenga el principio de conservación de la "cosa juzgada material". De los antecedentes del caso y de la propia sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia en el proceso anterior (autos de menor cuantía nº 73/1999) no se deduce que las demandantes fueran declaradas copropietarias de la finca en cuestión, ni ello era posible al no sustanciarse aquél litigio con todos los interesados.”

En línea argumentativa con lo expuesto expone que “Las actoras carecían de derecho real alguno sobre la finca indivisa y únicamente ostentaban un derecho de carácter personal frente a don Hugo , derivado del contrato de compraventa celebrado con el mismo en fecha 7 de noviembre de 1996, mediante el cual aquél les vendía una porción del terreno que en su día pudiera corresponderle en propiedad exclusiva por la división, lo que hacía además sujeto a la condición suspensiva de que se llevara a efecto la efectiva delimitación de la porción vendida; de modo que, en tanto no se llevara a término dicha delimitación, la venta ni siquiera quedaba perfeccionada. En consecuencia, las acciones que podían asistir a las compradoras serían las de carácter personal frente a su vendedor y nunca frente a terceros, por lo que la falta de legitimación "ad causam" apreciada queda plenamente justificada.

Por último, como ya se adelantó, no puede hablarse en el caso de una sustitución procesal que derivaría la legitimación del copropietario don Hugo a las hoy demandantes y recurrentes por razón de lo resuelto en la sentencia ya citada dictada en el proceso

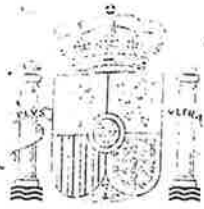


anterior (juicio de menor cuantía nº 73/1999 ). La legitimación por "sustitución procesal", como una de las modalidades de la llamada "legitimación extraordinaria" en cuanto la atribuye a quien no es titular del derecho cuya declaración o ejecución se interesa confiriéndole la posición habilitante para formular la pretensión, no aparecía referida directamente en la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil aunque existían algunos casos reconocidos en nuestro ordenamiento como los contemplados en los artículos 507,1111, 1552, 1597, 1722, 1869 del Código Civil , pero en ningún caso existía la posibilidad de la llamada sustitución voluntaria o desplazamiento convencional de la legitimación, en los cuales aquél que la tiene pudiera conferirla a otras personas. Hoy claramente establece el artículo 10 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil que "serán considerados partes legítimas quienes comparezcan y actúen en juicio como titulares de la relación jurídica u objeto litigioso" y que únicamente "se exceptúan los casos en que por ley se atribuya legitimación a persona distinta del titular". En el caso de la acción de división es claro que la ley no permite su ejercicio a quien no es titular de una parte indivisa de la cosa, sin perjuicio de que se autorice a los acreedores o cesionarios de los partícipes a concurrir a la división y oponerse a la que se verifique sin su concurso (artículo 403 Código Civil ), por lo que no cabe afirmar que la sentencia impugnada haya incurrido en las infracciones legales que se le atribuyen. “

Pues bien, partiendo de lo expuesto no puede apreciarse el alegado motivo de apelación , sino que debe mostrar ésta Sala conformidad con lo valorado por la resolución apelada y considerar por tanto que la apelante no tenía título de adquisición que le permitiera el ejercicio de la acción reivindicatoria que insta ,no constado tampoco que hubiera operado la tradición del bien, pues pese a que consta que la finca nº 28 esta siendo objeto de venta no existe prueba de que tras tal acto de comercialización esté la apelante y ni de que , aun estándolo , pueda entenderse que cuenta con poder o legitimación bastante para tal fin.

Además debe añadirse que el hecho de que las liquidadoras de Vidrigola , S.L.se hubieran personado en autos no cambia lo anterior , no constando cumplida la condición estipulada y habiéndose únicamente admitido la intervención voluntaria de las Sras. Calero Pizarro y Sole Asens, en defensa y apoyo de la pretensión de la actora .

El hecho de que la sentencia de 1ª Instancia firme, dictada en el anterior procedimiento ordinario sustanciado entre la apelante y un tercero apreciara que no existe falta de título de dominio sobre la finca nº 30, no puede vincular en estos autos, conduciendo a la misma valoración , dado lo dispuesto en el 222.4 al que ya se hecho referencia y el contenido de la Sentencia del T.S. expuesta.



**TERCERO.-** A continuación o pone la apelante la procedencia de desestimar la demanda reconvencional, alegando sucintamente que el Sr. Miravent es titular dominical de la finca registral 6098 , por escritura de aceptación de herencia de su madre la Sra. Ponz Lafont , que adquirió al Sr. Puyol , que la había segregado de la finca registral 858 , entendiendo que la resolución apelada al haber declarado que la apelante carecía de legitimación para reclamar que se declarara su dominio sobre la finca nº 28 , considera que ello es motivo suficiente para declarar el dominio sobre tal finca del apelado , lo que entiende que no puede ser suficiente, no habiendo el Sr. Miravent practicado prueba alguna tendente a ubicar histórica y físicamente la finca registral 6098 , ni aportado pericial alguna , basándose únicamente su propiedad en la escritura de aceptación de herencia de su madre, en certificación catastral , en varios recibos del IBI y en un documento del Ayuntamiento de Sant Andreu de Llavaneres sobre la finca 858 , sobre el que ya se han pronunciado las dos sentencia dictadas en el citado anterior e independiente procedimiento tramitado entre la apelante y un tercero a estos autos, enjuiciándose en dichas resoluciones que no acredita nada .

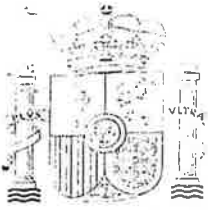
Aduce a que del doc. nº 10 de la demanda resulta que Priarca S.A. adquirió de Agrícola , Ganadera y Forestal del Llavaneres, S.A. , el 27/07/1989, la finca registral 510, protocolizándose en la misma el plano en el que aparece identificada la finca litigiosa aportada al proyecto “ El Mirador “ 1b). Priarca vendió a Grugy S.A. la finca el 12 de julio de 1990 y ésta finalmente se fusionó, siendo absorbida por Célitica Papel S.A. .

En cuanto a la finca registral 6098 expone que nace por segregación de la finca 858 de 22/01/1991, no acompañándose plano alguno en la escritura de compraventa del Sr. Puyol a la Sra. Ponz de la 6098.

Por ello considera que si se comparan los títulos, Célitica Papel S.L. tiene mejor título y de mayor antigüedad que el Sr. Miravent.

Además alega que no nos hallamos ante un supuesto de doble venta , sino ante un Proyecto de Compensación en el que hay un sector de terreno delimitado en el que hay distintos propietarios , que se adhieren a la misma aportado sus títulos , haciendo la junta un relación de fincas aportadas , con descripción e indicando a su propietarios , de modo que si sobre una misma finca existen dos títulos de dominio que podrían referirse a la misma se ha de declarar como dudosa su titularidad , ocurriendo en el supuesto de autos que la parcela aportada 1b) ,según está declarado en el propio Proyecto de Compensación





La sentencia apelada estima la demanda reconvenional , considerando que ha justificado su derecho de propiedad el actor reconvenional , añadiendo, en cuanto a la prosperabilidad de la acción declarativa que la ahora apelante carece de título jurídico suficiente y válido para oponerse a la declaración de dominio solicitada por la reconviniendo , lo que estima que comporta la estimación de la declaración pretendida por ésta , disponiendo de título jurídico pleno, válido , eficaz e inscrito en el registro de la propiedad , que entiende no contradicho ,siendo de fecha anterior al de la apelante , estando inscrito en el Registro de la propiedad y gozando por ello de las presunciones legales que el art. 38 de la L.H. le ofrece .

Además confrontando los títulos de ambas partes , sí hubiera una doble venta , entiende de aplicación el art. 1.473 del C.c. y considera que sí se ha identificado la cosa objeto de la acción , aludiendo a la certificación catastral y gráfica emitida por la Gerencia del Catastro de Cataluña y a la actuación de la Junta de Compensación y Reparcelación del Sector “ El Mirador “ de Sant Andreu de Llavaneres y del Ayuntamiento , negando trascendencia a la declaración de la Sra. Serra y entendiendo que la pericial del Sr. Fumado y las consideraciones que efectúa no pueden contradecir el carácter público de la certificación descriptiva del catastro .

Partiendo de lo expuesto, debe esta Sala significar que apreciada la falta de legitimación activa de la apelante ello supone que deba apreciarse de oficio en el mismo , una falta de legitimación pasiva para ser demandado por el reconviniendo. Si su posición en la escritura de compraventa otorgada determina que no pueda reconocérsela legitimación para instar la acción que ejercitó con su demanda, ello por fuerza determina que carezca , desde el otro extremo de la relación jurídico procesal , de legitimación pasiva para ser demandado , dado que su compraventa está sujeta a condición suspensiva y ésta no se ha cumplido. No presenta el carácter con el que es demandado , como tampoco se ha apreciado que lo tuviese para ejercer su acción declarativa de dominio dado el título presentado.

Como expresa la STS de 25 de enero de 2010 con cita de la 20 de diciembre de 2011 “En el proceso, la cualidad de parte demandada corresponde al sujeto frente al que el demandante pretende la tutela ante los tribunales. Es el sujeto al que ha de afectar por la situación que ocupa en una relación jurídica- la decisión solicitada en la demanda, y es esa situación en la relación jurídica la que le legitima pasivamente para ser demandado... “ y en el supuesto de autos no goza el actor reconvenido de la cualidad con la que se le demanda, lo que determina la procedencia de desestimar la demanda reconvenional, sin más argumentos por innecesarios , no habiendo por tanto lugar a analizar las alegaciones





del apelante al respecto.

**CUARTO.-** Al desestimarse por lo expuesto la demanda reconvenicional , las costas de la misma derivadas han de imponerse al actor reconvenicional, conforme al art. 394 de la L.E.C.. En cuanto a las costas de ésta alzada, estimado parcialmente el recurso de apelación ,no procede expresa imposición de las mismas atendiendo a lo dispuesto en el art. 398.2 de la L.E.C. .

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

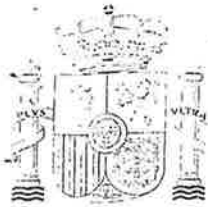
## FALLAMOS

Que estimando parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la representación de Promomaresme 2003, S.L. contra la sentencia dictada en fecha 11 de octubre de 2010 y rectificada por Auto de 27 de octubre de 2010, por el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Mataró , en los autos de que el presente rollo dimana , debemos revocar y revocamos la misma en el extremo de desestimar la demanda reconvenicional presentada por la representación del Sr. Miravet, imponiendo las costas de la demanda reconvenicional a su actora, confirmando el resto . No procede expresa imposición de las costa de ésta alzada .

Y firme que sea esta resolución, devuélvase los autos originales al Juzgado de su procedencia, con testimonio de la misma para su cumplimiento.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación al rollo, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

J.M.Bachs.F.Herrando.M.Alonso.Rubricado.



**PUBLICACION:-** Leída y publicada ha sido la anterior sentencia en el mismo día de su fecha, por la Ilma. Sra. Magistrada Ponente, celebrando audiencia pública. DOY FE.

**Y para que así conste y su remisión al Juzgado , expido la presente en Barcelona, a**

**12 SET. 2012**





**Lo anteriormente transcrito concuerda bien y fielmente con su original, al que me remito, y para que así conste extendo y firmo el presente en Mataró a 4 de junio de 2014.**

**EL/LA SECRETARIO/A JUDICIAL**



**AUDIENCIA PROVINCIAL  
DE  
BARCELONA**

**Sección Undécima**

**Rollo n.º 102/2011**

**Dña. Maria Jesus Clopes Alemany, Secretaria Judicial de la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Barcelona.**

**CERTIFICO: Que por dicha Sección se ha dictado la siguiente resolución que es firme:**

**AUDIENCIA PROVINCIAL  
DE  
BARCELONA**

**SECCION Undécima**

**ROLLO N° 102/2011**

**PROCEDIMIENTO ORDINARIO N° 252/2006**

**JUZGADO PRIMERA INSTANCIA 1 MATARÓ (ANT.CI-1)**

**SENTENCIA 316**

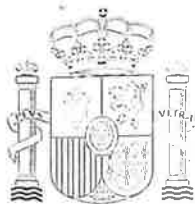
Ilmos. Sres.

Josep Maria Bachs Estany

Francisco Herrando Millan

Maria del Mar Alonso Martinez (Ponente)

En Barcelona, a veintiocho de junio de dos mil doce.



VISTOS, en grado de apelación, ante la Sección Undécima de esta Audiencia Provincial, los presentes autos de Procedimiento ordinario, número 252/2006 seguidos por el Juzgado Primera Instancia 1 Mataró (ant.CI-1), a instancia de PROMOMARESME 2003, S.L., D<sup>a</sup>. FRANCISCA MONTSERRAT SOLE ASENS y D<sup>a</sup>. MERCEDES CALERO PIZARRO contra D. FRANCESC MIRAVET PONZ, los cuales penden ante esta Superioridad en virtud del recurso de apelación interpuesto por la parte actora contra la Sentencia dictada en los mismos el día 11 de octubre de 2010, por el Sr/a. Juez del expresado Juzgado.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** La parte dispositiva de la Sentencia apelada es del tenor literal siguiente: "**FALLO: Que debo desestimar y desestimo la demanda principal interpuesta en fecha 28 de Febrero de 2.006 por el Procurador de los Tribunales MARIA ANGELS OPISSO JULIÀ en nombre y representación de PROMARESME 2.003 SL contra FRANCESC MIRAVET I PONZ con expresa imposición de las costas a la parte actora principal.**

**Que debo estimar y estimo la demanda reconvenicional interpuesta en fecha 13 de septiembre de 2.006 por el Procurador de los Tribunales JOAN MANUEL FABREGAS AGUSTI en nombre y representación de FRANCESC MIRAVET I PONZ contra PROMARESME 2.003 S.L. y,**

**Debo declarar y declaro que FRANCESC MIRAVET I PONZ, es titular de la finca resultante núm. 28 del Proyecto de Compensación y Parcelación del sector "El Mirador" de Sant Andreu de Llavaneres, cuya descripción es: "PARCELA, situada en el término municipal de Sant Andreu de Llavaneras, Urbanización El Mirador, de conformación irregular y de superficie dos mil cuatrocientos diecisiete metros cuadrados. LINDA, al Norte, mediante una línea quebrada de 66,4 metros con finca adjudicada nº 29, al Sur, en una línea curva de 34,1 metros con vial de la urbanización; al Este, en línea quebrada de 75,6 metros, con fincas adjudicadas nº 26, en 9,7 metros y nº 27, en 65,9 metros y con vial en 13,6 metros, Y al Oeste, con finca adjudicada nº 30 en línea recta de 68 metros", que proviene de la finca aportada 1b a dicho Proyecto, la cual a su vez, era parte integrante de la finca registral 6.098, al tomo 3.045, libro 160 de Sant Andreu de Llavaneres, folio 142 del Registro de la Propiedad núm. 4 de Mataró, propiedad asimismo del Sr. Miravet."**

**Debo condenar y condeno a la demandada a pasar por las anteriores**



**declaraciones y a respetar la titularidad de FRANCESC MIRAVET I PONZ respecto de la finca resultante nº 28 en su extensión y lindes antes descritos, sin perjuicio y con expresa reserva de las acciones que pudieran corresponder al mismo ante cualquier perturbación de su derecho.**

**No ha lugar a acordar expedir mandamiento al Registro de la Propiedad num. 4 de Mataró en virtud del cual se ordene inscribir la finca resultante núm. 28 del Proyecto de compensación y parcelación del sector "El Mirador" de Sant Andreu de Llavaneres, a favor de Francesc MIRAVET I PONZ, por ser ello un acto voluntario que podrá la parte en su caso llevar a cabo conforme a lo previsto en el art. 521 de la LEC una vez firme la sentencia."**

La mencionada sentencia fue aclarada mediante auto de fecha 27/10/2010 cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: **"Acuerdo rectificar la resolución de fecha 11 de octubre en el único sentido que debe decir en el fallo de dicha resolución hacer constar en el mismo la condena a Promaresme 2003 SL, al pago de las costas de la demanda instada por la misma, así como a las derivadas de la demanda reconvencional interpuesta por esta parte y estimada en dicha sentencia."**

**SEGUNDO.-** Contra la anterior sentencia se interpuso recurso de apelación por PROMOMARESME 2003, S.L. y dado el oportuno traslado a las demás partes se elevaron las actuaciones a esta Audiencia Provincial.

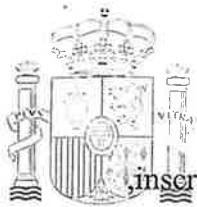
**TERCERO.-** Se señaló para votación y fallo el día 30 de mayo de 2012.

**CUARTO.-** En el presente juicio se han observado y cumplido las prescripciones legales.

VISTO, siendo Ponente la Ilma. Sra. Magistrada D<sup>a</sup>. Maria del Mar Alonso Martinez.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**Primero .-** Recurre en apelación la actora , interesando se declare que es la titular dominical de la finca resultante nº 28 del proyecto de Compensación y Parcelación del sector " El Mirador " de Santa Andreu de Llavaneras , que se corresponde con la finca 1b aportada a dicho Proyecto, por ser la misma parte integrante de la finca registral 510 N



,inscrita en el Registro de la Propiedad de Mataró , al Tomo 3372, Libro 210 del Ayuntamiento de dicha localidad, se condene a la demandada a pasar por las anteriores declaraciones y a respetar la titularidad de la finca nº 28, sin perjuicio de las acciones que compelen a la actora para el caso de perturbación de su derecho y todo ello con imposición de las costas , desestimándose la demanda reconvenicional, también con costas al actor reconviniente.

Opone en primer término la prejudicialidad de este proceso respecto del procedimiento ordinario 154/06, seguido ante el Juzgado de 1ª Instancia nº 6 de Mataró, y la existencia de cosa juzgada y de sentencias contradictorias.

Así refiere que el presente proceso estuvo suspendido hasta que alcanzó firmeza sentencia recaída en el procedimiento iniciado ante el Juzgado de 1ª Instancia nº 6 de Mataró, exponiendo que tanto la sentencia de la primera instancia , como la dictada por esta A.P., sec. 16, establecían que la finca registral 858 no podía estar en la zona correspondiente a la finca litigiosa aportada, 1 d) , sino más al sureste , en la zona de la Partida de Mata , siendo la finca registral 6098 del Miravent una segregación de la registral 858 , de modo que todo lo declarado en las sentencias expuestas sobre las fincas registrales 510 y 858 es cosa juzgada , habiendo el Juzgado de instancia obviado cualquier referencia a ese procedimiento ,dándose como consecuencia dos sentencias contradictorias al pronunciarse la sentencia de instancia en sentido distinto de la sentencia firme dictada en el otro procedimiento.

Según consta en autos el procedimiento 154/2006 seguido ante el Juzgado nº 6 de Mataró se inició a instancia de la ahora apelante Promomaresme 2003, S.L., contra Ricalardona, S.L. que a su vez formuló demanda reconvenicional. En la sentencia dictada en primera instancia se fija que como consecuencia de las historias registrales e informes periciales , la parcela nº 30 coincide con la registral nº 510 y en parte con la catastral nº 5927209, entendiéndose que la ahora apelante había acreditado el título de propiedad que ostenta sobre la parcela nº 30 del Proyecto de Compensación y Parcelación del Sector “ El Mirador “ de Sant Andreu de Llavaneres, por lo que se concluye que debe prosperar su acción declarativa del dominio, desestimándose la instada por la reconviniente Ricalardona, S.L. . La sentencia dictada por la A.P. de Barcelona, sec. 16 confirmó la de 1ª Instancia .

En estos autos la demanda se instó por la apelante, con relación a la finca nº 28 del Proyecto de Compensación y Parcelación del Sector “ El Mirador “ de Sant Andreu de Llavaneres, solicitando se declarara su titularidad por ser titular de la finca aportada 1 b),



como parte integrante de la finca registral 510 N, negando que se corresponda con la finca registral 6098 como pretende el demandado reconvencional.

Conforme al art. 222.4 de la L.E.C. lo resuelto con fuerza de cosa juzgada en la sentencia firme que haya puesto fin a un proceso vinculará al tribunal de un proceso posterior ,cuando en éste aparezca como antecedente lógico de lo que sea su objeto, siempre que los litigantes de ambos procesos sean los mismos o la cosa juzgada se extienda a ellos por disposición legal y es partiendo de tal precepto que no puede estimarse el motivo de apelación de la apelante, pues los presentes autos no se siguen ante las mismas partes que el anterior procedimiento en el que ya ha recaído sentencia firme ,de modo que no podrán alcanzar al ahora apelado pronunciamientos dictados en aquella resolución que es firme, tras la sustanciación de proceso a él ajeno, en el que ni fue oído ni pudo ejercitar su derecho de defensa. Por ello tal sentencia firme no vinculará la resolución de estos autos, sin perjuicio de su consideración y valoración ,así como del resto de prueba obrantes en las actuaciones , por la intrínseca relación que presenta con estas actuaciones.

**SEGUNDO .-** El siguiente de los motivos de la apelación se cñe a la legitimación de la apelante , oponiendo la tradición instrumental y que la escritura pública fue declarada válida por las dos sentencias ya aludidas dictadas en el otro procedimiento.

Refiere que compró el 16 de junio de 2005 distintas fincas de El Mirador a Vidrigola S.L. , entre ellas la resultante nº 30 por correspondencia con la finca aportada 1d) y la resultante adjudicada nº 28 por correspondencia con la finca aportada 1b) y que existiendo ya dos sentencias que se pronuncian sobre la sentencia de autos no puede haber sentencias contradictorias . Además opone que estando ante una compraventa en al que están perfectamente definidos el objeto y el precio , habiendo consentido las partes sobre dichos extremos , la compraventa estaría perfeccionada , habiéndose producido la tradición instrumental al haberse otorgado la escritura pública , por lo que ,según sostiene, la compraventa es válida y está perfeccionada, entendiendo que está legitimada para interponer la demanda de autos y que se declare que la finca nº 28 es su propiedad, correspondiendo la finca 1b) con la finca registral 510 y no con la registral 6098, añadiendo que al comprar fincas declaradas litigiosas en un Proyecto de Compensación ,debió garantizarse que , de no declararse su dominio , recibiría algo en sustitución , de la parte vendedora , siendo ésta la causa por la que se estableció la cláusula suspensiva , como garantía para la compradora , habiendo la vendedora comparecido adhiriéndose a la parte actora .





En la escritura otorgada entre la apelante y Vidrigola , S.L. , consta como título, entre otros , el de Compraventa sujeta a condición suspensiva . En ella el 16 de julio de 2005 Vidrigola, S.L. ,según se expone, vende y transmite a la apelante, el pleno dominio de las fincas resultantes del proyecto de compensación y parcelación del sector “ El Mirador “ de Sant Andreu de Llavaneres , pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad nº 28 y nº 30 . En el punto tercero se recoge que la compraventa queda sujeta a la condición suspensiva hasta que, en el plazo máximo de seis años desde el otorgamiento de la escritura, se declare judicialmente , por sentencia firme , la titularidad dominical del vendedor sobre cada una de las dos fincas objeto de la escritura, de forma que quedará consumada en cuanto a aquella de las dos fincas cuya titularidad dominical sea declarada , o respecto a ambas , en su caso. Además en el punto cuarto se expone que sino llegase a consumarse la venta de alguna de las dos fincas, en el citado plazo de los seis años desde el propio otorgamiento , la vendedora se comprometía a dar en pago del precio ,a la ahora apelante , que a su vez se comprometía a aceptar dicha dación en pago , las fincas que se describen seguidamente, sin que ambas partes pudieran entonces reclamarse diferencia o complemento alguno . Como sustitución de la finca 28 se fijó la finca nº 51. En el punto 5º consta el compromiso de Vidrigola, S.L. de no transmitir las fincas sustitutas hasta que la venta efectuada en la escritura a favor de la apelante, nº 28 y nº 30 no se llegase a consumir . Como seguridad de dicha promesa de dación en pago se constituyeron hipotecas sobre cada una de las cinco fincas .

Partiendo de lo expuesto la compraventa que la apelante efectuó a Vidrigola , S.L. en la escritura pública referenciada está claramente sujeta a condición suspensiva , de forma que hasta que no se cumpliese la condición prevista ( declaración judicial por sentencia firme de la titularidad dominical del vendedor sobre la finca objeto de estos autos) no podrá entenderse perfeccionado el negocio jurídico , ni por tanto adquirir el comprador de forma plena y legítima hasta que el vendedor adquiriera tal titularidad dominical.

En STS de 18 de septiembre de 2009 se sostiene, resultando ilustrativo a los efectos de estos autos, que “...como afirmó la sentencia de esta Sala de 28 febrero 2002, con cita de las de 31 marzo 1997 y 28 diciembre 2001, la legitimación "ad causam" consiste en una posición o condición objetiva en conexión con la relación material objeto del pleito que determina una aptitud para actuar en el mismo como parte; se trata de una cualidad de la persona para hallarse en la posición que fundamenta jurídicamente el reconocimiento de la pretensión que trata de ejercitar y exige "una adecuación entre la titularidad jurídica afirmada (activa o pasiva) y el objeto jurídico pretendido", siendo en



puridad una cuestión preliminar al fondo del asunto, aunque íntimamente ligada con él, que por su propia naturaleza puede y debe ser examinada de oficio por el tribunal (sentencias de 10 octubre 2002, 20 julio 2004 y 27 junio 2007 , entre otras) ya que los derechos subjetivos no existen en abstracto sino en cuanto pertenecientes a determinado sujeto y es precisamente dicho sujeto titular el único que puede exigir su efectividad mediante el ejercicio de la correspondiente acción procesal, careciendo de relevancia que tal actuación del derecho pueda ser pretendida por quien en realidad, por su propia condición o relación indirecta con tal derecho, según sus propias afirmaciones contenidas en la demanda, carece de la necesaria relación directa justificadora del ejercicio de la acción, siendo así que el pronunciamiento judicial ante su falta quedaría en el vacío y sin justificación alguna ni beneficio para su verdadero titular (el que realmente goza de la legitimación causal o "ad causam") lo que justifica e impone, como se ha dicho, la consideración de oficio de la concurrencia de dicho presupuesto del proceso. “

Sigue expresando esa resolución que “Tampoco dicha legitimación puede ser creada por una sentencia anterior dictada en distinto proceso para permitir el ejercicio de una acción en otro posterior con intervención de partes "no legítimas", de modo que la apreciación de tal circunstancia en un litigio posterior no puede considerarse que contravenga el principio de conservación de la "cosa juzgada material". De los antecedentes del caso y de la propia sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia en el proceso anterior (autos de menor cuantía nº 73/1999) no se deduce que las demandantes fueran declaradas copropietarias de la finca en cuestión, ni ello era posible al no sustanciarse aquél litigio con todos los interesados.”

En línea argumentativa con lo expuesto expone que “Las actoras carecían de derecho real alguno sobre la finca indivisa y únicamente ostentaban un derecho de carácter personal frente a don Hugo , derivado del contrato de compraventa celebrado con el mismo en fecha 7 de noviembre de 1996, mediante el cual aquél les vendía una porción del terreno que en su día pudiera corresponderle en propiedad exclusiva por la división, lo que hacía además sujeto a la condición suspensiva de que se llevara a efecto la efectiva delimitación de la porción vendida; de modo que, en tanto no se llevara a término dicha delimitación, la venta ni siquiera quedaba perfeccionada. En consecuencia, las acciones que podían asistir a las compradoras serían las de carácter personal frente a su vendedor y nunca frente a terceros, por lo que la falta de legitimación "ad causam" apreciada queda plenamente justificada.

Por último, como ya se adelantó, no puede hablarse en el caso de una sustitución procesal que derivaría la legitimación del copropietario don Hugo a las hoy demandantes



y recurrentes por razón de lo resuelto en la sentencia ya citada dictada en el proceso anterior (juicio de menor cuantía nº 73/1999 ). La legitimación por "sustitución procesal", como una de las modalidades de la llamada "legitimación extraordinaria" en cuanto la atribuye a quien no es titular del derecho cuya declaración o ejecución se interesa confiriéndole la posición habilitante para formular la pretensión, no aparecía referida directamente en la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil aunque existían algunos casos reconocidos en nuestro ordenamiento como los contemplados en los artículos 507,1111, 1552, 1597, 1722, 1869 del Código Civil , pero en ningún caso existía la posibilidad de la llamada sustitución voluntaria o desplazamiento convencional de la legitimación, en los cuales aquél que la tiene pudiera conferirla a otras personas. Hoy claramente establece el artículo 10 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil que "serán considerados partes legítimas quienes comparezcan y actúen en juicio como titulares de la relación jurídica u objeto litigioso" y que únicamente "se exceptúan los casos en que por ley se atribuya legitimación a persona distinta del titular". En el caso de la acción de división es claro que la ley no permite su ejercicio a quien no es titular de una parte indivisa de la cosa, sin perjuicio de que se autorice a los acreedores o cesionarios de los partícipes a concurrir a la división y oponerse a la que se verifique sin su concurso (artículo 403 Código Civil ), por lo que no cabe afirmar que la sentencia impugnada haya incurrido en las infracciones legales que se le atribuyen. “

Pues bien, partiendo de lo expuesto no puede apreciarse el alegado motivo de apelación , sino que debe mostrar ésta Sala conformidad con lo valorado por la resolución apelada y considerar por tanto que la apelante no tenía título de adquisición que le permitiera el ejercicio de la acción reivindicatoria que insta ,no constado tampoco que hubiera operado la tradición del bien, pues pese a que consta que la finca nº 28 esta siendo objeto de venta no existe prueba de que tras tal acto de comercialización esté la apelante y ni de que , aun estándolo , pueda entenderse que cuenta con poder o legitimación bastante para tal fin.

Además debe añadirse que el hecho de que las liquidadoras de Vidrigola , S.L.se hubieran personado en autos no cambia lo anterior , no constando cumplida la condición estipulada y habiéndose únicamente admitido la intervención voluntaria de las Sras. Calero Pizarro y Sole Asens, en defensa y apoyo de la pretensión de la actora .

El hecho de que la sentencia de 1ª Instancia firme, dictada en el anterior procedimiento ordinario sustanciado entre la apelante y un tercero apreciara que no existe falta de título de dominio sobre la finca nº 30, no puede vincular en estos autos, conduciendo a la misma valoración , dado lo dispuesto en el 222.4 al que ya se hecho



referencia y el contenido de la Sentencia del T.S. expuesta.

**TERCERO.-** A continuación opone la apelante la procedencia de desestimar la demanda reconvenicional, alegando sucintamente que el Sr. Miravent es titular dominical de la finca registral 6098 , por escritura de aceptación de herencia de su madre la Sra. Ponz Lafont , que adquirió al Sr. Puyol , que la había segregado de la finca registral 858 , entendiendo que la resolución apelada al haber declarado que la apelante carecía de legitimación para reclamar que se declarara su dominio sobre la finca nº 28 , considera que ello es motivo suficiente para declarar el dominio sobre tal finca del apelado , lo que entiende que no puede ser suficiente, no habiendo el Sr. Miravent practicado prueba alguna tendente a ubicar histórica y físicamente la finca registral 6098 , ni aportado pericial alguna , basándose únicamente su propiedad en la escritura de aceptación de herencia de su madre, en certificación catastral , en varios recibos del IBI y en un documento del Ayuntamiento de Sant Andreu de Llavaneres sobre la finca 858 , sobre el que ya se han pronunciado las dos sentencia dictadas en el citado anterior e independiente procedimiento tramitado entre la apelante y un tercero a estos autos, enjuiciándose en dichas resoluciones que no acredita nada .

Aduce a que del doc. nº 10 de la demanda resulta que Priarca S.A. adquirió de Agrícola , Ganadera y Forestal del Llavaneres, S.A. , el 27/07/1989, la finca registral 510, protocolizándose en la misma el plano en el que aparece identificada la finca litigiosa aportada al proyecto “ El Mirador “ 1b). Priarca vendió a Grugy S.A. la finca el 12 de julio de 1990 y ésta finalmente se fusionó, siendo absorbida por Céltica Papel S.A. .

En cuanto a la finca registral 6098 expone que nace por segregación de la finca 858 de 22/01/1991, no acompañándose plano alguno en la escritura de compraventa del Sr. Puyol a la Sra. Ponz de la 6098.

Por ello considera que si se comparan los títulos, Céltica Papel S.L. tiene mejor título y de mayor antigüedad que el Sr. Miravent.

Además alega que no nos hallamos ante un supuesto de doble venta , sino ante un Proyecto de Compensación en el que hay un sector de terreno delimitado en el que hay distintos propietarios , que se adhieren a la misma aportado sus títulos , haciendo la junta un relación de fincas aportadas , con descripción e indicando a su propietarios , de modo que si sobre una misma finca existen dos títulos de dominio que podrían referirse a la misma se ha de declarar como dudosa su titularidad , ocurriendo en el supuesto de autos



que la parcela aportada 1b) ,según está declarado en el propio Proyecto de Compensación , puede corresponderse con la finca registral 6098 del Sr. Miravent o con la finca registral 510 de Céltica Papel, por lo que deberán analizarse sus antecedentes registrales y hecho ello, sostiene que, la nº 510 data de principio del siglo mientras que la 6098 nace por segregación de la 858 el 22/01/1991,que se produce tras aumentar la cabida la misma , respecto de la que la sentencia de la esta A.P. , sec. 14 , en el procedimiento seguido previamente a éste , consideró que hecha por el Sr. Puyol ,revela claramente la voluntad de situar en término de Sant Andreu la mayor superficie de lo que era la finca registral inicial contra los propios términos de su descripción original , habiendo nacido además la 858 como rectificación de otra. Continúa expresando que las dos sentencias dictadas en el tan citado procedimiento anterior al presente concluyen que la 858 no podía ser la finca aportada 1d) al apuntar su descripción más al sureste, en la partida de Mata y no en la Costa de Gallina, que es la zona del Mirador , y tachando de dudosa la compra por el Sr. Pujol de la finca 858 a la Sra. Serra, en escritura en la que ni se acompañaba el plano y que tenía diversas cláusulas de exoneración de responsabilidad para ésta.

Sigue aludiendo a la certificación catastral de la finca 5927207 que no indica que sea la 6.098 , no existiendo ningún nexo de unión entre la parcela catastral y la finca registral 6.098, estando tanto la parcela nº 28 como la aportada 1b) descritas , ubicadas y definidos sus lindes y extensión en el Proyecto de Compensación “ El Mirador “, no siendo fundamento para declarar que la finca 6098 se corresponda con la 1b) el hecho de que al Sr. Miravent se le incluya en la Junta de Compensación y que se declare una finca de titularidad dudosa entre al 6098 y la 510.

Alude también la apelante al informe del Ayuntamiento de Sant Andreu de Llavaneres , de 26 de noviembre de 1.991 y a que las dos sentencias , respecto de las que considera la existencia de prejudicialidad civil ,afirman que la 858 La Carbonera , no puede estar en la zona que también es objeto de éste litigio y que se ubica en la Costa de la Gallina , no habiendo el demandado presentado pericial alguna al respecto y aludiendo a la pericial del Sr. Fumado, que aportó la apelante.

En línea expositiva con su argumentación alega a que de las propias descripciones de las fincas que constan en el propio Proyecto de Compensación ,que están alrededor de la aportada 1b) ,con la finca que coinciden lindar es con registral 510 y no con la 858, constando ubicada la finca 510 por el Perito Sr. Fumado en su informe , en base al propio historial registral y a la escritura de julio de 1989 que protocoliza un plano.

Finalmente alude también a la testifical de la Sra. Serra.



**Y para que así conste y a solicitud del Sr. FRANCESC MIRAVET PONZ para su presentación ante el Ayuntamiento de Sant Andreu de Llavaneres, expido la presente en Barcelona, a tres de junio de dos mil catorce.**

