



**AUD. PROVINCIAL SECCION N. 4  
PALMA DE MALLORCA**

SENTENCIA: 00355/2010  
AUDIENCIA PROVINCIAL

**DE PALMA DE MALLORCA**

**SECCION CUARTA**

Rollo: RECURSO DE APELACION N° 222/2010

ILMOS. SRES.

**PRESIDENTE**

D<sup>a</sup> MARIA PILAR FERNANDEZ ALONSO

**MAGISTRADOS**

D. MIGUEL ALVARO ARTOLA FERNANDEZ

D<sup>a</sup> JUANA MARIA GELABERT FERRAGUT

**SENTENCIA n° 355/10**

En PALMA DE MALLORCA, A VEINTISIETE DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL DIEZ.

**VISTOS** por la Sección 4<sup>a</sup> de esta Audiencia Provincial, en grado de apelación, los presentes autos, juicio **ordinario**, seguidos por el **Juzgado de Primera Instancia n° 6 de Inca**, bajo el n° 513/2007, Rollo de Sala n° 222/2010, entre partes, de una, como **demandante-apelante**, D. Lorenzo Ordinas Pons, representado por la Procuradora D<sup>a</sup> Cristina Ruiz Font, y de otra, como **demandada-apelada**, la Iglesia Católica-Obispado de Mallorca, representada por la Procuradora D<sup>a</sup> Maria Antonia Martorell Vivern; asistidas ambas de sus respectivos Letrados, D. Miguel Angel Ordinas Pou y D. Juan R. Vivern Jaume.

Como intervinientes voluntarios han participado el Ayuntamiento de Alaró, representado por el Procurador Señor Antonio Ramón Roig y dirigido por el Letrado D. Pedro Simonet

Homar, y la Fundació Castell D'Alaró, no personada en esta alzada.

Es Ponente la Ilma. Sra. Magistrada D<sup>a</sup> María Pilar Fernández Alonso.

#### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Inca, en fecha 2/11/2009, se dictó sentencia, cuyo fallo dice: "SE ACUERDA **desestimar la demanda** formulada por la Procuradora de los Tribunales Dña. Ana María Crespí Tortella, en nombre y representación de **D. LORENZO ORDINAS PONS**, en ejercicio de las acciones de nulidad y cancelación registral, declarativa de dominio, reivindicatoria de dominio y deslinde y amojonamiento absolviendo a la demandada, **IGLESIA CATOLICA-OBISPADO DE MALLORCA**, de los pedimentos efectuados en su contra.

Las costas se imponen a la parte demandante a excepción de las causadas por la intervención adhesiva simple del **AJUNTAMENT D'ALARO** y de la **FUNDACIÓ CASTELL D'ALARO** que se declaran de oficio."

**SEGUNDO.-** Contra la anterior sentencia se interpuso recurso de apelación por la representación procesal de la parte demandante y seguido el procedimiento por sus trámites, se dictó Auto en fecha 9/06/2010 por el que se admitía la documental aportada por la parte apelante, señalándose el 15/9/10 para la celebración de Vista, a la que asistieron las partes que figuran en el acta que obra unida a las actuaciones.

**TERCERO.-** En la tramitación de este Recurso se han observado las prescripciones legales.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se aceptan los fundamentos jurídicos de la sentencia apelada en lo que no se opongan a los que siguen.

**PRIMERO.-** La sentencia dictada en primera instancia, cuyo fallo ha quedado transcrito en los precedentes antecedentes de hecho, es recurrida en apelación por la parte actora, interesando su revocación y la íntegra estimación de la demanda por entender, en síntesis, que: existe una doble inmatriculación de parte de la cima del monte llamado Castillo de Alaró, reconocida por la sentencia apelada; que el recurrente y no la demandada ostenta la condición de tercero protegido por la fe pública registral; erróneos argumentos de la Juez "a quo"; justificación civil del dominio del actor sobre todos los terrenos y construcciones de la cima o cumbre del monte llamado Castillo de Alaró salvo Oratorio y Casa Hospedería; que, en todo caso, debe estimarse su pretensión subsidiaria pues está suficientemente probado que el dominio de la iglesia es de 3.120 m<sup>2</sup> y no los 4.455 m<sup>2</sup> que viene ocupando. Por último, invoca el Art. 384 CC para que sea estimada su petición de deslinde.

**SEGUNDO.-** Pues bien, la parte actora y hoy recurrente ejercita una acción de nulidad y cancelación registral de la finca nº 6654 inscrita a favor de la Iglesia en el año 1987 por el procedimiento de inmatriculación del Art. 206 de la Ley Hipotecaria y, ello por entender, que la propiedad así inmatriculada, salvo el Oratorio y la Casa Hospedería, son de su propiedad aunque la Iglesia la viene poseyendo razón por la que también, o mejor dicho fundamentalmente, ejercita la acción reivindicatoria.

El artículo 348 del Código Civil ampara y tutela el derecho de propiedad a través de dos acciones distintas, aunque entrelazadas y frecuentemente confundidas, la

propriadamente reivindicatoria, que se da como protección del dominio frente a una privación o detentación posesoria de la cosa por otra persona distinta a su titular, encaminada fundamentalmente a recuperar la posesión a favor de aquél; y la acción meramente declarativa, la que no requiere para su ejercicio que el demandado sea poseedor, teniendo únicamente por finalidad obtener la declaración de que el demandante es el propietario de la cosa, acallando a la parte contraria que lo discute. Además, sin perjuicio de las diferencias doctrinales acerca de la acción declarativa de la propiedad y la acción reivindicatoria, la jurisprudencia en general tiende a conceptualizar la primera como un modelo cercano a la segunda, lo que puede explicarse por la propia dialéctica procesal en que, con frecuencia, se ejercitan simultáneamente las dos acciones. Así la acción reivindicatoria es siempre una acción de condena y se encamina a la recuperación de la cosa reclamada, mientras que la acción meramente declarativa de la propiedad se detiene en los límites de una declaración judicial del derecho alegado, sin pretender una ejecución en el mismo pleito, aunque pueda obtenerla en otro distinto. La acción declarativa pretende, con su ejercicio, la simple declaración de un derecho o de una situación jurídica, que existen con anterioridad a la decisión, y presenta como característica esencial el tener como objeto una relación jurídica, el exigir un interés legítimo, entendido como una condición de hecho tal que sin la declaración judicial se seguiría un perjuicio para el demandante, y finalmente carecer de contenido prestacional sustantivo a cargo del demandado, aunque ello no significa que no pueda dar lugar a alguna medida de ejecución de sentencia.

En el caso presente se anuncia por el actor el ejercicio de una mera acción declarativa de propiedad pero lo cierto es que pretende recuperar la franja de terreno y edificaciones- Sa Taberneta, S'Obra nova, establo de ses someres, torre de la antigua red de acecho, aseos y almacén- existentes en la

cumbre del monte denominado Castillo de Alaró por lo que, como decimos, ejercita acción reivindicatoria.

Para el éxito de la acción que nos ocupa, se exige que no exista duda sobre cuál sea la finca que se reclama, fijando con la debida precisión su cabida, situación y linderos y demostrando que el predio reclamado es aquél al que se refieren los títulos y demás medios probatorios en que el actor funde su derecho, identificación que exige un juicio comparativo entre la parcela real contemplada y la que consta en los títulos (STS 14 marzo 1989).

Resulta evidente que en el ejercicio de la acción reivindicatoria incumbe al actor la prueba conforme al Art. 217 LEC de los requisitos exigidos por la jurisprudencia en la interpretación que a la defensa de la propiedad se da del Art. 348 CC , requisitos estos entre los que se encuentra el título legítimo de domino, como equivalente a justificación dominical. Título de dominio que, de acreditarse y coincidir con el de la Iglesia Católica, daría lugar a que pudiera hablarse de doble inmatriculación. Doble inmatriculación que la sentencia recurrida no admite, la demandada niega y, el recurrente afirma pero, anticipamos, no prueba.

**TERCERO.-** El título que invoca el actor proviene, abstracción hecha de transmisiones anteriores, de la adjudicación que tuvo lugar en ejecución de sentencia recaída en el juicio de menor cuantía nº 10/94 del Juzgado nº uno de Inca en ejercicio por el hoy apelante de la acción de división de cosa común frente a sus hermanos respecto a la finca registral nº 3396 de la que era usufructuario el padre de todos, Antonio Ordinas Catalá. Adjudicación que se produjo el 29-10-96 y respecto al lote A obrante en el informe del perito designado de común acuerdo por los hermanos Ordinas, Sr. Ramis Otazua, otorgándose posteriormente el 20 de julio de 1999 escritura publica de extinción del condominio

segregación y adjudicación, correspondiendo a don Lorenzo la parcela 1 de la finca Es Verger, descrita como remanente en el apartado segundo del otorgamiento: Rústica de secano y divisible, consistente en porción de terreno destinado a bosque y olivar, procedente de el predio EL VERGER , en el termino de Alaró, marcada con el nº 1 del plano que se dirá, denominada el castillo de Alaró. Mide cincuenta y una hectáreas, noventa y ocho áreas, cuarenta y tres centiáreas, lindante, por norte, S'Olivaret; por este, S'Olivaret y Ca'n Cladera; por sur, Son Peñaflor; y Can Cladera y por oeste, parcelas 2 y 3. Limita además por norte este y oeste, con enclave, con un santuario perteneciente a la Iglesia Católica.

Al describir el perito la finca Es Verger, objeto de división, expresamente hizo constar que "dentro en la finca, en la zona de la explanada del castillo de Alaró, hay un enclave, Santuario de unos 4298 m<sup>2</sup>, propiedad de la Iglesia católica."

Por ello dicho enclave se excluyo de la división, entre los hermanos Ordinas, de la finca registral 3396, que lo consintieron y, por tanto de la formación de lotes y posterior adjudicación. Así resulta también del plano elaborado por el topógrafo, Sr. Carulla, donde claramente queda fuera de la propiedad a dividir y en concreto de la finca 1 parcela A, la porción de 4289 m<sup>2</sup> con las edificaciones que ahora se reivindicán. Dicha exclusión aceptada, como decimos, por todos los hermanos Ordinas y por tanto por el hoy actor, aparece también reflejada en el plano de deslinde de los cuatro lotes adjudicados, elaborado por el topógrafo Sr. Font Tous.

**CUARTO.-** Vemos por tanto que el título que esgrime el actor para reivindicar la franja de terreno y edificaciones- Sa Taberneta, S'Obra nova, establo de Ses someres, torre de la antigua red de acecho, aseos y almacén-existentes en la cumbre del monte denominado Castillo de Alaró -con una

superficie de 4045'22 m<sup>2</sup>. no es válido para el fin pretendido pues, dicha porción no formó parte de la finca Es Verger, perteneciente al difunto Sr. Ordinas, dividida entre sus herederos excluyéndose de la porción remanente. Registral número 3396 adjudicada al actor, donde, además, no consta exista edificación alguna aceptándose por este la modificación de la descripción registral de la finca que ahora linda con la Iglesia Católica.

Por otro lado, no se ha practicado por el hoy apelante prueba alguna tendente a demostrar que la finca de su propiedad tenga menos superficie que la que expresa su título, ni obran en las actuaciones el plano a que se refiere el edicto de la subasta de fecha 19 de enero de 1884 del monte castillo de Alaró, donde figuraba grafiado la parte de monte que quedaba excluida de tal venta, a saber, la Casa,, Hospedería, Oratorio y pequeño cercado de pared señalado con las letras A, B, C, D y ello para comprobar que la extensión del cercado (que dada la gran superficie del monte 53 cuarteradas 83 destres, bien podría alcanzar los 4.000 m<sup>2</sup>), no alcanzaba a la franja de terreno objeto del pleito. No se presentó testigo alguno tendente a demostrar la construcción o mantenimiento de todas o parte de las construcciones que reivindica para él o para sus causahabientes, ni trajo a sus hermanos al pleito para ser examinados como testigos, no solo para apoyarle en su demanda, sino también para corroborar el acuerdo o pacto que se dice existente entre ellos para eliminar, de la división, la porción reivindicada, dejándola en una zona de incertidumbre.

En cuanto a las certificaciones catastrales recordar como sienta la sentencia del T.S. de 26-10-2000: como ya dijo la sentencia de esta Sala de 4 Nov. 1961 que «la inclusión de un mueble o un inmueble en un Catastro, Amillaramiento o Registro Fiscal, no pasa de constituir un indicio de que el objeto inscrito puede pertenecer a quien figura como titular de él, en dicho Registro, y lo mismo los recibos de pago de los

correspondientes impuestos; y tal indicio, unido a otras pruebas, puede llevar al ánimo del Juzgador el convencimiento de que, efectivamente, la propiedad pertenece a dicho titular; pero no puede constituir por sí sola un justificante de tal dominio, ya que tal tesis conduciría a convertir a los órganos administrativos encargados de ese registro en definidores del derecho de propiedad y haría inútil la existencia de los Tribunales de justicia, cuya misión es precisamente la de declarar los derechos controvertidos»; doctrina reiterada en posteriores resoluciones como la de 2 Dic. 1998 según la cual «el Catastro afecta solo a datos físicos (descripción, linderos, contenido, etc.) nada más, no sienta ninguna presunción de posesión dominical en favor de quien en él aparece propietario. Si las certificaciones catastrales no prueban la propiedad, no pasan de ser meros indicios que necesitan conjugarse con otros medios probatorios (sentencias de esta Sala de 16 Nov. 1988 y 2 Mar. 1996 y las que en ellas se citan), con más razón no pueden ser tampoco por sí mismas prueba de una posesión a título de dueño».

En cualquier caso y a pesar de recaer en el actor la carga de probar la concurrencia de los requisitos necesarios para el éxito de su acción, que precedentemente han quedado transcritos, sin que la parte demandada tenga que probar la suya, hay abundante prueba en las actuaciones reveladora de ser propiedad de la Iglesia Católica a través del Obispado de Mallorca, el terreno y propiedades que se reivindican. Este no ha ejercitado la acción reivindicatoria, pero sí mantiene su título de dominio que justifica su posesión y se apoya en la inscripción en el Registro de la Propiedad, razón por la que no le era necesario formular demanda reconvencional prevista en el Art. 406 de la LEC. La Iglesia funda su posición en la posesión inmemorial en que se basa su título de dominio, inscrito al amparo del Art. 206 de la Ley Hipotecaria, el día 18 mayo de 1987; certificado librado por el entonces Canciller Secretario del Obispado de Mallorca conforme dispone art. 303



reglamento hipotecario. Titularidad registral formal que como acertadamente dice la sentencia recurrida concuerda con la real y que no se limita, como pretende el apelante, al oratorio y casa hospedería sino que abarca y comprende lo que en Mallorca se conoce como santuario del castillo de Alaró o de La Virgen del Refugio, esto es, todo lo que refleja la inscripción de la finca numero 6654, cuya anulación se pretende, como decimos, sin base legal para ello. Sería presupuesto básico la titularidad dominical del señor Ordinas sobre lo que el obispado tiene inscrito, exceptuando la casa hospedería y el oratorio, y la misma no solamente no concurre sino que desde que el padre del actor adquirió la finca denominada Es Verger el día dos de octubre de 1935 no realizo acto alguno de domino sobre la superficie reivindicada, no constando que lo hiciesen los titulares anteriores, ni se efectuó reclamación alguna de oposición a su ocupación, siendo así que aun antes de esas fechas, según resulta de la prueba documental y testifical, la Iglesia católica ha venido poseyendo pública pacífica e ininterrumpidamente la superficie que ocupa el Santuario entendido como tal todo lo que figura en la inscripción de la finca nº 3.396, superficie y edificaciones que ni siquiera se menciona en el título del actor y que fueron construidas por la Iglesia con las aportaciones de los vecinos de Alaró.

**QUINTO.-** La prueba practicada en esta segunda instancia carece de virtualidad para modificar el sentido de la sentencia apelada pues, a los efectos del debate, los metros cuadrados que posea la demandada, ante la falta de prueba por el actor del dominio de la superficie reclamada, resultan intrascendentes. El objeto del pleito no es la declaración de que la Iglesia Católica no es dueña de, sino la afirmación del actor de ser el propietario de lo que ésta posee y tiene inscrito en el Registro de la Propiedad, de suerte que al no acreditarse el título de dominio, primer requisito, título que

ha de ser justo, legítimo, eficaz y de mejor condición y origen, y por ello preferente al del demandado en el presente caso enjuiciado, que la demanda sea o no propietaria de mayor o menor superficie o tenga o no tenga título que ampare su posesión no determina el éxito de la acción ejercitada en la demanda, con carácter principal y tampoco de la entablada con carácter subsidiario, pues en ambas concurre la misma carencia de prueba.

**SEXTO.-** La desestimación de la acción reivindicatoria conlleva necesariamente el rechazo de la acción de deslinde que el Art. 384 CC concede a todo propietario cuya prosperabilidad está condicionada por el éxito de aquella pues se pretende deslindar lo reivindicado.

**SEPTIMO.-** Respecto a las costas y de acuerdo con lo previsto en el artículo 398 de la LEC procede imponer las de esta alzada a la parte apelante, al ser desestimado íntegramente el recurso y confirmarse la sentencia dictada en primera instancia.

**VISTOS** los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación.

### **FALLAMOS**

1) **QUE DEBEMOS DESESTIMAR Y DESESTIMAMOS el RECURSO DE APELACION** interpuesto por el Procuradora Dña. Cristina Ruiz Font, en nombre y representación de **Don Lorenzo Ordinas Pons**, contra la sentencia de fecha **2/11/2009**, dictada por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 6 de **Inca**, en los autos Juicio Ordinario nº 513/2007, de los que trae causa el presente Rollo, y, en consecuencia, **DEBEMOS CONFIRMARLA y la CONFIRMAMOS** en todos sus extremos.

2) Se imponen las costas de esta alzada a la parte apelante.

**Recursos.-** Conforme al art. 466.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000, contra las sentencias dictadas por las Audiencias Provinciales en la segunda instancia de cualquier tipo de proceso civil podrán las partes legitimadas optar por interponer el recurso extraordinario por infracción procesal o el recurso de casación, por los motivos respectivamente establecidos en los arts. 469 y 477 de aquella.

**Órgano competente.-** Es el órgano competente para conocer de ambos recursos -si bien respecto del extraordinario por infracción procesal sólo lo es con carácter transitorio) la Sala Primera de lo Civil del Tribunal Supremo.

**Plazo y forma para interponerlos.-** Ambos recursos deberán prepararse mediante escrito presentado ante esta Audiencia Provincial en el plazo de cinco días a contar desde el siguiente a la notificación de la sentencia, suscrito por Procurador y autorizado por Letrado legalmente habilitados para actuar ante este Tribunal.

**Aclaración y subsanación de defectos.-** Las partes podrán pedir aclaración de la sentencia o la rectificación de errores materiales en el plazo de dos días; y la subsanación de otros defectos u omisiones en que aquella incurriere, en el de cinco días.

- No obstante lo anterior, podrán utilizar cualquier otro recurso que estimen oportuno.

- Debiéndose acreditar, en virtud de la disposición adicional 15ª de la L.O. 1/2009 de 3 de Noviembre, el justificante de la consignación de depósito para recurrir en la cuenta de esta sección cuarta de la Audiencia Provincial nº 0494, debiéndose especificar la clave del tipo de recurso.

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

**PUBLICACION.-** Dada y pronunciada fué la anterior Sentencia por los Ilmos. Sres. Magistrados que la firman y leída por la Ilma. Sra. Magistrada-Ponente en el mismo día de su fecha; certifico.