

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA**Juzgado de Primera Instancia Número 7
Córdoba**

Núm. 4.231/2014

Juzgado de Primera Instancia Número 7 de Córdoba
Procedimiento: Juicio Verbal (Efec. Dcho reales inscritos-250.1.7) 1.517/2013. Negociado: AT
Sobre: Reclamación de Cantidad
De: Banco Santander SA
Procuradora: Sra. María Amalia Guerrero Molina
Letrado: Sra. Juana Serrano Melero
Contra: Chen Xiaohua y Guorong Lin

En el presente procedimiento Juicio Verbal (Efec. derechos reales inscritos-250.1.7) 1517/2013 seguido a instancia de Banco de Santander SA, frente a Chen Xiaohua y Guorong Ling se ha dictado Sentencia, cuyo tenor literal es el siguiente:

Sentencia Número 42/2014

En Córdoba, a día veintisiete de febrero de dos mil catorce.

Vistos por el Ilmo. Sr. Don Antonio Javier Pérez Martín, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia Número 7 de los de esta ciudad, los autos de juicio verbal seguidos en este Juzgado y registrados bajo el número 1517/2013 A, a instancias de Banco Santander SA, representado por la Procuradora doña María Amalia Guerrero Molina y asistido por la Letrada doña Juana Serrano Melero contra don Guorong Lin y doña Chen Xiaohua, declarados en rebeldía, y atendiendo a los siguientes,

Antecedentes de Hecho

Primero. Por turno de reparto correspondió conocer a este Juzgado de la demanda presentada por la parte actora, en la que tras enumerar los hechos y fundamentos de derecho y demás alegaciones que estimó oportunos, se termina suplicando al juzgado que dicte Sentencia por la que:

1. Se declara que don Guorong Lin y doña Chen Xiaohua está detentando el uso de la vivienda calle Arroyo de San Rafael, número 4, planta baja de Córdoba, en contra de la voluntad de su legítimo propietario, realizando por consiguiente actos de perturbación y oposición al pacífico dominio que a éste le corresponde.

2. Se condene a los demandados a estar y pasar por la anterior declaración y a dejar libre, vacuo y expedito el inmueble descrito en el hecho primero de la presente demanda en el plazo legalmente establecido, advirtiéndolo de lanzamiento en caso de incumplimiento para el plazo para el desalojo.

3. Se proceda al lanzamiento de los demandados en caso de que no se produzca el desalojo en el plazo legal, fijándose día y hora para el mismo.

4. Se impongán las costas a la parte demandada.

Segundo. El día veintinueve de noviembre de dos mil trece, se dictó decreto por el que se admitió a trámite la demanda, convocándose a las partes a la comparecencia prevista en el artículo 440 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, señalándose para su celebración el día 27 de febrero de 2014.

Tercero. En dicho día compareció únicamente la parte actora no haciéndolo los demandados a pesar de estar citados en legal forma. Solicitado el recibimiento a prueba se practicó la admitida con el resultado que consta en autos.

Cuarto. En la sustanciación de presente juicio se han observado las prescripciones legales.

Fundamentos de Derecho

Primero. La parte actora, Banco Santander SA, ejercita frente a don Guorong Lin y doña Chen Xiaohua una acción prevista en los artículos 41 de la Ley Hipotecaria y 250.1.7 de la vigente ley de Enjuiciamiento Civil pidiendo la entrega de la posesión de la siguiente finca: "Urbana. Piso vivienda tipo 2-G, en la planta bajo del edificio con fachada a la calle Arroyo de San Rafael y a la calle Santa María de Gracia, con acceso por el portal recayente a la calle Arroyo de San Rafael, al que corresponde el número 4, tiene una superficie construida de ochenta y nueve metros y setenta y cinco decímetros cuadrados, distribuida en hall de entrada, estar-comedor, distribuidor de dormitorios, tres dormitorios, dos cuartos de baño y cocina con terraza-lavadero. Linda: Por el frente de su entrada, con rellano, caja de escalera y caja Arroyo de San Rafael; por la derecha de su entrada, con rampa de su acceso a la planta de sótano, rellano de entrada, caja de escalera, patio de luces y piso vivienda tipo 1-H, en esta misma planta; por el fondo, con patio de luces y casa número 21 de la calle Santa María de Gracia; y por la izquierda, con piso vivienda en esta misma planta tipo 2-B que tiene su entrada por la calle Santa María de Gracia, y patio de luces. Tiene como anejo en la azotea, un trasero señalado con el número 9-G".

Datos registrales: Inscrita en el Registro de la Propiedad Número 1 de Córdoba, en el Folio 181, del Tomo 1.527, Libro 465 y número de finca 35.978. La Referencia Catastral es 4450401UG4945S0016EL.

Segundo. Según preceptúa el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, los asientos registrales están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producen sus efectos mientras no se declare su inexactitud. Por su parte, según el artículo 38 también de la Ley Hipotecaria, a todos los efectos legales, se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo, se presumirá que quienes tengan inscrito el dominio de los inmuebles, o derechos reales tienen la posesión de los mismos. Esto es, los citados artículos establecen el principio de legitimación registral. En consecuencia a lo anterior, indica el artículo 41 de la citada Ley Hipotecaria que las acciones reales procedentes de los derechos inscritos podrán ejercitarse a través del juicio verbal regulado en la Ley de Enjuiciamiento Civil, contra quienes, sin título inscrito, se opongan a aquellos derechos o perturben su ejercicio.

Según señala la sentencia de la Sec. 3ª de la AP de Córdoba de fecha 24 de noviembre de 2002, el artículo 444.2.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil -trasunto del párrafo 2º del artículo 41 de la Ley Hipotecaria- dispone que en los casos del número 7 del ap. 1 del artículo 250 la oposición del demandado únicamente podrá fundarse, entre otras, en alguna de las siguientes causas: "Poseer el demandado la finca o disfrutar del derecho discutido por contrato u otra cualquier relación judicial directa con su último titular o titulares anteriores o en virtud de prescripción, siempre que ésta deba perjudicar al titular inscrito".

Como dice la Sentencia de la Audiencia Provincial de Vizcaya, si este motivo de oposición del contradicтор exige la prueba de la posesión con título del inmueble, ello requiere, por ende, una cumplida demostración en el ámbito de este juicio, sin que sean suficientes indicio ni presunciones, pues este motivo ha de ser objeto de interpretación restrictiva al enfrentar la posesión con el contenido registral (consecuencia del principio de legitimación del artículo 38.1 de la Ley Hipotecaria y de la protección judicial de los asientos a que se refiere el artículo 1.3 del mismo texto legal). Por ello, para que pueda prosperar la mentada causa de oposición deben concurrir los dos siguientes requisitos: a) que la pose-

sión derive de una relación jurídica proveniente de acto contractual o real que debe ser probado por el contradictor; y b) que la relación jurídica debe ser directa con el titular registral, bien con el actual, bien con titulares anteriores.

Tercero. Por medio de la prueba documental ha quedado acreditado que el referido inmueble había sido propiedad de los demandados don Guorong Lin y doña Chen Xiaohua; que demandados constituyeron el 5 de diciembre de 2006, en escritura autorizada por el notario de esta ciudad don Pedro Antonio Mateos Salgado, número 3.459 de protocolo, una hipoteca en garantía de un préstamo de 232.525,06 euros, intereses y costas, en los términos y con las condiciones que figuran en los títulos referidos y que fueron objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad; que el 11 de febrero de 2013, a raíz del impago del préstamo descrito, mi parte requirió al notario de Córdoba, don Pedro Antonio Mateos Salgado, para la realización de expediente extrajudicial de ejecución hipotecaria, que culminó el 23 de mayo de 2013, conforme resulta de la escritura pública de "Adjudicación de finca hipotecada al acreedor en procedimiento de subasta extrajudicial" otorgada bajo el número 1.528 de su protocolo, en reclamación de 213.918,95 €, por principal, la cantidad de 2.648,85 € de intereses ordinarios más los intereses moratorios hasta el 30 de noviembre de 2011, que suman un total de 218.151,20 €

Por tanto, habiéndose adjudicado la finca la entidad actora sin más cargas ni gravámenes y asientos que los anteriores a la hipoteca, procediendo seguidamente a inscribir el título de adquisición en el Registro de la Propiedad y habiendo hecho caso omiso los demandados al requerimiento de entrega de la posesión, no esgrimiendo por otro lado título posesorio alguno, debe dictarse Sentencia estimando íntegramente la demanda.

Cuarto. La estimación de la demanda conlleva la condena en costas a los demandados.

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

Fallo

Que, estimando la demandad formulada Banco Santander contra don Guorong Lin y doña Chen Xiaohua, debo de acordar y acuerdo haber lugar a la efectividad, reconocimiento y respeto del derecho real registral de la actora, condenando a los demandados a que se abstengan de obstaculizar su legítima posesión, y a que dentro del término legal dejen libre, vacua y expedita a disposición del actor, la finca registral número 35.978 inscrita en el Registro de la Propiedad Número 1 de Córdoba, descrita en el primer fundamento jurídico de esta Resolución, que se da por reproducida, bajo apercibimiento de lanzamiento, si no desalojan la finca voluntariamente, todo ello sin perjuicio del derecho de las partes para promover el proceso declarativo que corresponda sobre la misma cuestión. Se condena en costas a los demandados.

Contra esta Resolución, que no tiene eficacia de cosa juzgada conforme a lo señalado en el artículo 447 de la LEC, cabe Recurso de Apelación ante la Audiencia Provincial de Córdoba que, en su caso, deberá ser interpuesto ante este mismo Juzgado, en el plazo de los veinte días siguientes a su notificación.

Así por ésta mi Sentencia, de la que se llevará certificación a los autos, pronuncio, mando y firmo.

Y encontrándose dichos demandados, Chen Xiaohua y Guorong Lin, en paradero desconocido, se expide el presente a fin que sirva de notificación en forma al mismo.

En Córdoba, a 11 de junio de 2014. El/La Secretario/a Judicial, firma ilegible.