

libro 5, folio 150 del Registro de la Propiedad de Melilla, y su referencia catastral el 6157709WE00 65N0001XW, que la superficie era de 82 m², si bien se ha modificado el catastro y se reconocen 209 m² de suelo y construido de 378 m², que antes de la compraventa, los demandantes ya poseían la vivienda a título de dueño, haciendo reparaciones y pagando los impuestos. Tras alegar los fundamentos de derecho que estimaba de aplicación, terminaba solicitando que se declarase la propiedad de los actores sobre la finca descrita en la demanda, y se expidiese mandamiento al registro de la propiedad.

Segundo. Mediante decreto de 13 de diciembre de 2010 se admitió la demanda.

Por providencia de 31 de marzo de 2011 se declaró a los demandados en situación de rebeldía procesal.

Tercero. La Audiencia Previa se celebró el día 11 de mayo de 2011, en la que la parte demandante fue la única compareciente, que propuso prueba documental, que fue admitida, y quedaron los autos vistos para el dictado de la presente resolución.

Cuarto. En el presente procedimiento se han observado, en esencia, todas las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Por la procuradora Dña. Belén Puerto Martínez, en nombre y representación de D. José Cortés Macías y Dña. Francisca Cholbi Llorca, se interpuso demanda de Juicio Ordinario, que por turno de reparto correspondió a este Juzgado, en la que alegaba la aplicación de lo establecido en los artículos 1930 y siguientes del Código Civil sobre la acción ejercitada, y en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre costas procesales.

A la vista de lo anterior, son hechos controvertidos de este procedimiento, si la posesión de los demandantes sobre la casa sita en calle Soledad número 1 de Melilla, reúne todos los requisitos para la prescripción adquisitiva del dominio de la misma por los demandantes.

Segundo. En los artículos 1.930 y siguientes del Código Civil se establecen las reglas sobre la pres-

cripción de los derechos y acciones, tanto la extintiva como la adquisitiva, siendo ésta última la que es objeto de este procedimiento.

Normalmente, son requisitos para la adquisición del dominio y demás derechos reales por prescripción, los consignados en el artículo 1.940 del Código Civil y siguientes, en donde se exige posesión de buena fe y justo título, y la posesión debe ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida. Tales requisitos son para la adquisición del dominio de un derecho real, como puede ser la propiedad de inmuebles, y para lo que se conoce como prescripción adquisitiva ordinaria, pues es necesario que la misma se mantenga durante diez años entre presentes y veinte entre ausentes.

En el presente caso, no se cuenta con un justo título de posesión por parte de los demandantes, pues no se ha aportado ni como documental ni mediante otros medios probatorios al procedimiento, tan solo se alega la existencia de un contrato verbal de compraventa, sin que se acredite recibo de pago o transferencia u otro elemento indicador del mismo. Y ello, porque en la documental aportada junto con la demanda, se parte de ser promotores del expediente de rectificación del catastro, y el acuerdo del Ministerio de Economía y Hacienda en el que se resuelve dicha modificación del catastro, para adaptarlo a la nueva realidad, así como la existencia de recibos del impuesto sobre bienes inmuebles, en poder del actor, que es dato identificativo de su pago por el mismo. Por lo que, no puede encuadrarse el presente objeto de este procedimiento, dentro de la prescripción adquisitiva ordinaria.

Tercero. Es por ello, que debe analizarse el resto de los requisitos y casos que prevé el Código Civil, especialmente para lo que se conoce como prescripción adquisitiva extraordinaria, o usucapión extraordinaria. La misma se regula en el artículo 1.959 del Código Civil, cuando dispone que "Se prescriben también el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta años, sin necesidad de título ni de buena fe, y sin distinción entre