

Javier Medina



Juzgado de Primera Instancia Nº 5 Procedimiento: JUICIO ORDINARIO  
C/ León y Castillo, 42 Nº procedimiento: 0000154/2009  
Puerto del Rosario

NIG: 3501731120090001302

Materia: ACCION DECLARATIVA DE DOMINIO

Resolución: 000101/2009

CARMEN MATOSO BETANCOR  
TLF: 928 850565 - FAX: 928 532330  
MÓVIL: 606 84 74 75

## SENTENCIA

12 NOV 2009

NOTIFICADO

En Puerto del Rosario, a seis de noviembre de dos mil nueve.

Vistos por **DON ALBERTO LOPEZ VILLARRUBIA**, JUEZ del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Cinco de Puerto del Rosario y de su partido, los presentes Autos de JUICIO ORDINARIO referenciados más arriba, seguidos a instancia de Doña Candelaria Calero Santana, representada por la Procuradora Doña Carmen Matoso Betancor, bajo la dirección letrada de Don Javier Medina Medina, contra Delval Internacional, S.A., y Sincronía 99, S.L., representada por la Procuradora Doña Nérida Santana Pérez, bajo la dirección letrada de Don Fernando Rodríguez Ravelo, en nombre de Su Majestad el Rey, pronuncia la siguiente resolución.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** La parte actora formuló demanda de juicio ordinario, registrada en este Juzgado el 18 de febrero de 2009, ejercitando acción declarativa de dominio.

**SEGUNDO.-** Admitida a trámite la demanda, se dio traslado de ésta a la parte demandada, que contestó el 22 de abril de 2009 oponiéndose a la pretensión deducida de contrario y formulando reconvenición.

**TERCERO.-** La parte actora reconvenida contestó el 14 de mayo de 2009 oponiéndose a la pretensión objeto de reconvenición.

**CUARTO.-** El día 23 de junio de 2009 se celebró la audiencia previa que establecen los artículos 414 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), en la que las partes mantuvieron sus pretensiones iniciales e, interesado el recibimiento del pleito a prueba, así se acordó. La parte actora propuso documental, interrogatorio de las demandadas, testifical y pericial. La parte demandada propuso documental, interrogatorio de la actora, testifical, pericial y reconocimiento judicial. Toda la prueba propuesta fue admitida, salvo el reconocimiento, y se fijó fecha para la celebración del juicio.

**QUINTO.-** Celebrado el juicio en fecha 6 de octubre de 2009, en el que se practicaron las pruebas admitidas, las partes informaron sobre sus pretensiones y quedaron los autos vistos para sentencia.

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias





## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** La parte actora ejercita en el presente proceso una acción declarativa de dominio solicitando que se declare que la siguiente finca es propiedad de la demandante y su marido, Don Ginés de León Umpiérrez:

"Urbana: Edificación de antigua construcción, compuesta de almacén, corral y cuarto para sal, situada en la calle Hernán Cortés, número tres de Corralejo, del término municipal de La Oliva. Tiene una superficie de setenta y seis metros doce decímetros cuadrados. Ocupa la totalidad del solar donde está enclavada y linda por todos sus aires igual que el mismo.

Referencia catastral: 0794202FS1709S0001UM.

Dicha vivienda se halla construida sobre la siguiente finca:

Urbana: solar en Corralejo, en el término municipal de La Oliva. Tiene una superficie de setenta y seis metros doce decímetros cuadrados. Linda: frente, calle Hernán Cortés; Derecha entrando, Don Ginés de León Umpiérrez, hoy Candelaria Calero Santana; Izquierda, Don José Morera Santana y fondo, Doña Carmen Estévez Santana."

Se solicita asimismo que se declare que la citada finca está inscrita en el Registro de la Propiedad como finca 23.938; que se declare que ambas fincas son la misma y pertenecen a la demandante y su marido, declarando la nulidad de la escritura de segregación y venta realizada el 13 de septiembre de 2001 y que se cancelen las inscripciones contradictorias de la finca 23.938, así como que se inscriba a nombre de la demandante y su marido. Por último, solicita que las demandadas se abstengan en lo sucesivo de realizar actos de perturbación y que se les condene en costas.

Según expone en su demanda, la actora adquirió la finca objeto de litigio por escritura pública de compraventa el 12 de diciembre de 2007. Dicho inmueble está situado en lo que antes era un almacén para guardar instrumentos de pesca y tiene su propia referencia catastral. La codemandada Sincronía 99, S.L, adquirió la finca registral 23.938 sin referencia catastral en virtud de escritura pública de fecha 13 de septiembre de 2001, en la que se segregaba aquélla de la finca registral 951. La titularidad de la finca de la actora tiene la siguiente procedencia: perteneció a Don Patricio Calero Hernández y Doña Cecilia Morera Gutiérrez, quienes la transmitieron verbalmente a Don Patricio Calero Morera y Doña María Santana Figueroa, siendo adquirida después por sus hijos y sus nietos en virtud de escritura pública de aceptación de herencia y adjudicación de fecha 28 de junio de 2002. Todos ellos vendieron la finca litigiosa a la actora en virtud de la citada escritura pública de compraventa de 12 de diciembre de 2007. Se trata además de una finca existente desde hace mucho tiempo, ya que aparece inscrita en el Padrón Municipal de Edificios y Solares de 1930 a nombre de Don Patricio Calero Hernández. La finca está inscrita en el Catastro a favor de la actora, que ha venido pagando los recibos de contribución urbana, si bien durante un periodo de tiempo y por error figuraron a nombre de Plalafusa, S.A. Por otro lado, se afirma que Delval, S.A., obtuvo la licencia de segregación que da lugar a la finca 23.938 por silencio positivo, sin acreditar referencia catastral.

En la demanda se describe asimismo la historia de la finca 951 de Corralejo: La llamada finca Guriame fue adquirida por Don Marcial Viñoly Ravelo y Don Emilio Cabrera Martín por escritura pública de 7 de febrero de 1930 con una extensión de





2.780 hectáreas, 9 áreas y 7 centiáreas, en la que la expresión edificaciones, plantaciones y demás accesorios dentro de sus linderos fue tachada, por lo que no se incluían en la venta. El 7 de diciembre de 1959 aquéllos segregan y venden a Plalafusa, S.A., 2.773 hectáreas, 88 áreas y 28 centiáreas, quedando reducida la finca 951 a una extensión de 62.079 metros cuadrados, perdiendo su denominación "heredad de Guriamen" por la de "parcela del casco viejo de Corralejo y sus aledaños", manifestándose que todo lo no edificado son solares pertenecientes a los propietarios de la finca matriz, por lo que lo edificado no les pertenecía. Para saber lo que estaba edificado se adjuntó un plano firmado por el aparejador Don Victorio Rodríguez Cabrera. Por escritura de compraventa de 29 de diciembre de 1961 Don Juan, Doña María, Doña Clara, y Doña María Dolores Viñoly Calero vendieron a Plalafusa, S.A. el terreno que en aquélla se describe y después Plalafusa, S.A., vendió nuevamente a aquéllos incorporando un plano del citado aparejador que fue arrancado y del que aparece sólo una hoja. En una escritura aclaratoria de fecha 23 de agosto de 1965 se fijaron las parcelas adquiridas para que tuvieran acceso al Registro de la Propiedad, incorporándose un plano de las edificaciones de Corralejo, plano que coincide con la fotografía aérea del ejército del aire de 1960. El aparejador, en acta de manifestaciones de fecha 8 de julio de 2004, señaló que el plano lo hizo por encargo de Don Marcial Viñoly Ravelo y don Pedro Vandaele para fijar los linderos del pueblo de Corralejo, con el fin de respetarlo y delimitarlo de la finca "heredad de Guriamen", con la que lindaba y sobre la que se llevaba a cabo la compraventa, para lo que se fue midiendo casa por casa y poniendo el nombre de sus propietarios o habitantes donde fuera posible. También en acta de manifestación de fecha 29 de septiembre de 2003 quien fuera apoderado de Plalafusa, S.A., Don Manuel Roque González, declaró que fue apoderado por la familia Van Daele para realizar actos de dominio sobre los inmuebles de Plalafusa y Plalacasa, pero con el interés de determinar el espacio no ocupado por los marineros que residían en el pueblo, para poder vender las parcelas que quedaban libres, quedando claro que el pueblo de Corralejo no estaba en venta y se respetaba la propiedad de dichos marineros.

En la demanda se hace referencia asimismo a las múltiples sentencias recaídas en relación con esta finca, con referencia especial a la del Juicio Ordinario 256/03, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número 3 de Puerto del Rosario, donde se pone de manifiesto la mala fe de las entidades demandadas. Se afirma, en consecuencia, que el administrador de las sociedades demandadas, Don José Manuel Jiménez del Valle, no sabía exactamente lo que compraba al adquirir la finca 951, agregando que el propio abogado de aquéllas reconoce que no se sabe lo que las referidas entidades compraron. Según manifestó en el Juicio Ordinario 116/2006, del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Puerto del Rosario, el señor Jiménez del Valle conoce Corralejo desde hace 40 años, es decir, más tiempo de lo que declaró en otros juicios.

**SEGUNDO.-** Las demandadas se oponen a las pretensiones formuladas. Así, Delval Internacional S. A., (en adelante, Delval) adquirió la finca 951 por contrato de compraventa a Plalafusa, S.A. de 22 de mayo de 2001. Mediante escritura pública de 13 de septiembre de 2001 Delval segregó de la anterior la finca 23.938 y la vendió a Sincronía 99, S.L. (en adelante, Sincronía). Afirman en su contestación que, según el título de la actora, ésta adquiere los derechos sobre la edificación y no sobre el suelo. En el momento de la adquisición, la actora ya había interpuesto una demanda sobre acción declarativa de dominio contra Delval, dando lugar al Juicio Ordinario 76/2006, que se tramitan ante el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Puerto del Rosario. Lo que la actora adquiere en virtud de la escritura pública que aporta no es el dominio de la finca sino el dominio sobre los derechos de la casa, es decir, sobre la edificación. No es creíble que la actora adquiriera por 21.000 euros la casa. No existe tampoco prescripción. Comparando los títulos considera mejor el suyo que el de la actora. Ésta





nunca ha sido poseedora de buena fe, su posesión fue meramente tolerada, lo que no vale para adquirir el dominio. En el momento de adquirir, Delval no sabía que la finca era poseída por personas distintas de Plalafusa, porque no era además poseída ni por los actores ni por nadie. Delval no adquiere la finca litigiosa sino el resto de una finca matriz de 10.000 m<sup>2</sup> de superficie. La actora sabía que su finca no estaba inscrita en el Registro de la Propiedad y el derecho del demandado sí estaba inscrito. Durante los 12 meses siguientes a su adquisición, Delval requirió a los posibles poseedores para que acreditaran algún derecho controvertido con el de aquélla y la demandante no hizo nada. Es, además, ésta la que tiene que probar que la finca era poseída por persona distinta al vendedor a título de dueño. Se alega finalmente que Delval y Sincronía tienen la condición de tercero hipotecario y, en consecuencia, gozan de la protección registral. Por todo ello, se solicita la desestimación de la demanda y la condena en costas a la actora.

**TERCERO.-** Como primera pretensión y principal, pues las restantes derivan de ésta, la parte actora ejercita una acción declarativa de dominio, que tiene por finalidad la condena del demandado a que reconozca el dominio de aquélla, dominio que éste se atribuye o que simplemente discute. La doctrina y la Jurisprudencia vienen señalando que para el buen fin de la acción declarativa se ha de probar el dominio del actor y la identificación de la cosa, sin necesidad, a diferencia de la acción reivindicatoria, de que se haya de probar la posesión de la cosa por el demandado, pues la acción declarativa no pretende la reintegración de la posesión por no haber sido el actor despojada de ella.

A la vista de las alegaciones de las partes, debe concluirse que el requisito objetivo de la acción, consistente en la identidad e identificación de la finca objeto de litigio, concurre en el presente caso, pues la parte demandada no niega la identidad entre la finca registral 23.938, inscrita a favor de Sincronía en el Registro de la Propiedad, y la finca cuyo dominio alega ostentar la actora, a pesar de la diferenciación que la entidad demandada realiza entre edificación y suelo, pues lo cierto es que para ejercitar la reconvención al amparo del artículo 361 del CC, ha afirmado que la edificación citada se construyó sobre el solar que tiene inscrito como finca 23.938. A todo ello debe añadirse que la superficie de ambas fincas es prácticamente la misma (según el Registro, 77 metros cuadrados y según la actora 76). Asimismo, coinciden los linderos en ambos casos, si bien en el Registro se determinan por la referencia catastral de las parcelas colindantes. En consecuencia, no siendo un hecho discutido, pues es la base de la reconvención de las demandadas, debe considerarse probado (artículo 281.3 de la LEC).

**CUARTO.-** Por tanto, debe examinarse a continuación si concurre el requisito relativo al dominio de la parte actora sobre la finca citada.

La actora fundamenta su propiedad sobre la finca litigiosa en una escritura de compraventa de fecha 12 de diciembre de 2007, en la que la comunidad hereditaria de Don Patricio Calero Morera y Doña María Santana Figueroa transmitían la finca a la actora. Se ha discutido lo que fue objeto de transmisión, pues según las demandadas sólo se transmitieron "los derechos sobre la casa". No puede, sin embargo compartirse tal afirmación, pues del sentido y objeto de la escritura en su conjunto se deduce con claridad, más allá de esa imprecisa expresión, que lo que se transmitía era la edificación existente (almacén, corral y cuarto para sal) y el suelo sobre el que están construidos.

Según manifiesta la actora, la propiedad sobre la finca litigiosa se remonta a sus abuelos Don Patricio Calero Hernández y Doña Cecilia Morera Gutiérrez. No obstante, no existe título alguno que acredite la propiedad del señor Calero y la señora Morera,





sino tan sólo la posesión en concepto de dueño, como se acredita mediante el certificado del Ayuntamiento de La Oliva de fecha 22 de diciembre de 2008 (documento 10 de la demanda), en el que se constata que la finca estaba inscrita en 1930 en el Padrón Municipal de Edificios y Solares a nombre de Don Patricio Calero Hernández. La falta de título de los causantes se ve así subsanada por la usucapión de la finca por un plazo superior a los 30 años (artículo 1959 CC), lo que determina que su título deba prevalecer sobre los de las demandadas, pues los causantes de la actora ya eran propietarios de la finca muchos años antes de que Delval comprara a Plalafusa la finca 951 y se segregara y transmitiera a Sincronía la finca 23.938.

Por otro lado, en lo que respecta al título de Delval, de 22 de mayo de 2001, debe señalarse que cuando dicha entidad compró la finca 951 a Plalafusa, S.A., los linderos de dicha finca registral no estaban claramente fijados, pues la propia certificación del Registro (documento 49 de la demanda) señala "sin que puedan precisarse sus linderos actuales", y, si se tiene en cuenta el historial de dicha finca, tal y como acredita documentalmente la parte actora, el propósito de los anteriores propietarios fue el de deslindar la finca dejando fuera de ésta las casas de los marineros (documentos 52 y 53 de la demanda), que integraban entonces el casco urbano del pueblo de Corralejo, lo que determina que lo adquirido por Delval no fue nunca la parcela objeto de litigio.

De esto deriva la nulidad de la escritura de segregación y compraventa a favor de Sincronía de fecha 13 de septiembre de 2001, pues se creó registralmente una finca que nunca había pertenecido a Delval, con evidente mala fe, pues se hizo constar una referencia catastral, que coincide con la que estaba inscrita a favor de la actora, además de la ya declarada mala fe del administrador de la entidades demandadas que conocía perfectamente el casco antiguo del pueblo de Corralejo y, en consecuencia, que la finca que compraba en ningún caso podía comprender las casas de los herederos de los marineros que desde tiempo inmemorial venían habitándolas como dueños y, por tanto, las habían adquirido por prescripción extraordinaria. De esta actuación de mala fe, acentuada al tratar de crearse una apariencia de tercero de buena fe transmitiendo la finca de una entidad a otra distinta, cuando, levantando el velo de ambas personas jurídicas, se aprecia que detrás de éstas se encuentra la misma persona física, Don José Manuel Jiménez del Valle, se deriva la existencia de un contrato con causa ilícita, cuya nulidad absoluta sanciona el artículo 1275 del CC, al señalar que los contratos sin causa o con causa ilícita no producen efecto alguno.

Asimismo, debe señalarse que no es de aplicación en el presente caso el artículo 1.949 del CC, que sólo puede ser invocado por quien tenga la condición de tercero hipotecario de buena fe, condición que, se reitera, no concurre en el presente caso ni en Delval ni en Sincronía.

A la vista de la anterior argumentación, debe prevalecer el título de la actora, pues, a pesar de que es posterior en el tiempo al de Sincronía, el de esta entidad debe considerarse nulo por los motivos aludidos.

A mayor abundamiento, la finca litigiosa ha sido además adquirida por prescripción, pues Doña María Santana Figueroa falleció el 28 de enero de 1970 y Don Patricio Calero Morera el 2 de febrero de 1992 y, desde este último año, de acuerdo con los artículos 440 y 1934 CC, la posesión de la misma se transmitió a los herederos, quienes a su vez la transmitieron mediante la referida escritura de diciembre de 2007, por lo que la falta del tiempo necesario para la prescripción se completa con el tiempo que la comunidad hereditaria ha estado poseyendo la finca desde la muerte del último causante, de acuerdo con lo dispuesto en la regla primera del artículo 1960 CC.





Dicha posesión ha sido en concepto de dueño, pacífica, pública y no interrumpida, tal y como deriva de las testificales practicadas y de la documental aportada (documentos 11, 12, 13, y 15 a 45). Así, la posesión de los causantes de la actora ha sido siempre en concepto de dueño, consta así la inscripción a favor de Don Patricio Calero Hernández en el Padrón Municipal de 1930. Ha sido igualmente una posesión pacífica, pues no consta ninguna acción ni requerimiento efectuado por los anteriores propietarios de la finca 951 contra los causantes de la actora. Asimismo, el hecho de la posesión ha sido público, como se acredita con la testifical de los vecinos Don Elías Carballo y don Gregorio Santana. Finalmente, no consta asimismo hecho alguno interruptivo de dicha posesión, aplicándose en este caso la presunción prevista en el artículo 1960. 2º del CC.

De acuerdo con lo razonado, debe estimarse la acción declarativa de dominio ejercitada por la actora, y, en consecuencia, las peticiones que le siguen, esto es, que la finca cuyo dominio ostenta la actora es la misma que la finca registral 23.938, lo que determina la nulidad de la escritura de segregación y compraventa de fecha 13 de septiembre de 2001, debiendo ordenarse la inscripción de dicha finca registral como bien ganancial a favor de la actora y su esposo y la cancelación de las inscripciones contradictorias de la finca 23.938.

**QUINTO.-** En lo que respecta a la reconvención formulada por las demandadas, toda la argumentación expuesta en relación con la acción ejercitada por la actora debe aquí darse por reproducida y, en consecuencia, debe desestimarse aquélla, pues se ha declarado ya que el terreno sobre el que está construida la edificación de la actora pertenece también a ésta y no concurre, por tanto, el presupuesto del artículo 361 CC.

**SEXTO.-** En materia de costas, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 394.1 de la LEC, procede condenar a la parte demandada al pago de las causadas en la tramitación del presente juicio.

### FALLO

Que estimando la demanda interpuesta por la Procuradora Doña Carmen Matoso Betancor, en nombre y representación de Doña Candelaria Calero Santana, contra Delval Internacional, S.A. y Sincronía 99, S.L., debo declarar y declaro:

1.- que la actora, junto con su marido Don Ginés de León Umpiérrez, es legítima propietaria con carácter ganancial de la finca que se describe, condenando a las entidades demandadas a estar y pasar por esta declaración y a que se abstengan de efectuar cualquier acto perturbador del derecho de propiedad de la actora:

“Urbana: Edificación de antigua construcción, compuesta de almacén, corral y cuarto para sal, situada en la calle Hernán Cortés, número tres de Corralejo, del término municipal de La Oliva. Tiene una superficie de setenta metros sesenta y dos decímetros cuadrados. Ocupa la totalidad del solar donde está enclavada y linda por todos sus aires igual que el mismo.

Referencia catastral: 0794202FS1709S0001UM.

Dicha vivienda se halla construida sobre la siguiente finca:

Urbana: solar en Corralejo, en el término municipal de La Oliva. Tiene una superficie de setenta metros sesenta y dos decímetros cuadrados. Linda: Norte, edificación de Don Ginés de León Umpiérrez; Sur, edificación de los herederos de Don José Morera





Santana; Este, calle Hernán Cortés, y Oeste, edificación de Doña Carmen Estévez Santana.”

2.- Que la finca descrita en el anterior apartado es la misma que consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Corralejo con el número 23.938, al Tomo 850, Libro 285 del Ayuntamiento de La Oliva, folio 111, inscripción primera.

3.- Que la escritura pública de segregación y compraventa de fecha 13 de septiembre de 2001 otorgada por el Notario Don Francisco Javier Monedero San Martín con el número 4.920 de su protocolo es nula de pleno derecho.

4.- Que debo acordar y acuerdo la cancelación de la inscripción contradictoria del dominio obrante en el Registro de la Propiedad de Corralejo, de la finca 23.938, inscrita a favor de la entidad Sincronía 99, S.L, al Tomo 850, Libro 285 del Ayuntamiento de La Oliva, folio 111, inscripción primera, acordando la inscripción de dicha finca a favor de la parte actora y su esposo con el carácter de bien ganancial.

Se condena en las costas causadas a la parte demandada.

Notifíquese esta resolución a las partes, haciéndoles saber que la misma no es firme y que contra ella puede interponerse recurso de apelación para ante la Ilma. Audiencia Provincial de Las Palmas, recurso que deberá prepararse anunciándolo ante este órgano judicial en el término de CINCO DÍAS contados a partir de su notificación.

Así por esta mi sentencia, de la que se expedirá testimonio para su unión a las actuaciones, lo pronuncio, mando y firmo.

**PUBLICACIÓN.-** Leída y publicada fue la anterior sentencia por el señor Juez que la dictó, estando celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha. Doy fe.-

