



J. Medina

Sección: J

Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº 3  
C/ Secundino Alonso nº 20  
Puerto del Rosario  
Teléfono: 928 85 52 53  
Fax.: 928 53 29 41

Procedimiento: Procedimiento ordinario  
Nº Procedimiento: 0000972/2009

NIG: 3501731120090006029  
Materia: Acción declarativa de dominio  
Resolución: Sentencia 000176/2010

Intervención:  
Demandante  
Demandante  
Demandado

Interviniente:  
JAIME ESTEVEZ SANTANA  
AFRICA GONZALEZ DOMÍNGUEZ  
SINCRONIA 99 S.L.

Procurador:  
CARMEN MATOSO BETANCOR  
NÉLIDA C. SANTANA PÉREZ

CARMEN MATOSO BETANCOR  
TLF: 928 850565 FAX: 928 532330  
MÓVIL: 656 84 74 75

13 SEP 2010

NOTIFICADO

## SENTENCIA

En la ciudad de Puerto del Rosario, a 7 de septiembre de dos mil diez.

Vistos por mí, Juan Gallego Ortiz, Juez del Juzgado de Instancia nº 3 de esta capital y de su partido judicial, ha visto los presentes autos de Juicio Ordinario, seguidos en este Juzgado con el número 972/09, sobre una acción declarativa de dominio, apareciendo como demandantes reconvenidos Don Jaime Estevez Santana y Doña África González Domínguez, representados por la procuradora Doña Carmen Matoso Betancor y asistidos por el letrado Don Javier Medina Medina; y como parte demandada reconviniendo la persona jurídica Sincronía 99, S.L., representada por la procuradora Doña Nélida Santana Pérez y asistida por el letrado Don Fernando Rodríguez Ravelo; cuyas demás circunstancias personales constan suficientemente en las actuaciones;

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.**- La procuradora de los tribunales Doña Carmen Matoso Betancor, actuando en la representación indicada, interpuso demanda de juicio ordinario de fecha 29 de julio de 2009, basada en una acción declarativa del dominio y





de cancelación de inscripciones registrales contradictorias respecto de la finca nº 23.932 del Registro de Propiedad de Corralejo, contra la entidad Sincronía, S.L..

**SEGUNDO.**- Mediante auto de 10 de septiembre de 2009, se admitió a trámite la demanda, ordenando su traslado a las partes demandadas y emplazándolas para que la contesten en el plazo de veinte días hábiles, computado desde el siguiente al emplazamiento.

De este modo, la procuradora de los tribunales, Doña Nérida Santana Pérez, en nombre y representación de Sincronía, S.L., formuló escrito de contestación a la demanda de fecha 27 de mayo de 2010, solicitando la desestimación de las pretensiones ejercitadas por la parte actora. Asimismo, formuló reconvencción ejercitando una acción de accesión inmobiliaria en cuya virtud solicitaba que, tras declarar a Sincronía, S.L., como titular de la finca 23.932, le declarase propietaria por accesión de la edificación levantada por los actores reconvenidos, y condenase a éstos al pago del suelo por valor de 172.337,76 €, intereses legales desde la fecha de interposición de la demanda reconvenccional y costas procesales.

Dado el correspondiente traslado a la parte actora reconvenida, ésta presentó en fecha 15 de junio de 2010 de contestación a la reconvencción ejercitada de contrario. Tras oponerse a la estimación de la pretensión de accesión planteada por el demandado reconviniente, reproducía el petitum de su demanda.

Mediante providencia de 17 de junio de 2010, se convocó a las partes para la celebración de la audiencia previa prevista en los artículos 414 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el día 8 de julio de 2010. Llegado el día mencionado, con la presencia de todas las partes, y tras comprobar que subsistía el litigio y que no concurría ningún obstáculo formal para la válida prosecución y término del proceso, se fijaron los hechos controvertidos y se admitió la prueba propuesta. Finalmente se señaló el día 6 de septiembre de 2010, para la celebración de la correspondiente vista. Tras la práctica de la





prueba admitida, y la formulación de las conclusiones, se decretó la finalización de la vista, quedando los autos vistos para sentencia.

**TERCERO**.- En el presente procedimiento, se han observado todas las prescripciones legales.

### **FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

**PRIMERO**.- Se ejercita por la parte actora acción de declarativa de dominio y de cancelación de inscripciones contradictorias contra Sincronía S.L., en cuya virtud solicita que:

- Se declare que la edificación y solar existentes en la calle La Ballena nº 8 de Corralejo, describan en el hecho segundo de la demanda, inicialmente enclavada dentro de la finca 951, comprendida actualmente en la finca registral nº 23.932 del Registro de la Propiedad de Corralejo, es propiedad de Don Jaime Estevez Santana y África González Domínguez.
- Se cancele, en consecuencia, la inscripción contradictoria que figura en el Registro de la Propiedad a nombre de Sincronía 99, S.L.
- Se condene a dicha entidad a que se abstenga de realizar en lo sucesivo actos de perturbación alguno, y se le impongan las costas procesales.

La demanda contiene una prolija narración de las circunstancias que rodean el ejercicio de la presente acción, además de citar numerosa jurisprudencia recaída en casos similares. Sostienen los demandantes que adquirieron la finca que describen en el hecho primero de su demanda mediante escritura pública de compraventa de 17 de marzo de 1987, de la madre de Don Jaime Estévez Santana, quién la había adquirido mediante partición convencional y privada de Don José Santana de León. Refiere la actora que la entidad, en su día, los propietarios de la finca registral 951 del Registro de Propiedad de Corralejo (Casco viejo de Corralejo y sus aledaños), la mercantil PLALAFUSA, S.A., así como los Sres. Viñoly habían reconocido dicha





propiedad de los actores. Alegan que en la escritura pública de compraventa de 29 de diciembre de 1961, que materializan los citados sujetos de derecho, se contenía un plano con una relación de vecinos, dueños de las distintas fincas contenidas de la registral 951, en donde aparecía el nombre de Don Clemente Estévez González, casado con Doña María del Carmen Santana Figueroa, madre del actor.

Narran los demandantes como interpusieron, en su día, la misma acción hoy ejercitada contra la entidad Delval Internacional. S.A., quién había adquirido de PLALAFUSA, S.A., el resto de la finca 951 antes citada mediante escritura pública de 22 de mayo de 2.001, y como durante la pendencia del proceso de juicio ordinario 260/2003 seguido ante el juzgado de primera instancia e instrucción nº 2 de este partido judicial, Delval Internacional, S.A. segregó y transmitió el dominio de la finca objeto de este procedimiento a la entidad Sincronía 99, S.L. mediante escritura pública de fecha 15 de septiembre de 2.001, que tuvo acceso al Registro de la Propiedad en fecha 18 de mayo de 2.004, dando lugar a la finca registral nº 23.932. Relacionando los distintos actos procesales del juicio ordinario 260/2.003 con las fechas de los actos de segregación y adquisición del dominio realizados por Sincronía 99, S.L., y teniendo en cuenta que el administrador de ambas sociedades es Don José Manuel Jiménez del Valle, concluye la parte demandante la actuación de mala fe y abuso de derecho en tales actuaciones. Asimismo, frente la demanda reconvencional instada de contrario, solicitan la desestimación con fundamento en la propia acción declarativa de dominio ejercitada.

Por su parte, la parte demandada se opone a la estimación de la demanda. Por un lado, en cuanto al ejercicio de la acción declarativa de dominio, alega una supuesta discrepancia entre la finca registral 23.932, propiedad de la demandada, y la reclamada de contrario; y la idoneidad del título en el que basan su dominio los actores. Asimismo, en cuanto al requisito de la posesión ejercitada por los demandantes, cuestionan su aptitud para que pueda operar la usucapión así como el transcurso del plazo tanto para la prescripción adquisitiva ordinaria como extraordinaria, al tiempo que defiende su condición de terceros adquirentes de buena fe, amparados en la fe pública registral del artículo 34 Ley Hipotecaria. Por otro lado, como consecuencia de no





considerar acreditado el dominio de los demandantes y partiendo de la realidad de edificaciones levantadas sobre el solar propiedad de Sincronía 99, S.L., plantea demanda reconvencional de accesión inmobiliaria, con fundamento en el artículo 361 del Código Civil, optando porque los actores reconvenidos le indemnicen con el valor del suelo, que estima en 172.337,76 €, según tasación pericial de Don Juan Francisco de León Espinel.

Quedan, por tanto, planteados los términos del debate contradictorio en torno a la concurrencia de los requisitos de prosperabilidad de la acción declarativa de dominio ejercitada por la parte actora reconvenida, o bien partiendo de que el dominio de la finca reclamada pertenece a la entidad demandada reconviniente, a si concurre el supuesto de hecho de la accesión inmobiliaria del artículo 361 CC.

**SEGUNDO.-** El artículo 348 del Código Civil establece 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.”*

Afirma la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de mayo de 1944, que *“la acción declarativa de dominio, al igual que la reivindicatoria, se destina a la protección del derecho de propiedad, tratando de obtener una mera declaración o constatación de la propiedad que no exige que el demandado sea poseedor”*. Esta acción requiere para su prosperabilidad la concurrencia de dos requisitos:

1. La presentación de un título que acredite la adquisición de la propiedad de la cosa, y
2. La perfecta identificación de la misma.

Comencemos por el último de los requisitos alegados. El demandante presenta como documento nº 2 de su demanda, un informe pericial elaborado por Don Eustaquio Eloy Figueroa Santana cuyo objeto es la identificación de la edificación que se asienta sobre el solar objeto del presente procedimiento, la realización de un levantamiento planimétrico del perímetro del solar y el





cálculo de la cabida superficial. Dicho documento no fue objeto de impugnación por la parte demandada, por lo que debe surtir en el presente proceso plenos efectos probatorios. La identificación que se realiza en la misma fue, asimismo, corroborada en el acto del juicio por los testimonios de los testigos Don Felipe Figueroa Santana y Don Marcos Figueroa Sosa, vecinos del pueblo Corralejo, quienes, previa exhibición del documento nº 57 de la demanda, manifestaron, sin ningún género de dudas, que dicha edificación era de los demandantes, que anteriormente había pertenecido a su padre, quién tenía en dicho lugar un local donde guardaba sus artes o aperos de pesca, que las edificaciones de la planta primera y segunda las había realizado su hijo Don Jaime Estévez Santana, y señalaron con precisión los linderos de la finca. Asimismo, mostrado a Don Jaime Estévez Santana el plano que acompaña al documento nº 33 de la demanda, precisó de forma contundente el lugar donde se encontraba ubicada la finca litigiosa, a diferencia del representante legal de la entidad demandada. La consideración de los anteriores medios de prueba, junto a la descripción de la finca realizada en el documento nº 1 de la demanda (escritura pública donde se describe la finca con sus linderos), y del documento nº 13 (certificación descriptiva y gráfica catastral de la finca en la calle Ballena nº 8 ) bastaría para el cumplimiento del requisito de la identificación plena de la cosa cuyo declaración de dominio se reclama. Sin embargo, debemos tener en cuenta la sentencia dictada en el proceso de juicio ordinario 260/2003 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 2 de Puerto del Rosario, confirmada por la sentencia de la sección 3ª, de la Ilma. Audiencia Provincial de Las Palmas, de 27 de marzo de 2.006, en las que a propósito de la misma acción ejercitada por los demandantes sobre la finca, salvo que frente a la entidad Delval Internacional, S.A., ya se consideró probada la identificación de la finca objeto de la presente litis. En concreto, en el fundamento de derecho segundo de la sentencia de apelación se afirma *"a) Respecto a la primera cuestión, la finca está adecuadamente identificada y ubicada, con independencia de que se mencione únicamente el solar en que se ha edificado una vivienda con una antigüedad de unos noventa años. El solar y la vivienda edificadas se ubican en la actual calle La Ballena num. 8 -antes num. 5- del casco urbano de Corralejo, y en el título de adquisición se menciona lindando al norte con el campo de fútbol en línea de 8 metros, y al*



*oeste en 7 metros con callejón, manifestando los testigos de modo indubitado que dicha descripción coincide con la actual vivienda de la calle La Ballena, y que existió un campo de fútbol en dicho lugar, enfrente de la vivienda. Uno de los testigos, el alcalde de La Antigua, si bien no se manifiesta sobre dicho campo de fútbol, también declara que ha conocido la posesión del actor en la vivienda durante más de veinticuatro años. Pero es que además se ha aportado certificado del Ayuntamiento en que consta que la propiedad del actor se corresponde con la parcela catastral 0996201FS1709N001MG, de la calle La Ballena 5, la cual está catastrada a su nombre, y tiene como linderos al Norte la calle La Ballena, al sur la entidad mercantil Transland Comercial S.A., al Este Caridad Figueroa Santana, y al Oeste calle Isla de Lobos. Por tanto, pese a la lógica variación de la descripción de los linderos con el paso del tiempo, se ha identificado plenamente la finca con lo cual se cumple el requisito de la acción declarativa del dominio impugnada de contrario”.*

Asimismo, la propia reconvencción que formula la demandada consistente en una acción de accesión, determina que la finca se halla perfectamente identificada. Del mismo modo, debe rechazarse que la finca no quede perfectamente identificada por el hecho de que del informe pericial presentado resulte una mayor cabida (tres metros cuadrados) que los expresados en el título. Como señala la propia Audiencia Provincial de Las Palmas en el rollo 192/2.008 que *“en los títulos figure una misma finca (que se delimita por sus cuatro puntos cardinales) con otra cabida no significa que no sea la misma finca. Lo acreditado no es que sean fincas distintas sino que las superficies consignadas son erróneas”*. En suma, el primero de los requisitos exigidos de perfecta identificación de la cosa reclamada queda demostrado por las razones expuestas.

TERCERO.- El segundo de los requisitos que debe acreditarse es el título de dominio. De entre los diferentes modos de adquirir la propiedad que cita el artículo 609 del Código Civil, los demandantes alegan el instituto de la prescripción o usucupión, regulado en los artículos 1940 y siguientes del Código Civil, a partir del título de compraventa que presenta como documento nº 1 de su demanda (escritura pública de 17 de marzo de 1987, donde Don





Jaime Estévez Santana, en nombre de la comunidad de gananciales, adquiere de su madre Doña María del Carmen Santana Figueroa).

La usucapión es un medio de adquirir la propiedad (dominio y demás derechos reales) de la manera y con las condiciones determinadas en la Ley, (arts 609 y 1.930 CC). Como señala la jurisprudencia del Tribunal Supremo, sentencia de 26 de marzo de 1.986, *“reposa sobre la posesión pública, pacífica y no interrumpida (artículo 1.941 CC) consistente en que el usucapiente se conduzca como dueño del dominio o del derecho real susceptible de posesión y ello mediante un uso y disfrute continuados y no de otra manera, por lo que no todos los derechos reales, por serlo, son ya idóneos para adquirirse por usucapión, siendo usucapibles únicamente aquellos cuyo peculiar contenido permita ser ostentados “ad extra” y a través de ese ejercicio continuado”*.

Las distintas modalidades de usucapión aparecen reguladas en los artículos 1940 y siguientes del Código Civil. En concreto, los demandantes alegan fundamentalmente la adquisición del dominio por prescripción ordinaria, a partir del título de compraventa que presenta como documento nº 1 de su demanda (escritura pública de 17 de marzo de 1987, donde Don Jaime Estévez Santana, en nombre de la comunidad de gananciales, adquiere de su madre Doña María del Carmen Santana Figueroa). El artículo 1940 CC establece que *“para la prescripción ordinaria del dominio y demás derechos reales se necesita poseer las cosas con buena fe y justo título por el tiempo determinado en la Ley”*. En consonancia con dicho precepto, y para el caso de los bienes inmuebles, el artículo 1.957 CC establece el plazo de 10 años entre presentes y 20 años entre ausentes, para que se entienda operada la adquisición del dominio.

Concretado el título de dominio que alegan los demandantes, analicemos si se dan sus presupuestos:

- a) **Justo título:** Los demandantes presentan al efecto la referida escritura pública de compraventa de 17 de marzo de 1987, en virtud de la cual Don Jaime Estévez Santana, en nombre de la comunidad de





gananciales, adquiere de su madre Doña María del Carmen Santana Figueroa. El demandado cuestiona que la idoneidad de dicho título, puesto que no se aporta la partición privada y convencional de bienes, de que trae causa el dominio de la transmitente.

El vicio alegado por el demandado no resta eficacia al título esgrimido por los demandantes para que opera la prescripción, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.952 CC. Al respecto, es conocida la jurisprudencia del Tribunal Supremo, sentencia de 30 de marzo de 1.943, que declara que *“el justo título que para la prescripción se requiere es aquel que por su naturaleza es capaz de producir la transmisión del dominio aunque exista algún defecto o vicio originario que afecte a la facultad de disponer del transmitente, pues, precisamente para subsanar tales vicios o defectos, existe la prescripción que de otro modo sería inútil”*.

En consecuencia, la escritura pública de compraventa de 17 de marzo de 1987 es justo título a los efectos de la adquisición del dominio por usucapión, y ha sido debidamente probado mediante su aportación con la demanda.

**b) Posesión en concepto de dueño, pública, pacífica, no interrumpida y de buena fe (artículo 1.941 CC):**

1) En concepto de dueño: La sentencia del Tribunal Supremo de 29 de abril de 2.005 establece que *“para que pueda originarse la prescripción adquisitiva, incluso la extraordinaria, como medio de adquirir el dominio, se requiere, no sólo el transcurso de los treinta años sin interrupción de la posesión, sino que esta posesión no sea simple tenencia material o posesión natural, sino que sea la civil, es decir, la tenencia unida a la intención de haber la cosa como suya, en concepto de dueño”*. De la prueba practicada son múltiples los actos de los que cabe desprender tal intención, teniendo como principal manifestación la construcción de dos plantas sobre el local originario que ocupaba el solar litigioso (lus edificandi); el pago del impuestos municipales, del IBI, y





demás suministros (documentos nº 14 a 30 de la demanda), sin perjuicio de que alguno de ellos se refieran a ejercicios anteriores a la adquisición de los demandantes, lo que revela la posesión en igual concepto de su causante; los actos de disposición sobre el bien como revelan los contratos de arrendamientos (documentos 7 y 8 de la demanda y declaraciones testificales de Don Francisco Eduardo de Gorosable Trenor y Don Abdoulave Paye), y las declaraciones de los testigos Don Felipe Figueroa Santana y Don Marcos Figueroa Sosa, que manifestaron que siempre han conocido a Don Jaime y su esposa como propietarios del edificio.

2) Pública: En palabras del Tribunal Supremo, sentencia de 29 de noviembre de 1.968, *"al exigir en el artículo 1.941 CC que la posesión ha de ser pública, lo que se rechaza es la posesión por actos clandestinos (artículo 444 CC), por lo que los ejecutados a espaldas del dueño de la casa, no aprovechan para la posesión"*.

Sin embargo, la posesión de los demandantes siempre ha sido pública, como lo revelan los propios actos referidos anteriormente, de los que deducíamos la intención de poseer la cosa para hacerla suya.

3) Pacífica y no interrumpida: Se exige que no haya existido reclamaciones u oposiciones a la posesión de los demandantes realizado por los demandados, e ininterrumpida a través de los modos establecidos en el artículo 1.943 a 1.948 CC.

Aunque el Sr. Jiménez del Valle, representante legal de la entidad demandada, manifestase durante su interrogatorio que notificó a los actores su derecho sobre el bien, no hay constancia de tal reclamación, por lo que



debe estimarse que también concurren estos mismos requisitos en la posesión de los demandantes.

4) De buena fe: partiendo de la presunción del artículo 434 CC, y teniendo en cuenta que en el ámbito de los derechos reales consiste en la creencia de que el transmitente era dueño de los bienes y que se encontraba autorizado para disponer de ellos (artículo 1.950 CC), que no ha sido destruída mediante la oportuna prueba por la parte demandada, también se estima que era una posesión de buena fe.

c) **Plazo de 10 años entre presentes y 20 años entre ausentes** (artículo 1.957 CC): Tomando la fecha de la escritura pública de compraventa presentada como título, esto es, 17 de marzo de 1987, habrían transcurridos los diez años exigidos.

Al igual que mencionamos respecto al requisito de la identificación de la cosa litigiosa, también aquí deben darse por reproducidos los fundamentos jurídicos expuestos en las sentencias dictadas en el proceso de juicio ordinario 260/2003 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 2 de Puerto del Rosario, y en el rollo 861/2005 de la sección 3ª, de la Ilma. Audiencia Provincial de Las Palmas, de 27 de marzo de 2.006, sobre la concurrencia de los requisitos de la prescripción ordinaria.

**CUARTO.-** Resta por analizar si la prescripción ordinaria operada por los demandantes es oponible frente al titular registral de la finca, Sincronía 99, S.L. En este sentido, el artículo 1.949 del CC dispone que *“contra un título inscrito en el Registro de la propiedad no tendrá lugar la prescripción ordinaria del dominio o derechos reales en perjuicio de tercero, sino en virtud de otro título igualmente inscrito, debiendo empezar a correr el tiempo desde la inscripción del segundo.”* De una interpretación literal del precepto, pudiera pensarse que el dominio adquirido por los actores no es oponible a la entidad demandada y sin embargo, la jurisprudencia del Tribunal Supremo, en sentencia de 28 de diciembre de 2.001 establece que *“cuando este precepto*



se refiere a "terceros" se está refiriendo a los terceros hipotecarios, esto es, a los que reúnen los requisitos del artículo 34 LH, entre los cuales figura el de ser adquirente a título oneroso." En definitiva, la aparente contradicción entre el artículo 1949 CC y el artículo 36 de la Ley Hipotecaria debe resolverse a favor de la aplicación preferente de éste último dada su condición de norma posterior y especial a aquélla, interpretándose la norma civil en el sentido antes citado.

Lo expuesto significa que debe analizarse si la demandada Sincronía. S.L., reúne la condición tercero hipotecario. En el caso de que se encuentre amparada por la fe pública registral, sólo podrá oponer la prescripción adquisitiva consumada o la que pueda consumarse dentro del año siguiente a su adquisición, si se da alguno de los supuestos enumerados en el artículo 36 primer párrafo letras a) y b) LH, a saber:

Cuando se demuestre que el adquirente conoció o tuvo medios racionales y motivos suficientes para conocer, antes de perfeccionar su adquisición, que la finca o derecho estaba poseída de hecho y a título de dueño por persona distinta de su transmitente.

Siempre que no, habiendo conocido ni podido conocer, según las normas anteriores, tal posesión de hecho al tiempo de la adquisición, el adquirente inscrito la consienta, expresa o tácitamente, durante todo el año siguiente a la adquisición.

Sin embargo, en el caso de que no se considerase al titular inscrito tercero del artículo 34 LH, el propio artículo 36 LH antes referido remite a la legislación civil en cuanto a los requisitos de título y tiempo para determinar si ha operado la prescripción adquisitiva.

Procediendo, por tanto, al análisis de la condición de tercero hipotecario del artículo 34 LH en la entidad demandada, debemos precisar que sus requisitos son:

- a) Que los terceros protegidos sean adquirentes del dominio de un inmueble o de un derecho real limitativo del dominio.
- b) Que la adquisición se realice de buena fe.
- c) Que la adquisición se realice a título oneroso.





- d) Que el disponente o transmitente sea un titular inscrito, esto es, que el tercero adquiera de persona que aparece en el Registro con facultades para transmitir el bien.
- e) Que ese tercero inscriba a su vez su propia adquisición.

De tales requisitos, la controversia se centra sobre el segundo. Ya mencionamos anteriormente, que la buena fe en el campo de los derechos reales consiste, no en un conducta como en el caso de las obligaciones, sino a un estado de conocimiento. Concretamente, se refiere en los términos del artículo 1950 CC en la creencia del adquirente de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella y podía transmitir su dominio. Paralelamente, desde la perspectiva registral debe consistir en el desconocimiento del adquirente de la inexactitud registral, teniendo en cuenta que existe una presunción "iuris tantum" de buena fe, correspondiendo la prueba en contrario a quién alega la mala fe.

En las sentencias citadas anteriormente, dictadas en el proceso de juicio ordinario 260/2003 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 2 de Puerto del Rosario, y en el rollo 861/2005 de la sección 3ª, de la Ilma. Audiencia Provincial de Las Palmas, de 27 de marzo de 2.006, ya se hizo un análisis semejante respecto a la entidad Delval Internacional, S.A., en la persona de su representante legal, Don José Manuel Jiménez del Valle.

En concreto, la sentencia de apelación, haciéndose eco de sentencia de la misma sección de fecha 3 de mayo de 2.005, sobre un caso semejante, afirmaba que *"en el caso, en modo alguno podemos considerar que la entidad demandada sea tercer adquirente de buena fe al que deba alcanzar la especial protección que la legislación hipotecaria confiere. Los razonamientos expresados en la sentencia recurrida son absolutamente coherentes y acordes con el resultado probatorio: la demandada, cuando adquiere de Plalafusa la registral nº 951 lo hace desconociendo exactamente lo que en la actualidad "resta" de la finca matriz (que dice ser algo más de 9.000 metros cuadrados, reflejándose sin embargo los linderos adquiridos inicialmente por la vendedora, que abarcaban más de 50.000 m2) , pero lo que no desconoce, porque así se refleja expresamente en su escritura de compraventa (22 de*



mayo de 2001) es que aparentemente dentro de los linderos de ese "resto" se encuentra, poseída por personas distintas a la vendedora, la casi totalidad de las edificaciones de Corralejo, entre ellas, la finca que poseen a título de dueños los demandantes. Tampoco ignora que el inmueble en cuestión ha sufrido múltiples segregaciones y que numerosos inmuebles aparentemente también integrados en la finca que adquiere figuran catastrados a nombre de personas distintas a su transmitente. Por demás, la parte compradora prescinde expresamente de la información registral por su conocimiento de la situación jurídica del inmueble y a todo se añade que D. Jesús Manuel , administrador único de la entidad mercantil demandada, en cuyo objeto social se encuentra la compraventa de inmuebles, reconoció en el acto del juicio que vive en Corralejo desde hace catorce o quince años, que conoce el pueblo... y que parte de la C/ María Santana Figueroa entra en los límites del "resto" de la finca matriz que adquirió. Se destaca, también, el hecho de que Delval Internacional S.A. es apoderada de "Plalafusa S.A". Como corolario de todo lo anterior, y abundando en los razonamientos acertadamente expresados en la instancia, hemos de citar la reciente sentencia dictada por la Sección Quinta de esta Audiencia Provincial con fecha 10 de marzo de 2005 en rollo de apelación 736/2004, sustancialmente igual al presente respecto a la alegada condición de tercero de buena fe por parte de Delval en lo que se refiere a su adquisición del tan mencionado "resto" de la finca registral nº 951, condición que en dicha sentencia se le niega por entender la Sala que no resulta serio sostener que su administrador desconocía la situación de hecho existente después de vivir en el pueblo quince años..." y tampoco es creíble que un administrador de una mercantil que adquiere unos terrenos para negociar con ellos, conociendo que pese a estar inscritos como parcela rústica en sus linderos se comprende toda la zona urbana de Corralejo, (incluidas las plazas y las calles), no tenga la mínima previsión exigible a todo administrador de saber que estas casas estaban poseídas a título de dueño, cuando efectivamente tuvo medios racionales y motivos suficientes para conocer, antes de perfeccionar su adquisición, que la finca o derecho estaba poseída de hecho y a título de dueño por persona distinta a su transmitente". En definitiva, los argumentos de los demandantes se basan en una realidad extrarregistral que ha de prevalecer sobre la registral, por concurrir en el caso



*de autos los requisitos exigidos para la prescripción adquisitiva ordinaria contra tabulas, que en este caso perjudica a la recurrente."*

*Estos mismos argumentos son aplicables al caso presente, en que de la prueba practicada se desprende que el representante de Delval S.A., al tiempo de adquirir la finca registral de Plalafusa, conocía que la vivienda cuyo dominio se discute estaba poseída de buena fe y en concepto de dueño desde hacía más de diez años por el actor, el cual ha venido abonando suministros, impuestos sobre la propiedad, etc., comportándose como dueño con justo título en sus relaciones vecinales y administrativas, catastro a su favor la finca, y en ningún momento ha sido inquietado en dicha posesión desde 1987 momento en que adquiere la propiedad en escritura pública".*

Partiendo de esta ausencia de buena fe en la adquisición de la finca 951 por parte de Delval Internacional S.A., establecida mediante las resoluciones firmes mencionadas, cabe plantearse si la misma es predicable respecto a Sincronía 99, S.L.

La conclusión no puede ser otra que la de descartar que la demandada sea adquirente de buena fe, por las siguientes razones:

- Porque el representante legal de Sincronía 99, S.L., lo es también de la transmitente Delval Internacional, S.A. A pesar de que en la escritura de 13 de septiembre de 2.009 figure un apoderado actuando en nombre de la Sincronía 99, S.L., y que el Sr. Jiménez del Valle alegue que no era al tiempo de dicha transmisión administrador de la hoy demandada, no ha presentado documento alguno en el que conste tal circunstancia, como pudiera haber sido su nombramiento como administrador o inscripción de tal hecho en el Registro Mercantil, y cuya carga le correspondía al amparo de lo dispuesto en el artículo 217 LEC, y el principio de facilidad y disponibilidad probatoria.
- Porque de la relación de iter procesales del procedimiento ordinario 260/2.003 seguido ante el órgano nº 2 de este partido judicial con los





actos de segregación y transmisión entre Delval Internacional, S.A., y Sincronía 99, S.L., así como de la fecha de su inscripción en el Registro de la propiedad, relatados en el hecho octavo de la demanda, se desprende el posible uso por parte del Sr. Jiménez del Valle, de la pantalla en que consiste la personalidad jurídica de la actual demandada como medio para eludir el cumplimiento de una eventual sentencia estimatoria de la pretensión declarativa de dominio planteada.

- Porque los términos en los que adquiere Delval Internacional son perfectamente extrapolables a Sincronía 99, S.L., teniendo en cuenta que su objeto social era la promoción inmobiliaria. De este modo, no se comprende que no tuviera la más mínima diligencia de comprobar que la finca que estaba adquiriendo pudiera estar ocupada por terceros, cuando era notorio que de la inicial configuración de la finca 951, se habían realizado numerosas segregaciones.

En definitiva, no concurre en la entidad Sincronía 99, S.L., la condición de tercero hipotecario del artículo 34 LH lo que determina que deba atenderse únicamente a la legislación civil para apreciar la posible adquisición del dominio por prescripción. Dominio que sí se entiende adquirido como quedó expuesto en los fundamentos segundo y tercero de esta resolución.

Consecuentemente, la pretensión ejercitada por el demandado reconviniendo sobre la existencia de una posible accesión inmobiliaria queda descartada, puesto que apreciado el dominio de la finca litigiosa por los actores, desaparece el presupuesto de hecho de que legitima su pretensión, cuál sería la propiedad del suelo por parte de Sincronía 99, S.L.

**QUINTO.-** Subsiguientemente, de conformidad con los artículos 38, 39 y 40 d) LH, procede la cancelación de la inscripción de la finca registral 23.932 existente en el Registro de la propiedad, contradictoria del dominio declarado de los demandantes.





**SEXTO.**- En virtud de lo dispuesto en el artículo 394.1 LEC, la entidad Sincronía 99, S.L., deberá satisfacer las costas procesales causadas a la parte demandante, dada la estimación de las pretensiones ejercitadas contra aquélla.

### **FALLO**

Que estimo la demanda presentada por Doña Carmen Matoso Betancor, en nombre y representación de Don Jaime Estévez Santana y Doña África González Domínguez, contra Sincronía 99, S.L. y en su virtud:

a) Declaro que los demandantes son legítimos propietarios con carácter ganancial del solar y edificación existente en la localidad de Corralejo, sita en la calle La Ballena nº 8, enclavada inicialmente dentro de la finca 951 denominado Casco de Corralejo, que tiene forma de un polígono regular, ocupando ésta, una superficie de 60 metros cuadrados, perfectamente deslindado por los cuatro puntos cardinales: Norte, calle La Ballena; Sur, restaurante El Sombrero; Este, edificación herderos de Don Sandalido Figueroa de León; y Oeste, calle Isla de Lobos, estando actualmente comprendida dentro de la finca registral 23.932 del Registro de la propiedad de Corralejo, al folio 099, del tomo 850, del libro 285 del término municipal de La Oliva, ordenando a la demandada a que se abstenga de realizar en lo sucesivo acto de perturbación alguno.

b) Ordeno la cancelación de total de la inscripción contradictoria del dominio declarado de los demandantes existente en el Registro de la propiedad de Corralejo, de la referida finca registral nº 23.932 a favor de Sincronía 99, S.L.



Desestimo la demanda reconvenicional presentada por Doña Nélida Santana Pérez, en nombre de Sincronía 99, S.L., contra Don Jaime Estévez Santana y Doña África González Domínguez.

Condeno a la entidad demandada reconviniente Sincronía 99, S.L., al pago de las costas procesales generadas en el presente procedimiento.

Notifíquese la presente resolución a las partes del presente procedimiento.

Contra esta resolución, cabe interponer RECURSO DE APELACIÓN ante la Ilma Audiencia Provincial, que deberá prepararse ante este Juzgado en el plazo de CINCO DÍAS contados desde el día siguiente a la notificación de la presente resolución. Para la adecuada interposición del recurso deberá consignarse previamente en la Cuenta de Consignaciones y Depósitos de este Juzgado, el correspondiente depósito de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15ª de la LOPJ, conforme a la reforma introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre de 2009.

Así lo acuerdo, mando y firmo, Juan Gallego Ortiz, Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 3 de Puerto del Rosario.

Publicación.- Seguidamente doy cumplimiento a lo acordado. Doy fe

