Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 1 DE PTO DEL ROSARIO
JUICIO ORDINARIO 440/2004

SENTENCIA nº 31/06

En Puerto del Rosario, a 7 de Noviembre de 2005

Vistos por mí, Esperanza Ramírez Eugenio, Juez titular del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n° 1 de esta ciudad, los presentes Autos de Juicio Ordinario, seguidos ante este Juzgado bajo el número 440 del año 2004, a instancia de DOÑA JUANA FIGUERA SANTANA, representado por la Procuradora Doña Carmen Matoso y asistido por el Letrado Don Javier Medina Medina, y quién actúa en representación de la herencia yacente de Don Sandalio Figueroa De León y Doña Olivia Santana Figueroa, así como de la herencia yacente de su hermano Don fausto Figueroa Santana, contra las entidades mercantiles DELVAL INTERNACIONAL SA Y SINCRONÍA 99, representadas por el Procurador Sra. Ruiz y asistidas por el Letrado Don Fernando Rodríguez Ravelo, Bloques Canarios SL. representada por el procurador Sra. Santana y asistida del letrado Sr. Albarracin, y el Banco Santander Central Hispano representado por el procurador Sr. Pérez y asistido por el letrado Sr. Raúl Miranda de acuerdo con los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por la Procuradora de la parte actora mediante escrito que por turno de reparto correspondió a este Juzgado se presentó demanda de Juicio Ordinario en la que, tras alegar lo que a su derecho convino, terminó pidiendo que se dictara sentencia conforme al suplico de la demanda

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda por Auto, se emplazó a los demandados para contestaran a la demanda en el plazo de veinte días, lo que hicieron, oponiéndose a ella, aduciendo los hechos y fundamentos de derecho que estimaban de aplicación y solicitando se dictara sentencia por la que se les absolviera de los pedimentos formulados de contrario, con expresa imposición de las costas a la parte actora.

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

TERCERO.- Celebrada la audiencia previa y tras intentar la conciliación sin éxito, se resolvieron las cuestiones procesales planteadas por los demandados, salvo la relativa ala cuantía del procedimiento que se resolvió en resolución aparte, procediéndose a la fijación de hechos controvertidos y la proposición de prueba, admitiéndose el interrogatorio de partes, la documental, y la testifical que se estimó pertinente. La vista oral que se celebró el día 27 de junio de 2005, y al que comparecieron ambas partes, se practicaron las pruebas admitidas, formulando a continuación las partes sus conclusiones y quedando las actuaciones conclusas para Sentencia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Ejercita el actor una acción declarativa de dominio solicitando se dicte sentencia en la que se declare que la finca descrita en el hecho segundo de su demanda le pertenece en propiedad a las herencias yacentes a las que representa, acallando a la parte contraria que lo discute. Asimismo solicita la cancelación parcial del asiento registral de dicha finca a nombre de las entidades demandadas y la consiguiente inscripción a su favor.

La parte demandante funda sus peticiones en que la referida finca fue adquirida por usucapión por Don Sandalio Figueroa quién ha venido poseyéndola en concepto de dueño de forma pública pacífica e ininterrumpidamente por mas de treinta años, formando parte de la herencia yacente dejada a la muerte de Don Sandalio y su esposa a favor de sus hijos.

Por su parte, las entidades demandas se oponen a las pretensiones de la contraria con base en los siguientes argumentos:

1- Delval y Sincronía 99, negando la titularidad de la finca por parte de Don Sandalio, y consecuentemente de su herencia yacente y de la de su hijo muerto, por entender que no la adquirió por usucapión al no darse todos los requisitos previstos. Igualmente, ambas entidades argumentan que, en todo caso ellas tienen la consideración de terceros hipotecarios y por tanto no pueden verse perjudicadas por todo aquello que no conste inscrito en el registro de la propiedad, sin que el título de propiedad de Don Sandalio estuviera inscrito y por tanto pudiera perjudicarles.

Igualmente, a efectos de prescripción contra tabulas, las demandadas alegan que la referida vivienda no estaba ocupada ni poseída al momento en el que ellas proceden a adquirirla.

2- Por su parte, Bloques Canarios SL. se limita a oponerse a la demanda por entender que es un tercero de buena fe y que por tanto no le perjudica la situación de hecho que no estaba inscrita y de la que no pudo tener conocimiento.

3- Por ultimo, el Banco Santander Central Hispano, alega igualmente su condición de tercero de buena fe, y por tanto que no puede verse perjudicado por la reclamación de los actores.

SEGUNDO.- La acción declarativa de dominio es una acción que tiene como núcleo claro el constatar un derecho de propiedad y tiene como finalidad obtener la declaración judicial de que el demandante es propietario de la cosa. Exige para su viabilidad la concurrencia de todos los requisitos requeridos para la reivindicatoria, excepción hecha de que el demandado sea poseedor: como dice la STS de 8 de noviembre de 1994 «este tipo de pretensiones (las de las acciones meramente declarativas) no intentan la condena del adversario sino que se declare por medio de sentencia la existencia de una determinada relación de derecho puesta en duda o disentida; no buscan, por ello, la obtención actual de cumplimiento coercitivo del derecho, sino la puesta en claro del mismo. No obstante su ámbito es restringido pues de la acción declarativa sólo puede valerse quien tiene necesidad especial para ello; debe existir la duda o controversia y una necesidad de tutela de manera que el interés del demandante desaparece si no hay inseguridad jurídica, la parte contraria no se opone al Derecho». La concurrencia de este requisito en el supuesto de autos resulta patente por la alerta social que ha despertado en el pueblo de Corralejo la actuación de las entidades mercantiles demandadas, por todos sabidos, y la sucesión de trasmisiones en las que la finca, de la que la actora solicita sea declarada de su propiedad, y objeto de esta litis, se ha visto envuelta.

Cumplida, pues, la premisa fundamental para el ejercicio de la acción planteada por la actora, procede la determinación de los requisitos necesarios para que prospere que son, al igual que la reivindicatoria: 1) que la parte actora acredite su título de propiedad que, si bien no tiene necesariamente que venir referido a un documento escrito, ha de ofrecer, en todo caso, una justificación dominical suficiente cuya ponderación

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

corresponde siempre al Tribunal de instancia (SS. 30 noviembre 1993 y 4 mayo 1994). 2) Que la identificación de la finca se realice de forma que no ofrezca duda de cuál sea la que se reclama, fijando con la debida precisión su cabida, situación y linderos, identificación que exige un juicio comparativo entre la finca real contemplada y la que conste en los títulos, lo que, igualmente, como cuestión de hecho, corresponde a los Tribunales de instancia (SS. 26 noviembre 1992, 5 abril 1994 y 6 mayo 1994). En el presente caso, la identificación de la finca realizada por la parte actora en su escrito de demanda no ha sido discutida por ninguna de las partes, por lo que entiendo que dicho requisito queda plenamente cumplido. 3) Finalmente se requiere la no posesión de la finca por el demandado puesto que de ser así lo que procedería sería el ejercicio de la acción reivindicatoria, hecho que igualmente ha quedado acreditado por cuanto no ha sido discutido, el que ninguna de las empresas que han adquirido sucesivamente la finca ha entrado en posesión de la misma.

A la vista de lo anteriormente expuesto, el único de los puntos debatido es el relativo a la acreditación del dominio por parte de la actora

TERCERO.- Propiedad del actor.

Dispone el artículo 609 del CC que "la propiedad se adquiere por la ocupación. La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición. Pueden también adquirirse por medio de la prescripción".

Por su parte, la prescripción extraordinaria viene regulada en el Art. 1959 del CC en el que se establece: "Se prescriben también el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta años, sin necesidad de título ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes, salvo la excepción determinada en el Art. 539 del CC".

Si bien este artículo determina que solo con la posesión durante treinta años se produce la adquisición del dominio, sin embargo no hay que olvidar que esa posesión debe reunir los requisitos del Art. 1941 del CC, en el sentido de que la posesión hábil para adquirir el dominio debe ser en concepto de dueño, y el Art. 447 del CC que establece que solo la posesión que se adquiere y

disfruta en concepto de dueño puede servir para adquirir el dominio.

Por su parte, la STS de 7 de febrero de 1997 reúne la jurisprudencia de dicho Tribunal sobre la prescripción extraordinaria estableciendo "La usucapión extraordinaria precisa únicamente de los requisitos comunes sin necesidad de justo título ni de buena fe, y tales requisitos son la posesión con los caracteres del Art. 1941 del CC y el tiempo que es de mayor duración. La posesión para la usucapión ha de ser en concepto de dueño (o titular del derecho de que se trate) pública pacífica y no interrumpida.

Respecto al requisito de posesión en concepto de dueño, la jurisprudencia ha reiterado(STS 14/3/1991) que la posesión en concepto de dueño no es solo un concepto puramente subjetivo o intencional, ya que el poseedor por mera tolerancia o por título personal, reconociendo el dominio en otra persona, no puede adquirir por prescripción aunque quiera dejar de poseer en un concepto y pasar al "animus domini", y que para que pueda originarse la prescripción adquisitiva, incluso la extraordinaria, como medio de adquirir el dominio, se requiere no solo el transcurso de los treinta años sin interrupción en la posesión, sino también que esta posesión no sea solo una detentación material o posesión natural, sino que sea posesión civil, es decir la tenencia unida a la intención de hacer la cosa como suya.

Asimismo, la sentencia del Tribunal Supremo de 3/6/1993 reitera que la posesión en concepto de dueño ha de basarse en actos inequívocos, con clara manifestación externa, sin que baste la mera tenencia material, si no que a ella se añadirá la intención de haber la cosa como suya en concepto de dueño. Por último, concluye la sentencia del Tribunal Supremote fecha 18/10/1994 que no es suficiente la intención, sino que se requiere un elemento causal o precedente objetivo que revele que el poseedor no es mero detentador.

A la vista de la documental obrante en autos, queda acreditado que la posesión de la actora sobre la finca reúne los requisitos aludidos en el Art. 1941 del CC. Así, ha acreditado actuar en representación de la herencia yacente de Don Sandalio Figueroa y Doña Olivia Santana Figueroa, a la vista del acta de notoriedad que aporta como documento nº 1 de la demanda, siendo que el Art. 440 del CC señala que la posesión de los bienes hereditarios, se entiende transmitida al heredero sin

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

interrupción desde el momento de la muerte del causante para el caso de que llegue a adirse la herencia.

Igualmente se ha acreditado en la causa que Don Sandalio entró en posesión de la finca litigiosa a principios de los años treinta, y ha venido poseyéndola desde hace más de treinta años. Así resulta a la vista del contenido de los documentos cuatro y siguientes y que consisten en la demanda de juicio de menor cuantía en su día presentada contra Don Sandalio por los anteriores propietarios de la finca 951 con fecha 26/2/1933, en la que se reconoce que Don Sandalio venía poseyendo parte de la finca objeto de esta litis en la que había realizado una edificación, extralimitándose en la misma y ocupando parte de los terrenos pertenecientes a los entonces demandantes, quienes en la misma demanda manifiestan conocer "por su ostensibilidad" la realidad de las diferentes edificaciones existentes en el pueblo de Corralejo, dentro de las que se encontraba la del padre de la actora, así como el consentimiento prestado por los anteriores propietarios de la finca para la realización de las mismas. También lo reconoce así la sentencia dictada por este mismo juzgado de Pto del Rosario con fecha 9/5/1934, confirmada por la Audiencia Territorial de Las Palmas de fecha 26/6/1935 en la que se manifiesta que el demandado Sr. Figueroa ha poseído de buena fe, y por tanto se le condena a pagar a los actores Srs Viñoly y Cabrera, el precio del terreno en el que edificó extralimitándose, 49 metros cuadrados, adquiriendo la propiedad del mismo.

A esto hay que unir que, a la vista del documento tres de la demanda, alta en el Registro Fiscal de Edificios y Solares del Ayuntamiento de la Oliva hecha el 25/7/1932, se hace constar expresamente que la finca discutida estaba siendo poseída en esta fecha por el Sr. Sandalio, quién había realizado ya sobre la misma la edificación cuyo registro realiza.

Pues bien, esta posesión adquirida a principio de los años treinta, se ha mantenido por el Sr. Figueroa y su esposa, y tras su fallecimiento por su herencia yacente de forma ininterrumpida hasta nuestros días, sin que de las pruebas practicadas se haya acreditado interrupción alguna en dicha posesión, ni natural ni civil, durante los treinta años necesarios para operar la usucapión. Un reconocimiento expreso de esta situación posesoria lo encontramos en la escritura pública de aclaración otorgada el 23 de Agosto de 1965, la cual aclara la escritura de compraventa de fecha 29/12/1961, título por el que adquirió la finca matriz en la que se

encuentra la que es objeto de esta litis, la entidad Plalafusa. Dicha escritura se acompañaba de un plano en el que se determinan las parcelas que se venden a los Srs. Vignoly, y en el que se puede ver como se refleja una finca en la que figura escrito el nombre del padre de la hoy actora. Por ello entiendo, que desde el mismo momento en el que la entidad Plalafusa adquiere la finca Matriz 951, conoce que el poseedor de la finca hoy reclamada es el padre de la actora, sin que nunca opusiera objeción alguna.

Igualmente, dicha posesión ha sido pública y pacífica, ya que tal y como quedó acreditado por la declaración de los testigos que intervinieron en el acto de la vista, era de todos conocidos en el pueblo de Corralero, que la finca en cuestión era poseída por Don Sandalio, que la casa edificada lo fue por el Sr. Figueroa y que en ella vivían él, su mujer y sus hijos quienes siempre fueron considerados como propietarios de la misma y que como tal se comportaron viviendo en ella hasta la muerte de Don Sandalio, siendo usada posteriormente por sus hijas que la visitaban asiduamente, y quedando igualmente en el conocimiento del pueblo que la casa era la casa de Sandalio Figueroa.

Igualmente, la posesión de la finca lo era en concepto de dueño, y es así a la vista de la documental aportada y consistente en los múltiples recibos de pago de la contribución urbana, actual IBI, que fueron abonados por el Sr. Figueroa y que posteriormente, y tras su muerte, fueron satisfechos por sus herederos.

Tal actuación no puede ser más que considerada como acto de demostración de la conciencia e intención de poseer como dueño, ya que solo quién se considera propietario hace frente al pago de un impuesto que graba efectivamente la propiedad, durante tantos años.

Por todo lo expuesto, debe entenderse que el Sr. Figueroa en su momento adquirió la finca objeto de esta litis por prescripción extraordinaria, al reunir los requisitos establecidos en el Art. 1959 del CC y el Art. 1941 del mismo texto legal, y por tanto fue dueño de la misma y esta forma parte de su herencia yacente a la que representa su hija en la presente litis.

CUARTO.- Una vez declarado el derecho de propiedad de la actora, procede hacer referencia a las alegaciones efectuadas por todas las partes demandadas en el sentido de que cada una de ellas ha adquirido de buena fe, a título oneroso y de quién según el registro tenía facultades para

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

transmitir, habiendo, todas ellas, inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad, es decir, por reunir los requisitos de tercero hipotecario del Art. 34 de la LH. En este sentido, debemos determinar si conforme a la legislación civil y registral, la prescripción extraordinaria puede triunfar frente a los demandados que han inscrito en el registro.

De acuerdo con lo dispuesto en el Art. 36 de la Ley Hipotecaria, cuando la prescripción se enfrenta con un adquirente a título oneroso, la protección del titular inscrito cederá frente al que prescribe: 1°) si este conoció o pudo conocer la verdadera situación de hecho de la finca o, 2°) si no habiendo conocido o podido conocer la situación posesoria de hecho de la finca, la consintiera durante todo el año siguiente a la adquisición porque, en cualquiera de los casos, prevalecerá frente al titular inscrito la prescripción adquisitiva consumada o que pueda consumarse dentro del año siguiente a la adquisición.

Es consolidada la Jurisprudencia del Tribunal Supremo a la hora de estimar que los requisitos que han de darse para que conforme al art. 34 de la LH se haga inatacable la adquisición llevada a cabo por los terceros, son los siguientes:

1- Que se trate de adquirentes del dominio de un inmueble, o de un derecho real limitativo del dominio.
2- Que tal adquisición se realice de buena fe, es decir, que su adquisición se halla llevado a cabo confiando en lo que el registro publica.
3- Que el negocio adquisitivo se funde en un título oneroso.
4- Que el disponente o transferente sea un titular inscrito, es decir, que el tercero debe adquirir de persona que en el registro aparezca con facultades para transmitirle.
5- Que ese tercero inscriba su propia adquisición.

La buena fe exigida por el art. 34 de la LH para que el tercero adquirente sea protegido por la fe pública registral, consiste en el desconocimiento por este de la verdadera situación jurídica del derecho adquirido en la parte que no se refleja ni consta en la inscripción que figura en el registro, y así se dice que la buena fe consiste " en la ignorancia o desconocimiento por el tercer adquirente de la inexactitud registral" (STS 19/10/1998), y obliga al adquirente a una postura activa, extendida incluso a no omitir circunstancias o diligencia alguna para

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

el logro de averiguar si existen o no vicios en la titularidad del transferente (STS 25/11/1996).

En el caso que nos ocupa, debemos analizar esta situación de forma separada en relación a los distintos demandados:

LAS ENTIDADES DELVAL INTERNACIONAL S.A. Y SINCRONÍA 99

Entiendo que el caso de ambas entidades debe verse de forma conjunta ya que es evidente la vinculación existente entre ambas, y que no es otra que la de compartir el mismo administrador, el Sr. Jiménez del Valle.

De la documental practicada en este juicio ha quedado acreditado, al igual de lo que ha ocurrido en otros muchos procesos seguidos ante estos juzgados de Pto del Rosario, que la adquisición de la finca 951 por parte de Delval no se hizo de buena fe.

Hay que tener en cuenta que la finca 951 de Corralejo se corresponde con lo que es el Casco Viejo del pueblo de Corralejo, que está integrado por una pluralidad de casas que no son de reciente edificación a la vista de los planos aportados.

Así mismo, las fotografías aportadas a los autos nos muestran que la finca objeto de este juicio la constituye una edificación consolidada que es apreciable a simple vista tan solo con caminar por la calle en la que se encuentra. Teniendo en cuenta que el Sr. Jiménez reconoció en el acto de la vista que lleva unos catorce o quince años viviendo en Corralejo, no cabe más que entender que conocía la existencia de la vivienda al tiempo de la compra de la finca. Pero es más, resulta cuanto menos sorprendente las alegaciones que hace la entidad demandada en cuanto a que se trataba de una casa abandonada porque así lo acredita las actas de presencia realizadas por el Notario Sr.Bañegil y aportadas como documental de la contestación a la demanda. Desde luego, dichas actas hablan de la existencia de una construcción, la primera dice "deshabitada y en estado de abandono", y la segunda de vivienda "aparentemente abandonada" y que preguntado a un vecino, a quién por supuesto no se identifica, este manifiesta que allí no vive nadie. Pues bien, la actuación diligente del administrador de Delval hubiera sido desde luego la de no conformarse con esa apariencia que manifestaba el notario, debió haber comprobado, personándose en la finca que habían

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

comprado y viendo in situ la realidad de la misma, si esta estaba siendo poseída o no. Sin embargo, no hace tal cosa, y de hecho mantiene esa propiedad adquirida sucesivamente por dos empresas que él administra, sin nunca entrar en la edificación, y sin corroborar, la verdadera situación de abandono de la misma.

No hay que olvidar que el Sr. Del Valle es vecino de Corralejo desde hace muchos años y que como tal debía, no solo conocer la realidad física del pueblo, sino también la identidad de sus moradores. Hace quince años Corralejo no tenía ni la expansión ni el volumen de población que tiene ahora, por ello no me resulta creíble que su actuación fuera inmaculada, que desconociera que en la finca que compraba había una multitud de construcciones y que estas eran poseídas por terceras personas distintas de la entidad Plalafusa, y es evidente que esta realidad física no se correspondía con la realidad registral que existía al momento de su adquisición.

Por todo ello, entiendo que la entidad DelVal pudo conocer que la finca objeto de este juicio tenía una edificación que estaba en posesión de terceros antes de formalizar su adquisición, y si no conoció fue por simple desidia de no querer conocerlo, o por actuar con grave negligencia, incumpliendo los deberes de un buen empresario, sobre todo si tenemos en cuenta que el objeto social de la entidad demandada es la compraventa de inmuebles. La falta de determinación de la finca que adquiría era tal, como se advierte en la certificación aportada, que le era mínimamente exigible un estudio pormenorizado de la finca que le hubiera permitido saber que dentro de los terrenos que compraba había una edificación que era poseída por terceros desde hacía más de setenta años.

Por todo lo expuesto, debo concluir que la adquisición de la propiedad de la finca litigiosa por usucapión por parte de la actora, es oponible y afecta a la entidad DelVal, que no adquirió de buena fe la finca, y que por tanto no quedó amparada por el Art. 34 de la LH.

Los mismos argumentos expuestos anteriormente, caben aplicar a la entidad Sincronía 99, posterior adquirente de la finca objeto de este pleito. Así, cabe destacar que el Sr. Jiménez del Valle ha sido y es administrador de ambas entidades. Que tras comprar para DelVal la finca matriz, en menos de cuatro meses segrega la correspondiente a este juicio y la vende a Sincronía 99, entidad de la que también es administrador. Pero es mas, la Entidad Sincronía tramita

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

un expediente para el cambio de la titularidad catastral de la finca, en cuyo impreso de solicitud, aparece como adquirente el Sr. Jiménez del Valle, y como transmitente Don Sandalio Figueroa, quién había fallecido en el año 1991. Si bien esto dio lugar a que inicialmente se cambiara la titularidad catastral de la finca, posteriormente fue anulado volviendo nuevamente a que la finca sea titularidad catastral de Don Sandalio.

No cabe la menor duda a esta juzgadora de que la actuación del Sr. Del Valle fue, cuanto menos extraña haciendo constar en un documento un hecho incierto como es que el Sr. Figueroa, muerto unos diez años antes, le hubiera transmitido la finca. Pero en todo caso, esto es una prueba clara de que el Sr. del Valle, no solo cuando actuó como representante de DelVal Internacional, sino cuando lo hizo en nombre de Sincronía 99, era conocedor de la situación posesoria de la finca, e incluso de que dicha posesión le correspondía al Sr. Figueroa, demostrando con su actuación la mala fe empleada en todo caso para tener y acreditar la titularidad catastral de la misma, por lo que su actuar en nombre de Sincronía no puede ser merecedor de la protección que otorga el Art. 34 de la LH.

Tal apreciación y calificación de la actuación de las entidades demandadas, se ha visto ratificada y confirmada por las diferentes sentencias dictadas por la Audiencia provincial de Las Palmas resolviendo litigios prácticamente idénticos al que aquí se plantea, y analizando la actuación en concreto de DelVal Internacional en la adquisición de la finca 951. Cabe destacar en este sentido, la sentencia de la Sección Quinta de 10/3/2005, en la que concluye que:" No es creíble que un administrador de una sociedad 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 Corralero, ¡incluidas plazas y 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 Ok derecho estaba poseída, de hecho y a título de dueño por persona distinta de su transmitente". La misma argumentación expresa la mencionada sentencia a la hora de determinar la mala fe de la entidad Sincronía 99 SL. explicando que al ser también el Sr. Del Valle administrador de la segunda sociedad "cabe predicar las mismas reflexiones en cuanto a la mala fe"

BLOQUES CANARIOS SL.

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

Respecto a si la prescripción extraordinaria puede triunfar frente a Bloques Canarios, tercer adquirente de la finca, o por el contrario este debe ser estimado como un tercero de buena fe que ha de quedar protegido por la fe pública registral, procede hacer las siguientes valoraciones.

La entidad Bloques Canarios adquiere la finca objeto de este pleito en escritura pública de fecha 28/4/2003, transmitiéndosela la entidad Sincronía 99, en ese momento representada por el Sr. Del Valle administrador único de la misma, quién a su vez la había adquirido de la entidad DelVal Internacional, también representada en su momento por el Sr. del Valle. Ninguna de estas dos entidades había entrado en posesión de la finca, la habían adquirido, y se habían limitado posteriormente a vendérsela entre ellas en lo que entiendo se perfilaba ya como el inicio de una línea de transmisiones sucesivas.

En el año 2003, cuando se produce la venta a Bloques Canarios, el problema sobre el pueblo de Corralejo ya tenía una gran resonancia social, especialmente en Fuerteventura.

La entidad Bloques, según lo manifestado por sus administradores, adquirió la finca como un solar en el que lo que pretendían era la promoción y construcción de un edificio. Ninguno de los administradores de la finca fueron a verla, según lo que ellos mismos declararon en el acto de la vista. Es destacable el hecho de que el Sr. Morell Salgado manifestara que antes de comprar la finca "no se cercioró de que la finca estuviera ocupada ni pidió que se le entregaran las llaves, solo pidieron la información registral de la finca".

Por su parte, el Sr. Ibáñez, administrador de Bloques también es claro al manifestar que nunca se aseguraron de que el Sr. Del valle tuviera la posesión de la casa, ni de que no estuviera arrendada, sin ir ni siquiera a verla.

A la vista de todas estas manifestaciones, resulta acreditado que desde luego, los administradores de Bloques canarios actuaron con evidente falta de diligencia. Pero es más, teniendo en cuenta que no había sido esta su primera y única adquisición en Corralejo, y que de hecho, en el momento de comprar estaban realizando otra edificación a unos trescientos metros, hace que no sea creíble lo que pretenden argumentar de que no conocían ni pudieron conocer de la verdadera situación posesoria de la finca.

No resulta serio ni convincente que en una operación mercantil tan importante, en la que se compraba un terreno

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

por un valor de mas de 600.000 euros, (100 millones de pesetas)con la intención de hacer una promoción de viviendas, no se comprobara, ni siquiera se fuera a ver, que era lo que se compraba, y se limitaran a tener en cuenta lo que recoge el registro de la Propiedad, abstrayéndose de la realidad física y posesoria que se pudiera dar sobre el referido terreno, y manifestando, tal y como lo hicieron todos los administradores en el acto de la vista, su total desprecio y falta de interés a la hora de conocer la situación real extra-registral de la misma.

No cabe la menor duda de que sabían donde se encontraba el supuesto solar que compraban, así como que el mismo contenía una edificación consolidada, fuera cual fuera el estado que tuviera. No hay que olvidar que no se trata de una construcción perdida en el campo que pudiera aparentar un abandono imposible de conocer. Se trata de una edificación en medio de un pueblo costero, que hace razonable y previsible que pueda pertenecer a alguien, máxime cuando quién vende no acredita ser poseedor de la edificación, y ni siquiera hace actos de ostentación de estar en posesión de la edificación, como hubiera sido el tener las llaves. La mera aplicación de un mínimo de diligencia, acudiendo al lugar en el que se encuentra el inmueble, les hubiera permitido ver lo que sobre él existía, y ello, a su vez, les hubiera hecho darse cuenta de que estaba arrendado e incluso conocer que era una edificación que había sido poseída durante mas de sesenta años por una familia, lo que hubiera hecho más que previsible que hubieran adquirido la propiedad de la misma por usucapión.

Por todo lo expuesto, teniendo en cuenta las pruebas practicadas y las manifestaciones de los tres administradores de Bloques Canarios, así como su propia cualificación profesional, entiendo que no ha habido buena fe en su actuar, que si no conocieron de la situación posesoria de la finca fue porque no quisieron o porque no actuaron con la diligencia debida, y porque obraron con la intención de tan solo conocer la realidad registral, amparándose en ella y obviando la extraregistral, que efectivamente era la que les perjudicaba. Todo ello, visto en su conjunto, hace creer fundadamente a esta juzgadora que Bloques no es un tercero hipotecario, que no obró con buena fe, y que no puede pretender quedar amparado y protegido por la fe pública registral.

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO

Respecto a la situación de la entidad bancaria, la cuestión debatida se centra en la consideración que debe tener la misma como hipotecante, es decir, si debe ser considerada como tercero hipotecario, a los efectos del art. 34 de la Ley Hipotecaria, tal y como mantiene el letrado de la demandada, o por el contrario si no debe gozar de tal condición, tal y como mantiene el letrado de la demandante.

Para ello, en primer lugar, debe ser examinado el acto de disposición a la luz de lo dispuesto en el art. 33 de la Ley Hipotecaria, o dicho de otra forma, es evidente que si el hipotecante, en este caso Bloques Canarios ,no es titular de la finca, (y en este caso se ha acreditado que no lo era, ya que la propiedad de esta había sido adquirida por Usucapión por el Sr. Figueroa), que había adquirido de quién no tenía derecho para transmitirla, y que además no goza de la condición de tercero hipotecario, el contrato es, sencillamente inexistente, y por tanto y a la luz del citado precepto, como señala LACRUZ "el acto de adquisición nulo (en el presente caso, la constitución de la hipoteca sobre una finca ajena) aunque inscrito no puede oponerse al acto de adquisición valido no inscrito", quedando a su vez desvirtuada la presunción iuris tantum de exactitud del contenido del Registro con la prueba en contrario demostrativa de la nulidad del acto o negocio inscrito.

Esta doctrina es mantenida por el T.S. en Sentencia de 19 de octubre de 1998, (que a su vez cita las de 8 de Marzo de 1993, 18 de Marzo de 1987, 23 de Mayo y 17 de Octubre de 1989, 24 de Octubre de 1994, 25 de Julio de 1996) señalando el Alto Tribunal que "para que el artículo 34 sea aplicable debe ser válido el acto adquisitivo del tercero protegido. Si fuera nulo se aplicará entonces el artículo 33 de la propia Ley Hipotecaria y la declaración de nulidad afectaría al adquirente como parte que es en el acto inválido". En un caso similar afirma que le resulta evidente que habiendo otorgado escritura a los terceros aquí protegidos, quien no gozaba del dominio para transmitir, se produce una carencia absoluta de objeto que invalida la segunda transmisión, lo que hace aplicable el artículo 33 y no el 34".

Pero es mas, es que aún acogiéndose a la tesis de la entidad demandada, y por tanto, admitiendo hipotéticamente que la entidad Bancaria gozara de la condición de tercero hipotecario, protegida por el art. 34 de la Ley

Hipotecaria, seria de aplicación lo dispuesto en el art. 36.a) del citado cuerpo legal que regula la prescripción "contra tabulas".

a) Como en un principio se dijo, el demandante poseía en concepto de dueño, desde, al menos, principio de los años treinta. Por tanto, y tal y como se ha declarado en el fundamento segundo de esta sentencia, se cumplen los requisitos para la usucapión extraordinaria

b) En segundo lugar, y sentado lo anterior, es preciso indagar si se cumple el requisito del apartado a) del art. 36 de la Ley Hipotecaria. En concreto es preciso que 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 titulo de dueño por persona distinta de su trasmitente".

Pues bien, esta prueba se ha llevado a cabo cumplidamente.

En primer lugar, y como tantas veces se ha reiterado, solo con haber examinado la realidad física de la finca se hubiera comprobado que existía una edificación que no aparecía en la escritura pública que habían celebrado Sincronía y Bloques, en la que solo se hacía constar que lo que se transmitía era un solar.

Es cierto que la entidad bancaria hizo una tasación de la finca encargándola a la sociedad Integral de Valoraciones Automatizadas, S.A. y aportada como documental junto con su escrito de contestación. En dicho informe, si bien inicialmente se habla de un solar, en la página 4, en el apartado de usos y edificabilidad, se hace referencia a la existencia de una vivienda en "estado ruinoso".

No cabe la menor duda de que esto no coincidía con la identificación que se hacía en la escritura de compraventa a Bloques Canarios, en la que solo se hacía referencia a un solar sin hacer constar que existiera edificación de ningún tipo.

Esta dicotomía, entiendo que era suficiente para que el Banco tomara, cuanto menos, la precaución de saber que construcción había y en que estado se encontraba, ya que no aparecía en la escritura. Por el contrario, lejos de esto, alega la entidad bancaria que ellos no van a ver cual es la realidad física de las fincas ya que les basta la realidad

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

registral. Estas manifestaciones no pueden ser admitidas cuando existe, tal y como expuse antes, una diferencia que afecta a lo que es el objeto de la hipoteca, la finca en sí, por lo que una actuación correcta del banco hubiera sido el comprobar la realidad existente, máxime en el pueblo de Corralejo donde se han dado un gran número de problemas con las edificaciones que forman el Casco Antiguo, y de lo que desde luego la entidad bancaria debía tener conocimiento por ser un hecho notorio en Fuerteventura en general, y en Corralejo en particular. No hay que olvidar que tienen varias sucursales en Fuerteventura, pero en concreto que tienen una en Corralejo a escasos metros de donde está ubicada la finca.

Por todo ello, por elemental y obvio debe concluirse que el adquirente, en este caso la entidad Bancaria hipotecante no solo tenia motivos suficientes para conocer, sino que tuvo a su alcance todos los medios racionales para tal conocimiento, que la finca era poseída en concepto de dueño por otra persona que no era el deudor hipotecario, y que si no lo hizo fue por que no quiso, o por desidia de quienes tramitaban la concesión del crédito y estudiaron los riesgos vinculados al mismo.

Por tanto, y enlazando tal consideración con la precisión que se hizo al principio, es claro y diáfano que la negligencia sobre el desenlace de los hechos debe imputarse a la entidad que debió asegurarse, antes de conceder un préstamo con la garantía hipotecaria, de la realidad de titularidad y estado de la finca hipotecada; y si tuvo medios racionales para conocer tal realidad, y tenía motivos suficientes para ello, la posesión en concepto de dueño por parte del demandante por mas de treinta años, debe prevalecer frente al tercero, aunque ostente la condición de tercero hipotecario del art. 34 de la Ley Hipotecario

SEXTO.- Respecto a las costas, en aplicación del principio de vencimiento objetivo establecido en el artículo 394 de la LEC, al estimarse íntegramente la demanda son de cuenta de las partes demandadas.

FALLO

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

QUE ESTIMANDO INTEGRAMENTE la demanda presentada por la Procuradora Sra. Matoso, en nombre y representación de DOÑA JUANA FIGUEROA SANTANA, quién actúa en representación de la herencia yacente de Don Sandalio Figueroa De León y Doña Olivia Santana Figueroa, así como de la herencia yacente de su hermano Don fausto Figueroa Santana, contra las entidades mercantiles DELVAL INTERNACIONAL SA Y SINCRONÍA 99, representadas por el Procurador Sra. Ruiz y asistidas por el Letrado Don Fernando Rodríguez Ravelo, Bloques Canarios SL. representada por el procurador Sra. Santana y asistida del letrado Sr. Albarracin , y el Banco Santander Central Hispano representado por el procurador Sr. Pérez y asistido por el letrado Sr. Raúl Miranda procede hacer los siguientes pronunciamientos:

1- QUE DEBO DECLARAR Y DECLARO que la Comunidad hereditaria de Don Sandalio Figueroa de León y Doña Olivia Santana Figueroa, formada por sus legítimos herederos, Doña Juana, Doña caridad, Don Pedro, Doña Herminia, Don Paulino, Don Felipe y Doña Sebastiana Figueroa Santana, así como por la herencia Yacente de Don Manuel Figueroa Santana, son propietarios de la siguiente finca:Vivienda con forma de cuadrado, de aproximadamente ciento noventa y siete metros cuadrados, y que linda: al sur, con la calle la Jarea, al Norte, con calle La Niña; y al este con calle la pinta y al Oeste con la calle la iglesia; consta inscrita en el registro de la propiedad con el nº 19.752, procede de segregación de la finca 951 inscrita al folio 23, tomo 706, libro 221 de la Oliva, con referencia catastral 0896401FS1709N0001IG, condenando a las entidades mercantiles demandadas a estar y pasar por esta declaración y que se abstenga de realizar cualquier acto perturbador del derecho de propiedad del actor.

Se acuerda la cancelación de las inscripciones contradictorias del dominio obrantes en el Registro de la Propiedad número 1 de Puerto del Rosario, de la finca matriz 951, inscrita a favor de DELVAL INTERNACIONAL SA, de la Inscripción a favor de Sincronía 99 SL., de Bloques Canarios SL. y del Banco Santander central Hispano, acordándose, en consecuencia, la inscripción de la finca descrita a favor de la parte actora.

Notifíquese la presente resolución a las partes haciéndoles saber que la misma no es firme y contra ella cabe interponer Recurso de Apelación en el plazo de cinco días a partir de su notificación.

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

Así lo acuerda, manda y firma, Esperanza Ramírez Eugenio, Juez titular del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 1 de Puerto del Rosario.

PUBLICACIÓN.- Dada, leída y publicada fue esta Sentencia por la Juez que la dicto estando celebrando Audiencia publica en el día de su fecha. Doy fe.-

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias