

Javier Medina Medina

Es Copia

Juzgado de Primera Instancia Nº 3  
C/ Secundino Alonso nº 20  
Puerto del Rosario

Procedimiento: JUICIO ORDINARIO  
Nº procedimiento: 0000608/2005

NIG: 3501731120050004611

Materia: ACCION DECLARATIVA DE DOMINIO

Resolución: 000054/2007

TERMINO DE  
BETANCOR

13 ABR 2007

NOTIFICADO

### SENTENCIA

En Puerto del Rosario, a 9 de abril de 2007.

Vistos por María Collado López, juez titular del Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 3 de esta localidad y su partido, los presentes autos de juicio ordinario con nº 608/05, apareciendo como demandante la procuradora Carmen Matoso Betancor, en nombre y representación de FUELOBOS S.L., con la asistencia letrada de Javier Medina Medina, y como demandados DELVAL INTERNACIONAL S.A, representada por Nélida Santana Pérez y asistida por el letrado Fernando Rodríguez Ravelo; y LUGIAMANTINE S.L. con la representación procesal de Ascensión Álvarez Jiménez y la asistencia letrada de Eloy Sanpedro Bañado.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**Primero.-** Con fecha 27 de julio de 2005, la procuradora Carmen Matoso Betancor, interpuso demanda de juicio ordinario contra DELVAL INTERNACIONAL S.A, solicitando que se dicte sentencia por la que se declare que la vivienda y, por tanto, el solar donde se asienta la edificación descrita en el hecho segundo de la demanda, es propiedad de la entidad jurídica FUELOBOS S.L., así como declare la nulidad de la escritura de segregación realizada por la entidad DELVAL INTERNACIONAL S.A. el día 13 de junio de 2002 y, finalmente, la cancelación de la inscripción contradictoria que figura en el Registro de la Propiedad nº 1 de Puerto del Rosario a nombre de la entidad DELVAL INTERNACIONAL S.A., ordenando la inscripción de dicha finca a nombre del demandante y condenando a DELVAL INTERNACIONAL S.A. a que se abstenga de realizar cualquier acto de perturbación. Todo ello con expresa imposición de costas a la demandada.

**Segundo.-** El 31 de octubre de 2005, la parte actora formuló ampliación de la demanda frente a LUGIAMANTINE S.L., reproduciendo en su suplico las



342/05



pretensiones de la demanda también frente a esta nueva entidad, e interesando a su vez la declaración de nulidad de la compraventa celebrada entre DELVAL INTERNACIONAL S.A. y LUGIAMANTINE S.L el día 6 de octubre de 2005, con cancelación de la inscripción contradictoria al dominio del actor. Con expresa imposición de las costas a las demandadas.

**Tercero.-** La audiencia previa fue celebrada el 13 de julio de 2006 y la vista el 15 de enero de 2007.

**Cuarto.-** En la tramitación del presente juicio se han observado la totalidad de las prescripciones legales vigentes, a excepción del plazo previsto para dictar sentencia, dado el cúmulo de asuntos de todo orden que pesa sobre este Juzgado.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**Primero.-** Ejercita la parte actora la acción declarativa de dominio respecto de la finca que se describe del modo siguiente en el antecedente de hecho segundo del escrito de demanda: *“Finca situada en la localidad de Corralejo, en el nº 29 de la calle de La Iglesia, enclavada dentro de la finca nº 951, denominada Casco de Corralejo y sus Aledaños, perteneciente al término municipal de La Oliva, en la isla de Fuerteventura. La vivienda tiene forma de un polígono rectangular ocupando una superficie de 214 metros cuadrados, perfectamente deslindada por los cuatro puntos cardinales, siendo éstos los siguientes: Norte, Calle García Escámez; Sur, vivienda de Carmen Santana Figueroa; Este, calle La Iglesia; y Oeste, vivienda de Carmen Santana Figueroa”*. La descripción según el Registro de la Propiedad reza como sigue: *“Parcela en el casco de Corralejo y sus aledaños, término municipal de La Oliva. Tiene una superficie de doscientos veinte metros cuadrados. Linda: Norte, calle García Escámez; Oeste, finca con referencia catastral 0796204; y Este, calle de La Iglesia. Referencia catastral no se acredita, si bien manifiesta el representante de la sociedad propietaria que tiene asignada la siguiente: 0796203. Valor: veintiún mil euros. Es parte que se segrega de la finca 951 al folio 23 del Tomo 706, Libro 221 de La Oliva, inscripción 1ª”*.

Frente a la pretensión de la parte actora, la demandada DELVAL INTERNACIONAL S.A., opuso en primer lugar la excepción de litisconsorcio pasivo necesario, desestimada tras la audiencia previa mediante auto de fecha 11 de septiembre de 2006, confirmado tras la resolución del recurso de reposición interpuesto por esta representación. Por otro lado, defiende su propiedad sobre la finca objeto de la litis, esgrimiendo el título inscrito en el Registro frente a la posesión alegada por la demandante para justificar la prescripción adquisitiva, considerando esta parte que no se reúnen los requisitos exigidos para ello. Así, DELVAL INTERNACIONAL S.A. alega haber adquirido la finca 951, de la que procede la hoy reclamada por la actora, de buena fe y mediante justo título de quien aparecía como titular en el Registro de la Propiedad, por lo que estaría protegido como tercero de buena fe.

En términos similares, la entidad codemandada LUGIAMANTINE S.L. defiende su condición de tercero de buena fe para rechazar las pretensiones





ejercitadas contra él.

**Segundo.-** La doctrina jurisprudencial sobre los presupuestos de la acción declarativa de dominio se resume en la STS de 26 de octubre de 2004: *“para la prosperabilidad de las acciones declarativa y reivindicatoria del dominio, es preciso, en cuanto a ambas, que se acredite el título de dominio y la identificación del objeto demandado, y, con carácter singular respecto de la reivindicatoria, la posesión o tenencia de la cosa por el demandado, y respecto de la meramente declarativa,(...), que por parte del demandado haya existido una negativa o simplemente puesta en duda del alegado derecho o de cualquier otro acto que haga precisa la defensa que con esta acción se pretende (STS de 3 de junio de 1964). Evidentemente, es requisito ineludible para que prospere la acción declarativa de dominio, tanto en la versión meramente declarativa o de constatación, como en la de condena reivindicatoria, que el actor pruebe el título de dominio (STS de 21 de marzo y de 10 de julio de 2003 (...), y efectivamente para la prosperabilidad de la acción declarativa resulta necesaria la identificación inequívoca de la finca de modo que no se susciten dudas sobre cual sea la que es objeto del pleito (STS de 23 de mayo de 2002)(...)Finalmente, la prosperabilidad de la acción declarativa exige un interés en accionar respecto de los demandados, es decir, algún tipo de contradicción, pues, como tiene reiterado la jurisprudencia (STS 21 de febrero de 1941 y 10 de julio de 2003), la acción de mera declaración o constatación de la propiedad tiene como finalidad la de obtener la declaración de que el actor es el propietario de la cosa, acallando a la parte contraria que discute ese derecho o se lo arroga. El interés de accionar, que no es otra cosa que la necesidad de protección jurídica, viene exigido por numerosas resoluciones de este Tribunal (STS de 29 de septiembre de 1944, 19 de abril de 1954, 10 de marzo de 1961, 30 de junio de 1971, 3 de diciembre de 1977, 20 de febrero de 1979, 26 de mayo de 1986, 21 de octubre de 1991, 3 de abril de 1992,14 de diciembre de 1993, entre otras muchas, declarando, entre las más recientes, la de 19 de junio de 2003, que a su vez recoge el contenido de la de 8 de noviembre de 1994, que de la acción declarativa sólo puede valerse quien tiene especial necesidad para ello, pues debe existir la duda o controversia y una necesidad actual de tutela, de manera que el interés del demandante desaparece si no hay inseguridad jurídica y la parte contraria no se opone al derecho; y la de 16 de septiembre de 2003, según la cual, no es necesario declarar judicialmente un derecho reconocido por la ley, cuando no existe oposición, ni es desconocido por la parte contraria”.*

Como consecuencia de la doctrina anterior, son tres los requisitos exigidos para la estimación de la acción declarativa de dominio: 1º que exista interés o necesidad de protección ante la controversia suscitada por la oposición al dominio del actor; 2º que la cosa cuyo dominio se pretende esté plenamente identificada; y, 3º que se acredite el dominio del actor.

Comenzando por el primero de los presupuestos, cabe declarar su concurrencia sin realizar mayor pronunciamiento, pues ni siquiera ha sido objeto de discusión. En efecto, las codemandadas se oponen al dominio del actor, negando su derecho de propiedad sobre la finca objeto de litigio y atribuyéndolo al actual titular registral, LUGIAMANTINE S.L.

**Tercero.-** El segundo de los requisitos viene determinado por la plena





identificación de la finca, cuestión que se encuentra estrechamente relacionada con la excepción de litisconsorcio pasivo necesario que formuló DELVAL INTERNACIONAL S.A., ya desestimada mediante auto, y a través de la resolución del recurso de reposición interpuesto frente a aquel. En efecto, según esta codemandada la superficie cuyo dominio reclama FUELOBOS S.L., viene a coincidir al menos en parte, con la finca que determinada sentencia judicial declara propiedad de Carmen Santana Figueroa. Sin embargo, la extensión y linderos de ambas propiedades no son incompatibles según se desprende de la prueba practicada, de la que se infiere la precisa delimitación de la finca objeto de litigio en cuanto a sus cuatro puntos cardinales. En efecto, la descripción de la finca reclamada coincide plenamente en cuanto a su extensión y linderos con la certificación catastral del Ayuntamiento de La Oliva de fecha 1 de febrero de 2005 que se acompaña al informe pericial suscrito por Eustaquio Eloy González Figueroa, autor del levantamiento planimétrico que se aporta como documento nº 2 de la demanda y que, a pesar de la impugnación y de las manifestaciones vertidas por la codemandada DELVAL INTERNACIONAL S.L., no ha sido desvirtuado por informe técnico en contrario. Por otro lado, el criterio del perito, plasmado en su informe y en los planos que le acompañan, resulta reforzado por las fotografías que se acompañan a la demanda y por las manifestaciones de los distintos testigos que depusieron en el acto de la vista, todos ellos vecinos de Corralejo y conocedores de la ubicación de la propiedad que se reclama. Todos identificaron perfectamente la finca, sobre la que existe una construcción consolidada y delimitada de forma indiscutible y apreciable a través de los planos y de las fotografías, coincidiendo con la extensión y linderos que se fijan en el mencionado informe pericial. En este punto, merece destacarse especialmente el testimonio de Olivia Estévez Santana, hija de Carmen Santana Figueroa, quien fue declarada propietaria de la finca colindante y con cuya superficie la parte codemandada defiende la confusión que evitaría la plena identificación. Esta testigo, al igual que todos los demás, identificó de forma segura y contundente la finca que es objeto de reclamación y con sus manifestaciones vino a coincidir con el criterio defendido por el perito, señor González Figueroa, de forma que queda acreditado que la disposición de la superficie de ambas fincas permite que la descripción de sus respectivos linderos sea compatible, no existiendo la superposición invocada por la demandada.

Por todo ello, no queda duda de cual es la situación y límites de la finca que es objeto de reclamación, la cual se encuentra a su vez, en el interior de los límites de la finca matriz 951, extremo este último que no ha resultado controvertido.

**Cuarto.-** Acreditada la concurrencia del presupuesto de identificación de la finca, procede entrar a valorar el título de dominio esgrimido por el actor.

El artículo 609 del Código Civil (CC) contempla la prescripción como uno de los medios de adquisición de la propiedad. Por su parte, el artículo 1.959 CC establece que "se prescriben también el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta años, sin necesidad de título ni buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes, salvo la excepción determinada en el artículo 539". Este precepto se completa con el artículo siguiente que, entre otras reglas, contiene la siguiente:





“el poseedor actual puede completar el tiempo necesario para la prescripción, uniendo al suyo el de su causante”. La posesión exigida por las normas de la prescripción adquisitiva debe reunir las condiciones de “en concepto de dueño, pública, pacífica y o interrumpida” (artículo 1.941 CC).

El significado de la expresión a título de dueño ha sido desarrollado por la doctrina jurisprudencial de la que es ejemplo la STS de 7 de febrero de 1997 que a su vez cita la de 14 de marzo de 1991, la cual establece que *“es doctrina de esta Sala la de que como dice de manera expresa el artículo 447 del Código Civil y reitera el 1941, sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio, y tan terminantes son estos preceptos que el Tribunal Supremo al aplicarlos hubo de declarar que tanto la prescripción ordinaria como la extraordinaria no pueden tener lugar en armonía con el artículo 1941 sin la base cierta de una posesión continuada durante todo el tiempo necesario para prescribir en concepto de dueño (STS de 17 febrero 1894, 27 noviembre 1923, 24 diciembre 1928, 29 enero 1953 y 4 julio 1963); que la posesión en concepto de dueño, como requisito esencial básico, tanto de la usucapión ordinaria como de la extraordinaria, no es 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» (S. 19 junio 1984) y, finalmente, 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 30 años sin interrupción en la posesión, sino también que esta posesión no sea simple tenencia material o la posesión natural, sino que sea la civil, es decir, la tenencia unida a la intención de hacer la cosa como suya, en concepto de dueño”*. Asimismo, la de 3 junio 1993 reitera que la posesión en concepto de dueño *«ha de basarse en actos inequívocos, con clara manifestación externa en el tráfico, sin que baste la mera tenencia material, sino que a ella se añadirá la intención de haber la cosa como suya, en concepto de dueño»*. Y concluye la de 18 octubre 1994: *«no es suficiente la intención (aspecto subjetivo) para poseer en concepto de dueño, sino que se requiere un elemento causal o precedente objetivo que revele que el poseedor no es mero detentador, cuya prueba tampoco se ha producido en este supuesto litigioso, sin que exista ningún precepto que sostenga que la posesión en concepto de dueño deba presumirse»*. A su vez, conviene destacar el artículo 432 del Código Civil que distingue la posesión en concepto de dueño (o de titular de otro derecho real) o en concepto de tenedor de la cosa, es decir, en concepto de no titular. Y, en relación con el mismo, el artículo 436 establece la presunción «iuris tantum» de que el poseedor continúa la posesión en el mismo concepto (así, en concepto o no de titular) en que la adquirió, mientras no se pruebe lo contrario.

La prueba practicada en el acto del juicio evidencia que mucho antes de constituirse la sociedad demandante, su representante, señor Manuel Fuentes Pérez, ya poseía el inmueble cuyo dominio reclama, en concepto de dueño y de forma pública, pacífica e ininterrumpida, debiendo añadirse al tiempo que ha disfrutado de su posesión, el de sus causantes, en virtud del ya mencionado artículo 1.960 CC.

En efecto, esta parte aporta como documento nº 1 de los que acompañan a la demanda, la escritura de constitución de la sociedad FUELOBOS S.L., de





fecha 31 de enero de 2001, en la que se incluye entre los bienes aportados al patrimonio de la sociedad la finca objeto de litigio, la cual había sido adjudicada al señor Fuentes Pérez, en escritura de capitulaciones matrimoniales de fecha 22 de octubre de 1.992, si bien no se aporta esta última escritura. El documento nº 18 de la demanda refleja la compraventa que tuvo lugar entre el señor Fuentes y la señora Nuria Bertrán Ciurana, que tenía por objeto la finca en cuestión, transmitida al actor a través de esta escritura de fecha 5 de febrero de 1.981. Pero desde una época anterior a la documentación de este negocio translativo del dominio, derecho que a su vez D<sup>a</sup> Nuria adquirió por compraventa en el año 1972 (documento nº 5), el señor Fuentes venía poseyendo el local a través de su explotación como discoteca. Así lo demuestra numerosa documentación cuyo valor probatorio ha sido reforzado por los testimonios de los diferentes vecinos de Corralejo que declararon en el acto de la vista. Así, los documentos 39 a 45 evidencian que ya desde 1976, Antonio Barceló Bertrán y Manuel Fuentes Pérez, iniciaron las gestiones necesarias para destinar el inmueble sito en la calle La Iglesia nº 29 a la actividad de discoteca, obteniendo finalmente la oportuna licencia de apertura en el año 1.978 (documento nº 45). Que dicho local iba a ser explotado no sólo por el hijo de D<sup>a</sup> Nuria, Antonio Barceló, sino también por el actual representante de la actora, lo demuestra la escritura de poder que aquella otorga a favor de ambos con fecha 14 de diciembre de 1976 (documento nº 38) y, sobre todo, el contrato de arrendamiento que con fecha 1 de enero de 1978, convertía al señor Fuentes en arrendatario del local de negocio sito sobre la finca que hoy reclama (documento nº 54). A partir de esta fecha, la explotación del inmueble ha sido continuada, pacífica e ininterrumpida, a título de dueño, por parte del señor Fuentes, extremo acreditado por documentos como los numerados como 51 a 53; por los correspondientes recibos del impuesto de bienes inmuebles, girados a su nombre a partir del año 1989 (documentos 19 a 28) y, tras su constitución, a nombre de FUELOBOS S.L. (29 a 32). Finalmente, el documento nº 62 recoge el contrato de arrendamiento celebrado entre el ya propietario de la discoteca, señor Fuentes, y un tercero, acreditando nuevamente que la posesión continuó a lo largo de los años. Actualmente, y frente al posible abandono del inmueble insinuado por las codemandadas, lo que vendría a plantear la interrupción de la posesión, la actora ha demostrado que sigue ostentando la tenencia de la finca a título de dueño y no sólo a través de sus manifestaciones, que no resultan desvirtuadas mediante prueba alguna en contrario, sino también en virtud de las declaraciones de todos los testigos que depusieron en el acto del juicio y que aseguraron que la finca perteneció primero a Nuria Bertrán y luego a Manuel Fuentes, para pasar finalmente a la entidad FUELOBOS S.L., que actualmente, aunque la discoteca permanece cerrada, utiliza el local como almacén, según los mismos testimonios.

En virtud de todo lo expuesto, resulta obvio que si unimos el periodo de posesión a título de dueño del señor Fuentes, representante de la entidad actora, al de su causante, Nuria Bertrán, han transcurrido los treinta años exigidos por el Código Civil para la prescripción extraordinaria del dominio sobre bienes inmuebles, sin que exista prueba alguna que desvirtúe la practicada a propuesta del actor en orden a acreditar que su posesión y la de los que le precedieron, fue pública, pacífica e ininterrumpida.





**Quinto.-** Examinados los presupuestos necesarios para la prosperabilidad de la acción ejercitada y dado que la finca se encuentra inscrita hoy en día a favor de la codemandada LUGIAMANTINE S.L., quien adquirió a su vez del anterior titular registral, DELVAL INTERNACIONAL S.A., procede analizar a continuación si el dominio de la actora es oponible frente a las codemandadas, conforme a lo previsto en los artículos 34 y 36 de la Ley Hipotecaria. Establece el primero de ellos que “el tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro. La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro”; mientras que el artículo 36 dispone que “frente a titulares inscritos que tengan la condición de terceros con arreglo al artículo 34, sólo prevalecerá la prescripción adquisitiva consumada o la que pueda consumarse dentro del año siguiente a su adquisición, en los dos supuestos siguientes: a) cuando se demuestre que el adquirente conoció o tuvo medios racionales 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; b) 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”.

Así pues, aun partiendo de que al titular inscrito, conforme al artículo 1949 CC, únicamente puede afectarle la prescripción extraordinaria, ello sólo será así si no reúne las condiciones precisas para ser considerado tercero hipotecario en los términos del artículo 34 LH más arriba reproducido. Los requisitos que según numerosa jurisprudencia (STS 15 de noviembre de 1990 y de 21 de julio de 1993, entre otras) han de concurrir para que la adquisición realizada por un tercero quede amparada por tal precepto son los siguientes: 1) que el tercero sea adquirente 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 se haya llevado a cabo confiando en lo que el Registro publica; 3) que el negocio se funde en título oneroso; 4) que el disponente sea un titular inscrito, es decir, que el tercero o terceros deben adquirir de persona que en el registro aparezca con facultades para transmitirlo; 5) que el tercero inscriba a su vez la adquisición.

En cuanto a la entidad DELVAL INTERNACIONAL S.A. son numerosas las resoluciones judiciales que han concluido la mala fe de su actuación cuando adquirió la finca 951, lo que no exime de analizar de nuevo la cuestión en relación a este caso concreto. La propia escritura de compraventa de 22 de mayo de 2001 (aportada con la contestación) en virtud de la cual DELVAL adquirió de PLALAFUSA la finca en cuestión, indicaba que tras diversas segregaciones la descripción de la finca incluía la expresión: “*siendo sus linderos, en los que se comprende la casi totalidad de las edificaciones de Corralejo*”. Por otro lado, en el apartado de cargas se hace constar que el señor Jiménez del Valle prescinde de la información registral, (tampoco se aportaban los datos catastrales), manifestando conocer la situación jurídica de la finca e invocando razones de urgencia para otorgar la escritura. Pero además, el señor Jiménez del Valle reconoció en el acto de la vista que conoce





el pueblo de Corralejo desde aproximadamente el año 1983, admitiendo asimismo que su padre regentaba en el pueblo un negocio de floristería. Todo ello implica necesariamente que en el momento de adquirir la finca 951 y según el contenido de la descripción registral, el señor Jiménez del Valle conocía que los linderos de la misma comprendían en su interior numerosas edificaciones del pueblo de Corralejo o, al menos, si no lo sabía con exactitud, la diligencia de un buen empresario, al frente de una entidad dedicada a la actividad inmobiliaria, le exigía hacer las comprobaciones pertinentes para conocer lo que en realidad estaba comprando.

Respecto a la finca que es objeto del presente procedimiento, la prueba practicada evidencia que el señor Jiménez del Valle conocía la existencia de una edificación consolidada y ocupada por quienes aparentemente actuaban como propietarios, pues así resulta del testimonio de los vecinos que declararon que incluso recuerdan que el hoy representante de DELVAL acudía entonces a la discoteca dirigida por el actor. De forma inevitable, el señor Jiménez del Valle debía conocer la realidad de lo que comprendía la finca 951, o al menos suponerla, lo que implica que en modo alguno actuó de buena fe. Así lo han resaltado las diferentes secciones de la Audiencia Provincial de Las Palmas que han tenido la oportunidad de pronunciarse en otros pleitos de similares características al que nos ocupa, pudiendo citar sólo a título de ejemplo, la de fecha 10 de marzo de 2005 (cuya copia se aporta como documento nº 88 de la demanda) que establece literalmente que *“que no resulta en absoluto serio sostener que su administrador (señor Jiménez del Valle) no conocía que las casas del pueblo del casco antiguo situadas al lado de la playa no estaban deshabitadas (...), después de vivir en él 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 calles!, no tenga la misma previsión exigible a todo administrador de saber que estas casas estaban poseídas a título de dueño, cuando efectivamente tuvo motivos racionales y medios suficientes para conocer antes de perfeccionar su adquisición, que la finca estaba poseída de hecho y a título de dueño por persona distinta de su transmitente”*.

A idéntica conclusión conduce la prueba practicada respecto de la actuación de la codemandada LUGIAMANTINE S.L., que defiende su condición de tercero protegido por la fe pública registral. Sin embargo, el dominio adquirido por la parte actora también debe prevalecer frente a él, que si en principio no conocía el pueblo de Corralejo, sí tuvo medios suficientes para advertir que lo que estaba adquiriendo era una edificación consolidada y ocupada por terceras personas. En efecto, el precio y las condiciones de pago pactadas con DELVAL INTERNACIONAL S.A. en la escritura de compraventa de 6 de octubre de 2005, 90.151'82 €, con una cantidad por adelantado de poco más de 24.000 €, y el resto a pagar en un plazo máximo de dieciocho meses, contrastan con el valor que la propia codemandada DELVAL INTERNACIONAL ha defendido en el presente pleito y que asciende a 677.041'20 €, diferencia que el señor Jiménez del Valle explicaba en el acto de la vista invocando ambiguas necesidades empresariales para vender la finca por ese precio. Pero con independencia de lo anterior, que no constituye sino un indicio de la connivencia entre las codemandadas, lo cierto es que no se trata del único negocio sobre fincas del casco urbano de Corralejo que tiene lugar entre ellas.







En efecto, la inscripción en el Registro de la Propiedad de la finca 25.442 se practicó el 25 de octubre de 2005 (documento nº 2 de la ampliación de la demanda), cuando con fecha 9 de diciembre de 2004, LUGIAMANTINE ya había adquirido de SINCRONIA 99 la finca registral nº 20.182, inscrita el 25 de enero de 2005, en el mismo día en con carácter previo se anotaba preventivamente la demanda relativa a la misma finca, por haberse así acordado por el Juzgado de 1ª Instancia nº 2 de este partido judicial (documento nº 3 de la ampliación de la demanda). En consecuencia, cuando LUGIAMANTINE adquiere la finca 25.442 ya conocía o debía conocer la problemática surgida en el pueblo de Corralejo a raíz de la adquisición de la finca 951 por parte de DELVAL INTERNACIONAL, pues ya se había practicado la anotación preventiva de una demanda interpuesta frente a DELVAL y SINCRONIA 99, esta última representada por el propio Jiménez del Valle y de la que LUGIAMANTINE adquirió la finca nº 20.182. Dicha demanda obra en autos en virtud del exhorto dirigido a propuesta de la parte actora al Juzgado nº 2 de Puerto del Rosario y su contenido evidencia que se trata de un pleito, como tantos otros, de similares características al presente, y cuyo conocimiento debió al menos despertar las sospechas de LUGIAMANTINE, pese a lo cual, meses más tarde, adquirió de DELVAL INTERNACIONAL una nueva finca sita en el pueblo del Corralejo. De todo ello se desprende cuando menos que esta entidad no actuó con la debida diligencia, existiendo razones más que suficientes para desconfiar y para comprobar por todos los medios a su alcance cual era la situación de la finca que adquiriría, ante el precedente que ya conocía.

Frente a todo ello, el representante de LUGIAMANTINE aseguró que acudió al pueblo de Corralejo antes de adquirir la finca objeto de las presentes actuaciones, llegando incluso a visitar la edificación en su interior, si bien no recuerda cómo ni cuando entró y le dio la impresión de encontrarse abandonada. Al margen de que tales afirmaciones aparecen exentas de toda prueba objetiva que las corrobore, resultan desvirtuadas por la versión de los testigos que confirmaron que el inmueble sigue siendo utilizado por el señor Fuentes para su entidad FUELOBOS, reconociendo sin ningún género de dudas que las fotografías aportadas por la parte actora se corresponden con el aspecto externo que actualmente sigue presentando la edificación, que ni mucho menos es el propio de un edificio abandonado.

En virtud de todo lo expuesto en el presente fundamento, estimo probado que ninguna de las codemandadas adquirió de buena fe, por lo que no pueden verse protegidas por la fe pública registral, lo que conduce necesariamente a la estimación de la demanda, al haberse acreditado la prescripción adquisitiva de la actora y la carencia de condición de terceros de buena fe de las codemandadas. Ello implica necesariamente la estimación de la pretensión de la declaración de nulidad de la segregación efectuada por DELVAL INTERNACIONAL S.A. y de la compraventa celebrada entre ésta y LUGIAMANTINE S.L., pues se trata de operaciones efectuadas por quien no era el legítimo propietario de la finca. Asimismo, en aplicación de los artículos 38, 39 y 40 d) de la Ley Hipotecaria, procede acordar la cancelación de aquellas inscripciones que sean contradictorias al dominio de la parte actora.

**Sexto.-** Ante la estimación íntegra de la demanda y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 394 de la LEC, las costas procesales deben ser



impuestas a las codemandadas.

### FALLO

**ESTIMO íntegramente** la demanda interpuesta por la procuradora Carmen Matoso Betancor, en nombre y representación de FUELOBOS S.L, frente a DELVAL INTERNACIONAL S.A. y LUGIAMANTINE S.L. y **DECLARO** que la entidad actora es legítima propietaria de la finca registral 25.442, con referencia catastral 0796203FS1709N0001EG, descrita en el fundamento de derecho primero de la presente resolución, condenando a las codemandadas a estar y pasar por esta declaración, con abstención de realizar cualquier acto de perturbación del dominio declarado. Asimismo, **DECLARO** la nulidad de la escritura pública de segregación realizada por la entidad DELVAL INTERNACIONAL S.A. el 13 de junio de 2002, ante el notario don Francisco Beñegil Espinosa, número de protocolo 1291, y la nulidad de la escritura pública de compraventa celebrada entre DELVAL INTERNACIONAL S.A. y LUGIAMANTINE S.L., celebrada ante el notario don Francisco Beñegil Espinosa el día 6 de octubre de 2005, número de protocolo 3566.

**ACUERDO** la inscripción del dominio de la referida finca a favor de FUELOBOS S.L., con cancelación de las inscripciones contradictorias de su dominio obrantes en el Registro de la Propiedad nº 1 de Puerto del Rosario a nombre de DELVAL INTERNACIONAL S.A. y LUIGIAMANTINE S.L.

Se imponen las costas procesales causadas a las demandadas.

Notifíquese esta resolución a las partes, contra la misma cabe presentar recurso de apelación, en el plazo de cinco días a contar desde su notificación.

Así por esta sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

**PUBLICACIÓN.-** Dada, leída y publicada fue la anterior sentencia por la juez que la suscribe en el mismo día de su fecha. Doy fe.

