Javier Medina

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

Procedimiento: JUICIO ORDINARIO
Nº procedimiento: 0000016/2006

NIG: 3501731120050006884

Resolución: 000056/2007

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

SENTENCIA

En Puerto del Rosario, a 10 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 16/06, apareciendo como demandante la procuradora Carmen Matoso Betancor, en nombre y representación de José Ramón, Ana María y María del Carmen de León Carballo, con la asistencia letrada de Javier Medina Medina, y como demandados DELVAL INTERNACIONAL S.A y SINCRONIA 99 S.L., representadas por Nélida Santana Pérez y asistidas por el letrado Fernando Rodríguez Ravelo.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 2 de enero de 2006, la procuradora Carmen Matoso Betancor, interpuso demanda de juicio ordinario contra DELVAL INTERNACIONAL S.A y SINCRONIA 99 S.L, solicitando que se dicte sentencia por la que se declare que la finca descrita en el hecho segundo de la demanda, es propiedad de José Ramón, Ana María y María del Carmen de León Carballo, así como declare la nulidad de la escritura de segregación y venta realizada entre la entidad DELVAL INTERNACIONAL S.A. y SINCRONIA 99 S.L. el día 13 de septiembre de 2001 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. y SINCRONIA 99 S.L, ordenando la inscripción de dicha finca a nombre de los demandantes 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.- En el plazo conferido al efecto, la codemandas contestaron a la demanda.

Tercero.- La audiencia previa fue celebrada el 8 de junio de 2006 y la vista el 19 de marzo de 2007.

Cuarto.- En la tramitación del presente juicio se han observado la totalidad de las prescripciones legales vigentes.

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 hecho segundo del escrito de demanda: *"Finca situada en la calle La Niña nº 7 de Corralejo, enclavada dentro de la finca 951, denominada Casco de Corralejo y sus Aledaños, pertenecientes al término municipal de La Oliva, en la isla de Fuerteventura. La vivienda tiene forma de un polígono irregular ocupando una superficie de 150 metros cuadrados, perfectamente deslindada por los cuatro puntos cardinales, siendo éstos los siguientes: Norte: calle La Niña; Sur: vivienda de Elías Carballo Rodríguez; Este: Avenida Marítima y Oeste: calle La Pinta".* En el Registro de la Propiedad nº 1 de Puerto del Rosario es la finca registral nº 23.935 y su descripción es la siguiente: *"URBANA.- Parcela o solar en el casco de Corralejo, con fachadas a las calles La Niña y La Pinta y a la Avenida Marítima, en término municipal de La Oliva. Manifiestan que se encuentra identificada catastralmente con el número 08964 02. Ocupa una superficie de ciento ochenta y nueve metros y sesenta y cinco decímetros cuadrados. Linda: al Norte, calle La Niña; al Oeste, calle La Pinta; al Sur, finca identificada catastralmente con el número 08964 03; y al Este con Avenida Marítima. Referencia catastral no se acredita. Valor: ciento quince mil ciento sesenta y siete euros con noventa y seis céntimos. Manifiestan que está libre de arrendamientos. Es parte que se segrega de la finca 951, al folio 23 del tomo 706, libro 221 de la Oliva, inscripción 17".*

Frente a la pretensión de la parte actora, las demandadas DELVAL INTERNACIONAL S.A. y SINCRONIA 99 S.L., oponen su consideración de terceros hipotecarios de buena fe, pues ambos adquirieron de quien constaba en el Registro de la Propiedad como titular. Asimismo, alegan la ausencia de justo título y de posesión con los requisitos de la prescripción adquisitiva por parte de los actores y, finalmente, falta de determinación de la finca reclamada, ante la disparidad de extensiones que constan en los diferentes documentos que sirven de fundamento a su pretensión de dominio.

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*

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

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, SINCRONIA 99.

Tercero.- El segundo de los requisitos viene determinado por la plena identificación de la finca, sobre el cual, la jurisprudencia ha señalado con reiteración que *tanto para el éxito de la acción reivindicatoria como para la simplemente declarativa del dominio, se precisa prueba cumplida de la identidad de la cosa, que no basta con identificar la cosa que se pide, sino que es necesario, además, que se acredite, de modo que no deje lugar a duda alguna, que el predio reclamado es precisamente el mismo al que se refieren los documentos, títulos y demás pruebas en que el actor funde su pretensión* (STS de 20 de diciembre de 1982). *El requisito de identificación de la finca*

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

tiene un doble aspecto: por una parte ha de fijarse con claridad y precisión la situación, cabida y lindes de la finca, de modo que no pueda dudarse cuál es la que se reclama, y por otra, que de modo práctico se acredite en el juicio que el terreno reclamado es aquel al que el primer aspecto de la identificación se refiere (STS de 9 de junio de 1982).

El informe pericial suscrito y ratificado en el acto de la vista por Eustaquio Eloy González Figueroa (documento nº 6 de los que acompañan a la demanda), constituye la prueba determinante de que la finca reclamada viene a coincidir con la que es objeto del certificado catastral de fecha 22 de diciembre de 2005 (documento nº 29 de la demanda) y con la finca registral nº 23.935, inscrita actualmente a favor de SINCRONIA 99 S.L., y a ella se refieren también los documentos que la parte actora trae al proceso para acreditar su derecho. Así, a pesar de la oposición por parte de las codemandadas, ningún informe técnico contradictorio se ha aportado para desvirtuar el levantamiento planimétrico efectuado por el señor González Figueroa, e incluso coincide la referencia catastral que la propia entidad DELVAL INTERNACIONAL señala ante notario en el momento de otorgar la escritura pública de segregación y venta a favor de SINCRONIA 99 S.L. Del mismo modo, el mismo perito reconoció la fotografía que con el nº 76 se acompaña a la demanda como la finca que ha sido objeto de su estudio y medición, y es el mismo inmueble que todos los testigos han reconocido que pertenece a los actores tras la exhibición de la fotografía.

Por lo que se refiere a las contradicciones que sobre la superficie de la finca se derivan de la diferente documentación aportada, tales discrepancias son lógicas y razonables dada la antigüedad de algunos de los documentos, aceptándose la reciente medición realizada por el perito de la actora, cuyo rigor técnico no ha sido rebatido mediante prueba alguna en contrario, más que por las meras alegaciones de las codemandadas (artículo 217.3 LEC). Además debe recordarse que la jurisprudencia ha mantenido que la mayor o menor cabida de un inmueble no es óbice para el cumplimiento del requisito de la identidad, pues la medida superficial es un dato secundario para la identificación, para la cual, conocida su naturaleza y situación, bastan los linderos, sobre los que en este caso no existe duda alguna. En este sentido puede citarse la STS de 9 de noviembre de 1949, cuyos argumentos se reproducen en la de 16 de octubre de 1998.

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 1.957 CC establece que "el dominio y los demás derechos reales sobre los bienes inmuebles se prescriben por la posesión durante diez años entre presentes y veinte entre ausentes, con justo título y buena fe", y el artículo 1.959 CC 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". 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).

En el presente caso, la posesión de los actores reúne las condiciones

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

necesarias para la prescripción adquisitiva extraordinaria, habiendo poseído la finca durante más de treinta años en la forma prevista en el artículo 1941 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.

Así, los actores adquirieron la finca en cuestión eL 31 de marzo de 1992 (documento nº 1 de la demanda) mediante escritura de donación otorgada en su favor por sus padres, José de León Pérez y Candelaria Carballo Pérez. A su vez, estos habían adquirido la finca en virtud de compraventa en el año 1973 (documento nº 9), siendo vendedores Ramón Carballo Figueroa y Aurora Rodríguez, quienes según esta misma escritura habían recibido la finca por herencia del padre de Ramón, Victorino Carballo Morera, casado con Matilde Figueroa González. Esta señora ya figura en el certificado que como documento nº 8 se aporta como prueba de posesión más antigua, según el cual, en el Padrón Municipal de Edificios y Solares de La Oliva de año 1930 Dª

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

Matilde aparecía como titular de la finca que hoy se corresponde con la reclamada por la actora, según todos los elementos probatorios con los que se cuenta. Adquirida la finca por José de León Pérez, padre de los actores se ha acreditado su posesión continuada a través de, entre otros, los siguientes documentos: la licencia de construcción y obra otorgada por el Ayuntamiento de La Oliva en fecha 10 de septiembre de 1986 (documento nº 14), certificados finales de las obras efectuadas en la finca (n º 16 a 18); el boletín de denuncia de la Demarcación de Costas de Canarias (nº 21); el informe favorable de la Ayundatía Militar de Marina de Puerto del Rosario (nº 22); escrito solicitando permiso para la restauración de la vivienda (nº 23) o la solicitud de licencia para la apertura del restaurante (nº 27).
Como prueba de que los actores han poseído en concepto de dueños consta en autos la licencia de apertura de establecimiento de bar-restaurante otorgada por el Ayuntamiento de La Oliva en el año 1.993 (documento nº 29); el pago de los impuestos de bienes inmuebles durante los años 1998 a 2005 a cargo del actor (documentos nº 34 a 39); o el contrato de arrendamiento que con el nº 33 se acompaña a la demanda y que, según los arrendatarios que declararon como testigos, Ángel Juan Umpiérrez Figueroa y José Gabriel Estévez Montañés, aun hoy continua vigente. No sólo estos testigos sino también el resto de los que ofrecieron su testimonio en el acto de la vista, todos ellos vecinos de Corralejo, aseguraron que ahora los demandantes y antes sus padres, quienes adquirieron de Ramón Carballo Figueroa y Aurora Rodríguez, ocuparon el inmueble de autos de forma pública y en condición de dueños, lo que viene a confirmar lo que ya la referida documental acredita.

En virtud de todo lo expuesto, resulta obvio que si unimos el periodo de posesión a título de dueño de los actores al de sus causantes (artículo 1.960 CC), 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 SINCRONIA 99 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 adquiera 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

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

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, 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 el artículo 34 LH 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 este caso, consta acreditado que señor Jiménez del Valle es el administrador único de ambas codemandadas, siendo numerosas las resoluciones judiciales que han declarado la ausencia de buena fe en la adquisición de 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 el resto de la finca 951, 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 los años 1985 o 1986. 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 se trata de un inmueble que desde hace varios años es explotado como restaurante, ubicado en plena Avenida Marítima de Corralejo, lo que hace inverosímil que el representante de las demandadas no advirtiera su ocupación por terceros. 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 ya que conocía la existencia de una edificación consolidada y ocupada por quienes aparentemente actuaban como propietarios. 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

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

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".* En el mismo sentido se pronuncia la de 10 de mayo de 2005. *"Se ha probado cumplidamente que el representante legal y administrador único de la entidad DELVAL INTERNACIONAL S.A., don José Manuel Jiménez del Valle, que firma la escritura de compraventa a Plalafusa S.A. de la finca 951, tuvo medios racionales o motivos suficientes para conocer que la casa de autos ubicada aparentemente dentro de los linderos del resto que es la finca 951 "Parcela del Casco de Corralejo y sus aledaños", estaba poseída por terceras personas distintas, a título de dueño, con anterioridad a la firma de la escritura de 22 de mayo de 2001, puesto que en la propia escritura de compraventa, después de describirse la finca como "trozo de terreno", al referirse a sus linderos se hace constar expresamente que "en los que comprende la casi totalidad de las edificaciones de Corralejo".*

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 y compraventa celebrada entre DELVAL INTERNACIONAL S.A. y SINCRONIA 99 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 José Ramón, Ana María y

María del Carmen de León Carballo, frente a DELVAL INTERNACIONAL S.A. y SINCRONIA 99 S.L. y **DECLARO** que los actores son legítimos propietarios de la finca registral 23.935, con referencia catastral 0896402FS1709N0001JG, 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 y venta realizada entre la entidad DELVAL INTERNACIONAL S.A. y SINCRONIA 99 S.L. el 13 de septiembre de 2001, ante el notario don Francisco Javier Monedero San Martín, número de protocolo 4916.

ACUERDO la inscripción del dominio de la referida finca a favor de José Ramón, Ana María y María del Carmen de León Carballo, con cancelación de las inscripciones contradictorias a su dominio obrantes en el Registro de la Propiedad nº 1 de Puerto del Rosario a nombre de DELVAL INTERNACIONAL S.A. y SINCRONIA 99 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.

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias