

JAVIER MEDINA

194022

Juzgado de Primera Instancia Nº 3 Procedimiento: JUICIO ORDINARIO
C/ Secundino Alonso nº 20 Nº procedimiento: 0000165/2006
Puerto del Rosario

NIG: 3501731120060000740
Materia: ACCION DECLARATIVA DE DOMINIO

Resolución: 000055/2007

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

SENTENCIA

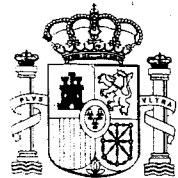
En Puerto del Rosario, a 10 de abril de 2007.

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 165/06, apareciendo como demandante la procuradora Carmen Matoso Betancor, en nombre y representación de Mamerto Carballo Acosta, quien actúa a su vez en nombre de la comunidad de propietarios formada por él mismo y por Ambrosio, Eloisa, Minerva y Francisca Carballo Acosta, y Carmen Acosta Paz, con la asistencia letrada de Javier Medina Medina, y como demandada DELVAL INTERNACIONAL S.A, representada por Nélida Santana Pérez y asistida por el letrado Fernando Rodríguez Ravelo.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 14 de febrero de 2006, 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 finca descrita en el hecho segundo de la demanda, era propiedad de don Victorino (o también conocido como Victorio o Victoriano) Carballo González y su esposa, doña Carmen Acosta Paz y de sus hijos don Ambrosio, doña Eloisa, don Mamerto, doña Minerva y doña Francisca Carballo Acosta, declarando la nulidad de la escritura de segregación realizada por la entidad DELVAL INTERNACIONAL S.A. por medio de escritura pública de fecha 13 de diciembre de 2004, número de protocolo 4.454, celebrada ante el notario don Francisco Bañegil Espinosa; con cancelación de las inscripciones contradictorias a nombre de la entidad DELVAL INTERNACIONAL S.A., ordenando la inscripción en el Registro de la





Propiedad nº 1 de Puerto del Rosario de la finca 26.262 a nombre de doña Carmen Acosta Paz y de sus hijos don Ambrosio, doña Eloisa, don Mamerto, doña Minerva y doña Francisca Carballo Acosta; y condenando a la entidad demandada a que en lo sucesivo se abstenga de realizar cualquier acto de perturbación sobre la finca de los actores. Todo ello con expresa imposición de costas a la demandada.

Segundo.- En el plazo conferido al efecto, la parte demandada contestó a la demanda.

Tercero.- La audiencia previa fue celebrada el 13 de julio de 2006 y la vista el 15 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 así: *“Edificación sobre el solar en que está situada, en la calle de La Iglesia nº 7 y en la calle/plaza Félix Estévez nº 2, identificada catastralmente con el número 0795304FS1709N0001AG, teniendo forma de un polígono irregular, con una superficie de 249 metros cuadrados y estando perfectamente delimitada por sus cuatro lados, con los siguientes linderos: Norte: con vivienda de Hortensia Santana Martín y la vivienda a nombre de SCHERAYA S.L.; Sur, plaza Félix Estévez; Este, calle La Iglesia; y Oeste, vivienda de herederos de Juan Morera”*. Su descripción según el Registro es la siguiente: *“URBANA.- Parcela o solar en el casco de Corralejo y sus alrededores, término municipal de La Oliva, en el número 7 de gobierno del callejón sin nombre que la separa de la manzana con referencia catastral número 08956. Tiene una superficie de doscientos noventa y tres metros cuadrados. Linda: al Norte, con parcelas de referencias catastrales 07953-02 y 07953-03; al Sur, con calle Méndez Pinto; al Naciente, con callejón que la separa de la manzana con referencia catastral 08956; y al Poniente, con parcela de referencia catastral 07953-05. No acredita referencia catastral, si bien declara la sociedad propietaria que tiene la referencia catastral número: 07953-04. Valor: veintiséis mil cuatrocientos quince euros (26.415 €). Es parte que se segrega de la finca 951 al folio 23 del Tomo 706, Libro 221 de La Oliva, estando actualmente inscrita con los siguientes datos registrales: finca 26.262, al folio 33, del Tomo 904, Libro 310, del término municipal de La Oliva, inscripción 1ª”*.

Frente a la pretensión de la parte actora, la demandada DELVAL INTERNACIONAL S.A. defiende su propiedad sobre la finca objeto de la litis, esgrimiendo el título inscrito en el Registro frente a la ausencia de título y 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.

Segundo.- Antes de entrar a valorar la concurrencia de los presupuestos de la acción declarativa de dominio ejercitada, que vienen a constituir el fondo del asunto, debe abordarse la cuestión de la prescripción de la acción opuesta por la demandada al entender que, desde el requerimiento notarial dirigido a los actores el 7 de mayo de 2002, la posible posesión de la que pudieran disfrutar quedó interrumpida, por lo que los actores disponían del plazo de un año para interponer la demanda.

El motivo de oposición debe ser rechazado por cuanto el artículo 36 de la Ley Hipotecaria no establece plazo de prescripción alguno para el ejercicio de las acciones, sino que cuando habla de prescripción se refiere a la prescripción adquisitiva también denominada usucapión. Dicho precepto prevé el plazo de un año como presupuesto para que se pueda oponer al tercero hipotecario de buena fe (artículo 34 LH) la prescripción adquisitiva consumada o la que pueda consumarse dentro del año siguiente a su adquisición, en el caso de que éste la consienta en ese plazo. No se trata por tanto de un plazo de prescripción de la acción, sino de un plazo que corre contra el adquirente de buena fe sin en un año consiente la posesión del tercero.

Tercero.- 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”.

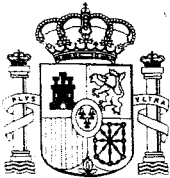
Como consecuencia de la doctrina anterior, son tres los requisitos exigidos para la estimación de la acción declarativa de dominio: 1º que exista interés o necesidad de protección ante la controversia suscitada por la oposición al dominio del actor; 2º que la cosa cuyo dominio se pretende esté plenamente 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, la demandada se opone al pretendido dominio de la actora, negando su derecho de propiedad sobre la finca objeto de litigio.

Cuarto.-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 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).

En el presente caso, 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 10 de junio de 2005 que se aporta como documento nº 94 de los que acompañan a la demanda, adjuntándose además al informe pericial suscrito por Eustaquio Eloy González Figueroa, autor del levantamiento planimétrico que aparece como documento nº 4 de la demanda. Este perito, que ratificó su informe en el acto de la vista oral afirmó que la finca que se reclama viene a coincidir con la finca registral 26.262 y con la que es objeto de la certificación catastral mencionada, y ello a pesar de que no coincida exactamente la extensión que en tales documentos figura con la que resultó de la medición que efectuó. Igualmente, el perito reconoció las fotografías que se acompañan al final de la documentación presentada por la actora como la finca objeto de su estudio e informe, mientras que los testigos que depusieron en el acto de la vista y a quienes se les exhibieron las mismas fotografías, afirmaron sin lugar a dudas que el inmueble que aparece en las mismas es el que es propiedad de los actores. A pesar de las alegaciones efectuadas por la parte demandada, no se ha aportado prueba alguna que venga a contradecir el informe técnico del señor González Figueroa, considerando que la plena identificación de la finca cuyo dominio reclama la parte actora se obtiene de forma nítida del conjunto de la prueba practicada, siendo irrelevante que en algunos de los documentos aportados no coincidan las direcciones o la





extensión de la superficie del inmueble. En efecto, en cuanto a la primera cuestión, la parte actora ya explica en la demanda que la edificación da a dos calles distintas, lo que resulta obvio a la vista de las fotografías (documentos nº 125 y 126), siendo también lógico y habitual que a lo largo de los años algunas calles varíen su denominación, extremo que aparece acreditado con el certificado del Ayuntamiento de La Oliva que se designa con el nº 85 de los documentos de la demanda. Por lo que se refiere a la diferencia de superficies, se aceptan los argumentos que el perito expuso en el acto de la vista, pero 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.

A todo lo anterior debe añadirse que la propia entidad demandada coincide con la actora en la identificación de la finca cuando formula el requerimiento notarial de fecha 7 de mayo de 2002 (documento 86), en el que se refiere al inmueble objeto de la presente litis a través de su referencia catastral y de su dirección: calle La Iglesia nº 7, esquina Méndez Pinto, de Corralejo.

Quinto.- 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 la comunidad de propietarios actora ha venido poseyendo durante años, cumpliendo el plazo exigido para la prescripción adquisitiva extraordinaria, y que dicha posesión siempre lo fue a título de dueño y de forma pública, pacífica e ininterrumpida, tal y como han asegurado los testigos que depusieron en el acto de la vista y lo demuestra la numerosa documentación que obra en autos, frente a lo cual, la demandada no ha aportado prueba en contra (artículo 217.3 LEC).

Así, los actores aseguran que adquirieron la finca que es objeto del presente pleito a través de un contrato verbal celebrado entre Victorino Carballo González y su esposa, (la hoy demandante junto a sus cinco hijos, Carmen Acosta Paz), como compradores, y Luciano Julián Morales Afonso como vendedor. La existencia de esta compraventa verbal viene acreditada por las manifestaciones realizadas ante notario por Carmen Santana Figueroa quien fue propuesta como testigo por la parte actora aunque no compareció en el acto de la vista por causas más que justificadas y acreditadas. En este acta notarial de manifestaciones de 16 de diciembre de 2005 (documento nº 6), Dª Carmen corrobora la versión de la parte actora, asegurando que ella misma junto a su esposo habían prestado dinero para la adquisición, y presenciaron el pacto verbal por el que el matrimonio Carballo Acosta adquiriría la que fue su vivienda durante años. Del mismo modo, los testigos Vicente Morera Santana y Ramón Guerra de León aseguraron en el acto de la vista, tras la exhibición de las fotografías nº 125 y 126, que se trata de la vivienda de la familia de los actores, donde han vivido toda la vida desde que ellos recuerdan.

Por otro lado, se acompañan a la demanda documentos que acreditan que la familia Carballo Acosta ha residido en la vivienda que hoy se ubica en la calle La Iglesia nº 7 el tiempo suficiente para la adquisición del dominio por prescripción extraordinaria, a pesar de los cambios de denominación de las calles o sus números y de las dos entradas que posee el inmueble, circunstancias a las que ya se hizo referencia más arriba. Así, el certificado de la Gerencia Regional del





Catastro que se acompaña a la demanda como documento nº 9, acredita que Victoriano Carballo figura en los respectivos padrones del Municipio de La Oliva con la referencia catastral 1137010 desde el año 1975, coincidiendo dicha referencia con la que figura en los primeros recibos de la contribución urbana que se aportan (11 a 22). Es a partir de 1989, cuando la referencia catastral varía, asignando a la vivienda la que en la actualidad mantiene, con la dirección de La Iglesia nº 7, la cual se corresponde con los recibos del IBI que la familia continuó pagando (28 a 35). Además, un indicio más que viene a reforzar la credibilidad de la versión ofrecida por los demandantes y la testigo Carmen Santana Figueroa, está constituido por la hoja del Registro Fiscal del año 1945 que refleja el cambio en la titularidad de una finca que, si bien no se especifican sus datos, sí pasa de Luciano Morales a Victorino Carballo.

Otras pruebas que vienen a acreditar la posesión continuada de los actores es el certificado del Consorcio de Abastecimiento de Aguas de Fuerteventura que figura con el número 52 de los documentos en el que se refleja que el señor Carballo estaba dado de alta en el domicilio de la calle antiguamente denominada Félix Estévez desde el año 1.973, sin que el valor de dicho documento quede desvirtuado por las alegaciones de la representación de DELVAL en cuanto a la fecha de constitución de dicho organismo, por no resultar acreditadas en modo alguno y porque, en cualquier caso, nunca fue impugnada la autenticidad del documento y, en cuanto a su valoración probatoria, incide claramente a favor de las pretensiones de la actora.

Que la posesión no se ha interrumpido a lo largo de los años lo demuestran los recibos de basura pagados hasta el año 2001 (documentos 49 a 51) o los documentos bancarios que acreditan el pago de los recibos de consumo de agua y luz (documentos 53 a 84).

Así, a pesar de las contradicciones que se intentan hacer valer de contrario, respecto a las cuales cabe remitirse a lo ya expuesto sobre la correcta identificación de la finca, el valor probatorio de los documentos aportados queda reforzado por las declaraciones testificales de los vecinos de Corralejo, sin que se haya puesto de manifiesto elemento alguno que cuestione su veracidad.

En virtud de todo lo expuesto, resulta obvio que del conjunto de la prueba practicada resulta que la familia Carballo Acosta poseyó la finca durante más de treinta años, sin que exista prueba alguna que desvirtúe la practicada a propuesta del actor en orden a acreditar que su posesión ha sido pública, pacífica e ininterrumpida.

Sexto.- Examinados los presupuestos necesarios para la prosperabilidad de la acción ejercitada, procede analizar a continuación si el dominio de la actora es oponible frente a la demandada, 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 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”.

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.

Son numerosas las resoluciones judiciales que han concluido la mala fe de la actuación de DELVAL INTERNACIONAL S.A. 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 pues vive en él desde el año 1983. 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 obligaba a hacer las comprobaciones pertinentes para conocer lo que en realidad estaba comprando.

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 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". 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 la demandada no adquirió de buena fe, por lo que no puede verse protegida 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 tercero de buena fe de DELVAL INTERNACIONAL S.A. Ello implica necesariamente la estimación de la pretensión de la declaración de nulidad de la segregación efectuada por DELVAL INTERNACIONAL S.A. con fecha 13 de diciembre de 2004, 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.

Séptimo.- 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 la demandada.

FALLO

ESTIMO íntegramente la demanda interpuesta por la procuradora Carmen Matoso Betancor, en nombre y representación de la comunidad de propietarios formada por Carmen Acosta Paz y sus hijos, Mamerto, Ambrosio, Eloisa, Minerva y Francisca Carballo Acosta, frente a DELVAL INTERNACIONAL S.A., y **DECLARO** que los actores son legítimos propietarios de la finca registral 26.262 del Registro de la Propiedad nº 1 de Puerto del Rosario, con referencia catastral 0795304FS1709N0001AG, descrita en el fundamento de derecho primero de la presente resolución, condenando a la demandada 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 diciembre de 2004, ante el notario don Francisco Beñegil Espinosa, número de protocolo 4.454.

ACUERDO la inscripción del dominio de la referida finca a favor de la comunidad de propietarios formada por Carmen Acosta Paz y sus hijos, Mamerto, Ambrosio, Eloisa, Minerva y Francisca Carballo Acosta, 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.

Se imponen las costas procesales causadas a la demandada.

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.

