

Javier Medina Medina

CARMEN D. MATOSO
BETANCOR

13 ABR 2007

Juzgado de Primera Instancia Nº 3 Procedimiento: JUICIO ORDINARIO
C/ Secundino Alonso nº 20 Nº procedimiento: 0000911/2005
Puerto del Rosario

NIG: 3501731120050006015
Materia: ACCION DECLARATIVA DE DOMINIO

Resolución: 000058/2007

Es Copia

SENTENCIA

En Puerto del Rosario, a 11 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 911/05, apareciendo como demandante la procuradora Carmen Matoso Betancor, en nombre y representación de la comunidad hereditaria de Cipriano Umpiérrez González y Basilia Morera Rodríguez, con la asistencia letrada de Javier Medina Medina, y como demandados DELVAL INTERNACIONAL S.A y SINCRONIA 99 S.L., representada por Nélida Santana Pérez y asistida por el letrado Fernando Rodríguez Ravelo; y BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO S.A. con la representación procesal de Jesús Pérez López y la asistencia letrada de Raúl Miranda López.


ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 4 de noviembre de 2005, la procuradora Carmen Matoso Betancor, interpuso demanda de juicio ordinario contra DELVAL INTERNACIONAL S.A, SINCRONIA 99 S.L. y BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO S.A. solicitando que se dicte sentencia por la que se declare que las fincas que se describen en el hecho segundo de la demanda, es propiedad de la comunidad hereditaria de Cipriano Umpiérrez González y Basilia Morera Rodríguez, así como declare la nulidad de la escritura de segregación realizada por la entidad DELVAL INTERNACIONAL S.A., la nulidad de la escritura de segregación y venta efectuada entre DELVAL INTERNACIONAL S.A y SINCRONIA 99 S.L., la nulidad de la hipoteca constituida sobre dichas fincas a favor de BANCO SANTANDER CENTRAL



438/05





HISPANO S.A. y, finalmente, la nulidad de la escritura de agrupación, declaración de obra nueva y constitución de régimen de propiedad horizontal realizadas por las entidades DELVAL INTERNACIONAL S.A y SINCRONIA 99 S.L. Además, insta la cancelación de las inscripciones contradictorias al dominio de los actores que figuran 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. y de hipoteca a nombre de BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO S.A., ordenando la inscripción de dichas fincas a nombre de los demandantes y condenando a las demandadas a que se abstengan de realizar cualquier acto de perturbación. Todo ello con expresa imposición de costas a las demandadas.

Segundo.- Las codemandadas contestaron en tiempo y forma la demanda dirigida frente a ellas.

Tercero.- La audiencia previa fue celebrada el 20 de marzo de 2006 y la vista el 13 de julio de 2006.

Cuarto.- Habiéndose acordado la practica de prueba documental como diligencia final, los autos quedaron vistos para sentencia el 9 de abril de 2007.

Quinto.- 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 las fincas que según el Registro de la Propiedad nº 1 de Puerto del Rosario aparecen descritas del modo siguiente:

Finca 19.751: *“URBANA.- Parcela o solar en el casco de Corralejo y sus aledaños, término municipal de La Oliva. Tiene una superficie de sesenta y cinco metros con veinte decímetros cuadrados. Linda: Poniente, calle Segura Torres; Sur, calle Almirante Nelson; Este, con la entidad mercantil SINCRONIA 99 S.L.; y Norte con parcela identificada catastralmente con el número 0795505. Valor diecisiete mil doscientos veintisiete con treinta euros. Es parte que se segrega de la finca 951, al folio 23, del Tomo 706, del Libro 221, del Término Municipal de La Oliva”,* estando actualmente inscrita con los siguientes datos registrales: finca 19.751, al folio 58, tomo 762, Libro 244, inscripción 1ª del término municipal de La Oliva.

Finca 20.181: *“URBANA.- Parcela o solar en el casco de Corralejo, con fachadas a las calles Almirante Nelson y Almirante Carrero Blanco. Identificada catastralmente con el número 0795506. Ocupa una superficie de doscientos dos metros y cincuenta y seis decímetros cuadrados. Linda: al Norte, finca identificada catastralmente con el número 07955 05; al Oeste, finca identificada catastralmente con el número 07955 07; al Sur, Calle Almirante Nelson; al Este, calle Almirante Carrero Blanco. Referencia catastral 0795506FS1709N0001FG. Valor ciento veintidós mil novecientos cincuenta y cinco con seis euros. Es parte que se segrega de la finca 951, al folio 23, del*





Tomo 706, del Libro 221, del Término Municipal de La Oliva, inscripción 17ª, estando actualmente inscrita con los siguientes datos registrales: finca 20.181, al folio 88, Tomo 774, Libro 249 del término municipal de La Oliva.

Frente a la pretensión de la parte actora, las demandadas DELVAL INTERNACIONAL S.A. y SINCRONIA 99 S.L., opusieron las excepciones de defecto en el modo de proponer la demanda, litisconsorcio pasivo necesario, y falta de legitimación activa, siendo las dos primeras desestimadas en el acto de la audiencia previa. Por otro lado y en cuanto al fondo del asunto estas entidades defienden su propiedad sobre las fincas objeto de la litis, esgrimiendo sus títulos inscritos en el Registro frente a la posesión alegada por los demandantes para justificar la prescripción adquisitiva. Así, DELVAL INTERNACIONAL S.A. SINCRONIA 99 S.L. alega haber adquirido las fincas hoy reclamadas 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 hipotecario.

En términos similares, la entidad codemandada BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO S.A. defiende su condición de tercero de buena fe para rechazar las pretensiones ejercitadas contra él.

Segundo.- En cuanto a la excepción de la falta de legitimación activa alegada por las codemandas DELVAL INTERNACIONAL S.A. y SINCRONIA 99 S.L., está estrechamente relacionada con la también opuesta excepción de falta de litisconsorcio pasivo necesario, desestimada en el acto de la audiencia previa, al considerar que la litis está correctamente constituida en cuanto a las partes a intervenir. En efecto, la documental obrante en las actuaciones (en especial, los documentos 1 a 11) y las declaraciones testificales de Carmen Estévez Santana acreditan que los herederos de Cipriano Umpiérrez González y Basilia Morera Rodríguez son sus seis hijos: Carmen, Conrado, Domingo, Vicente, Cipriano y M^a del Pino Umpiérrez Morera. De estos, Carmen y Conrado ya fallecieron, siendo sus actuales sucesores sus hijos: De Carmen Umpiérrez Morera, son herederos Carmen, Vicente, Jesús, M^a del Carmen, Bienvenida, Basilia, Isidro, José y Carmelo Perdomo Umpiérrez; y de Conrado Umpiérrez Morera, son herederos Pedro, Cipriano y M^a Eliodora Umpiérrez Martín. En consecuencia, todos ellos forman parte de la comunidad de herederos del matrimonio Umpiérrez Morera, ostentando legitimación activa para actuar en defensa de su derecho de dominio sobre las fincas anteriormente descritas.

Otra de las cuestiones que quedó pendiente de resolver en el acto de la audiencia previa es la relativa a la determinación de la cuantía del procedimiento, habiendo sido impugnada por las codemandadas la propuesta por la actora en el escrito de demanda. Ésta fijaba la cuantía en 97.191'12 €, como suma del valor de ambas fincas, de acuerdo con la valoración efectuada por la Gerencia Catastral de Canarias.

La norma aplicable es la contenida en el artículo 251.2ª en relación con la regla 3ª. Según este precepto, debe estarse al valor del bien cuyo dominio se reclama, "al tiempo de interponer la demanda, conforme a los precios corrientes en el mercado o en la contratación de bienes de la misma clase". A fin de determinar el valor del bien, la ley remite a cualesquiera valoraciones oficiales, pero siempre y cuando no pueda determinarse el valor por otros medios, sin que pueda atribuirse a los inmuebles un valor inferior al





que conste en el catastro. De este modo, el límite mínimo del que se puede partir para fijar el valor del bien y, en consecuencia, la cuantía de la demanda, viene constituido por el valor catastral, constituyendo la suma de ambas valoraciones catastrales la cantidad fijada por la actora. Las codemandadas DELVAL INTERNACIONAL S.A. y SINCRONIA 99 S.L. acompañan como documento nº 29 de su contestación una tasación pericial que valora el grupo de bienes litigiosos en la cantidad de 3.353.959 €. Aunque tal informe tiene en cuenta la obra nueva y constitución de régimen de propiedad horizontal prevista por las entidades codemandadas, se considera que dicho informe es un medio adecuado y plenamente válido para determinar la cuantía litigiosa con arreglo al valor de mercado de los bienes, pues según las normas antes citadas debe acudirse a valoraciones oficiales, como el valor catastral, siempre y cuando no sea posible determinarlo por otros medios, como puede ser un informe pericial, cuyo contenido no ha sido rebatido por otra tasación contradictoria. Por otro lado, esta misma parte propone de forma subsidiaria la cifra de 1.068.000 €, cantidad que consta como valor de ambas fincas en el Registro de la Propiedad. Por su parte, la codemandada BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO S.A. propone como cuantía la suma de 594.000 €, por la que se constituyó la hipoteca a su favor sobre las fincas litigiosas. Igualmente, deberá tenerse en cuenta el valor concedido a las fincas en la escritura de segregación otorgada por DELVAL INTERNACIONAL S.A. de fecha 27 de noviembre de 2001 (documento nº 15 de la contestación a la demanda), en la que se valora la finca 19.751 en 16.227'33 €; y en la escritura de segregación y venta otorgada entre DELVAL INTERNACIONAL S.A. y SINCRONIA 99 S.L. en fecha 13 de septiembre de 2001 (documento nº 5 de la contestación a la demanda), en la que se valora en la suma de 122.955'06 €.

Ante tal disparidad de valoraciones, teniendo en cuenta que la mayoría de ellas superan el límite previsto para la admisibilidad del recurso de casación (150.000 €), finalidad que persiguen las codemandadas con la impugnación, y que nunca la cuantía puede fijarse por debajo del valor catastral, procede acudir al criterio seguido por esta juzgadora en los diferentes litigios de idénticas características en los que se ha planteado la cuestión y que no es otro que calcular la media entre todos los valores barajados. De este modo la cuantía queda fijada en 875.388'75 €.

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, las codemandadas se oponen al dominio del actor, 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, el requisito de la plena identificación de las fincas queda cumplidamente acreditado sin duda alguna a la vista del informe pericial suscrito y ratificado en el acto de la vista por Eustaquio Eloy González Figueroa (documento nº 12 de los que acompañan a la demanda), en el cual, el técnico efectúa un levantamiento planimétrico de las fincas, manifestando





que su ubicación, extensión y linderos coinciden con las registrales 19.751 y 20.181, con referencias catastrales 0795507FS1709N0001MG, y 0795506FS1709N0001FG, respectivamente y que, a su vez, se trata del inmueble que aparece en las fotografías que se acompañan al final de la documentación unida a la demanda, reconocidas a su vez por todos los testigos y por los demandados José Manuel Jiménez del Valle y quien actuó en la vista como representante de BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO S.A. Frente a dicho informe, ninguno contradictorio ha sido aportado por las demandas, por lo que el mismo constituye prueba plena de identificación del inmueble litigioso.

Cinco.- Acreditada la concurrencia del presupuesto de identificación de la finca, procede entrar a valorar el título de dominio esgrimido por los actores.

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.


Los actores aseguran que el matrimonio formado por Cipriano Umpiérrez y Basilia Morera adquirió las fincas reclamadas en la presente litis por medio de la usucapion, aportando numerosa prueba documental que evidencia que esta familia ha poseído las dos fincas en cuestión a título de dueños y de forma pública, pacífica e ininterrumpida durante más de treinta años.

En efecto, obra en las actuaciones como documento n° 35 el certificado del Ayuntamiento de La Oliva de fecha 11 de septiembre de 1998 en el que se expresa que Cipriano Umpiérrez González y Basilia Morera Rodríguez, causantes de los hoy actores, vivieron durante toda su vida matrimonial y hasta su fallecimiento en la vivienda situada en las calles Almirante Nelson y Almirante Carrero Blanco, las cuales se corresponden con las referencias catastrales 0795507FS1709N0001MG, y 0795506FS1709N0001FG. Además, existe otro certificado (documento n° 17) que acredita que ya desde el año 1930 don Cipriano figuraba como titular de una vivienda en el Padrón de Edificios y Solares, en la anterior dirección de Corralejo n° 19. La contribución urbana se abonaba por el señor Umpiérrez desde 1945, según los documentos 23 a 26, pasando a pagar el actual IBI su hija M^a del Pino Umpiérrez Morera, como lo prueban los documentos 27 y 28. Igualmente entre 1.983 y 1.989, Cipriano Umpiérrez satisfizo los correspondientes recibos de la Cámara de Propiedad Urbana (documentos n° 38 a 43) y los recibos de la luz correspondientes a la vivienda ubicada sobre las fincas objeto de la litis eran expedidos a nombre de D^a Basilia desde 1.979 (documentos n° 45 a 57).

La continuación en la posesión del inmueble por parte de los herederos de los señores Umpiérrez y Morera queda acreditada con los recibos del pago del impuesto de alcantarillado de los años 2.000 y 2.002 (n° 66 a 68) o el recibo de telefónica correspondiente al año 2005, todos a nombre de M^a del Pino Umpiérrez (n° 69). Igualmente, obra unida a la actuaciones la sentencia de desahucio dictada por el Juzgado de 1^a Instancia n° 1 de este partido judicial, de fecha 9 de mayo de 1994 (documento n° 108), la cual tenía por objeto precisamente la vivienda sita en la calle Carrero Blanco n° 3 de Corralejo, apareciendo como propietarios demandantes M^a y Cipriano Umpiérrez Morera.

En virtud de todo lo expuesto, resulta obvio que si unimos el periodo de posesión de los demandantes, al periodo en que sus causantes ocuparon y actuaron como legítimos propietarios de las fincas en cuestión, 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 de los actores en orden a





acreditar que su posesión y la de los que le precedieron, fue 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 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 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 éste caso, consta acreditado que señor Jiménez del Valle es el administrador único de las codemandadas DELVAL INTERNACIONAL S.A. y SINCRONIA 99 S.L., siendo numerosas las resoluciones judiciales que han declarado la ausencia de buena fe en la adquisición de la finca 951. 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 el año 1.983. 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.

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”*. 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 este caso, el señor Jiménez del Valle reconoció en el acto de la vista oral que conocía la existencia de una edificación sobre las fincas objeto de litigio, si bien se encontraba abandonada, extremo que a la vista del conjunto de la practicada resulta ser incierto. En efecto, basta con observar las fotografías aportadas al expediente, reconocidas por los testigos e incluso por los demandados para advertir que la vivienda se encuentra en perfecto estado, residiendo allí una de las hermanas Umpiérrez Morera.

A la misma conclusión se llega respecto de la codemandada BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO S.L., cuyo representante en el acto de la vista oral reconoció conocer el pueblo de Corralejo “de toda la vida”, afirmando que la sucursal bancaria se encuentra aproximadamente a unos 500 metros de las fincas litigiosas. Por otro lado, el apoderado de la entidad bancaria que actuó en su nombre en el otorgamiento de la escritura pública de constitución de la hipoteca, Pedro Suárez Rodríguez, igualmente debía conocer el pueblo de Corralejo y sus calles, pues trabajó en la misma sucursal bancaria desde el año 2.002 hasta 2.004, según el certificado que obra entre los documentos de la demanda con los números 129 y 130. Tampoco puede olvidarse la enorme





relevancia pública del problema surgido en Corralejo a raíz de la adquisición del resto de la finca 951 por parte de la entidad DELVAL INTERNACIONAL S.A., que ha obligado a numerosas familias afectadas a demandar ante los tribunales la tutela de sus derechos. Se trata de un hecho notorio de sobra conocido en todo el pueblo, resultando absolutamente inverosímil que la entidad bancaria desconociera la realidad o, al menos, no comprobara en qué situación se encontraban las fincas sobre las que iba a conceder al señor Jiménez el Valle el préstamo hipotecario. Incluso obra en autos el burofax enviado a la entidad bancaria por uno de los vecinos (documento nº 128), en el que ya en el agosto de 2.002 se ponía de manifiesto el nacimiento del conflicto que ha dado lugar a tantos litigios de similares características. Así, la especial situación generada con algunas de las viviendas del casco antiguo de Corralejo obligaba a la entidad hipotecaria a observar una mayor diligencia en las operaciones que afectaban a las mismas y a Delval Internacional a fin de comprobar si la realidad extra-registral coincidía con aquello que el Registro publicaba.

En virtud de todo lo expuesto en el presente fundamento, estimo probado que ni DELVAL INTERNACIONAL ni SINCRONIA 99 adquirieron de buena fe, así como tampoco tiene la condición de tercero hipotecario protegido por la fe pública registral el BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO S.L, 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 la estimación de la pretensión de la declaración de nulidad de la segregación efectuada por DELVAL INTERNACIONAL S.A., de la segregación y compraventa celebrada entre ésta y SINCRONIA 99 S.L., y de la escritura de agrupación, obra nueva y constitución de régimen de propiedad horizontal de 20 de octubre de 2004, aclarada por la de 28 de enero de 2005, pues se trata de operaciones efectuadas por quien no era el legítimo propietario de las fincas. Igualmente debe anularse por los motivos expuestos la hipoteca constituida a favor de BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO S.L sobre las fincas objeto de litigio.

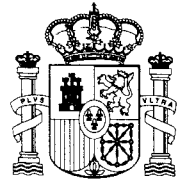
Asimismo, en aplicación de los artículos 38, 39 y 40 d) de la Ley Hipotecaria, procede acordar la cancelación de aquellas inscripciones que sean contradictorias al dominio de la parte actora.

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 las codemandadas.

FALLO

ESTIMO íntegramente la demanda interpuesta por la procuradora Carmen Matoso Betancor, en nombre y representación de la comunidad hereditaria de Cipriano Umpiérrez González y Basilia Morera Rodríguez, formada por sus





hijos Domingo, Vicente, Cipriano y M^a del Pino Umpiérrez Morera; por los hijos de Carmen Umpiérrez Morera: Carmen, Vicente, Jesús, M^a del Carmen, Bienvenida, Basilia, Isidro, José y Carmelo Perdomo Umpiérrez; y por los hijos de Conrado Umpiérrez Morera: Pedro, Cipriano y M^a Eliodora Umpiérrez Martín y **DECLARO** que los actores son legítimos propietarios de las fincas registrales 19.751 y 20.181 descritas 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**:

1.- La nulidad de la escritura pública de segregación realizada por la entidad DELVAL INTERNACIONAL S.A. el 27 de noviembre de 2001, ante el notario don Francisco Bañegil Espinosa, con nº de protocolo 1.804.

2.- La nulidad de la escritura pública de segregación y venta celebrada entre DELVAL INTERNACIONAL S.A. y SINCRONIA 99 S.L., ante el notario don Francisco Javier Monedero San Martín el día 13 de septiembre de 2001. con nº de protocolo 4.910.

3.- La nulidad de la hipoteca constituida por DELVAL INTERNACIONAL S.A. y SINCRONIA 99 S.L. a favor de BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO S.L., mediante la escritura pública de 6 de mayo de 2003, ante el notario don Francisco Bañegil Espinosa, con nº de protocolo 1.020.

4.- La nulidad de la agrupación, declaración de obra nueva y constitución de régimen de propiedad horizontal realizadas sobre las fincas registrales 20.181 y 19.751 del Registro de la Propiedad nº 1 de Puerto del Rosario por las entidades DELVAL INTERNACIONAL S.A. y SINCRONIA 99 S.L., en virtud de la escritura pública otorgada ante el notario don Francisco Bañegil Espinosa el 20 de octubre de 2004, con nº de protocolo 3.822, que dio lugar a la aparición de la finca registral 26.239 del Registro de la Propiedad nº 1 de Puerto del Rosario y todas las que de ella se han derivado, desde 26.240 a la 26.257, ambas inclusive.

ACUERDO la inscripción del dominio de las fincas 20.181 y 19.751 del Registro de la Propiedad nº 1 de Puerto del Rosario a favor de los actores, 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 SINCRONIA 99 S.L., incluida la reserva de derecho de vuelo. Asimismo, acuerdo la cancelación de la inscripción referente a la hipoteca constituida sobre dichas fincas a favor de BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO S.L. y la nulidad y cancelación de las fincas agrupadas desde la 26.239 y todas las que de ella se han derivado por agrupación, declaración de obra nueva y propiedad horizontal, desde la 26.240 a la 26.257, ambas incluidas.

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.

