Juzgado de Primera Instancia Nº 4
C/ Secundino Alonso nº 20
Puerto del Rosario

Procedimiento: JUICIO ORDINARIO
Nº procedimiento: 0000247/2003

NIG: 3501731120030001069
Materia: OTRAS MATERIAS

ono: 928 859598
928 859621

OFICINA LIQUIDADORA DE PUERTO DEL ROSARIO
Impuesto sobre
Nº PRESENTACIÓN: 17296
FECHA PRESENTACIÓN: 29/11/04
DOCUMENTO
Autorizante
NºProtocolo
Fecha 21/10/04
Papel de oficio de la Administraci

ención:	Interviniente:	Procurador:
nandante	Guerra De Leon, Ramon	Ojeda García, Susana
nandado	Delva Internacional S.A.	Santana Perez, Nelida

OY FE: De que en el presente procedimiento se ha dictado la sentencia del tenor eral siguiente:

SENTENCIA

uerto del Rosario a 21 de octubre de 2004.

istos por Dª Mª Vanesa Riva Aniés Juez del Juzgado de 1ª Instancia nº 4 de Puerto el Rosario los presentes autos de JUICIO ORDINARIO nª 247/03 seguidos a stancia de Dº Ramón Guerra De León representado por la Procuradora Sra. Ojeda arcía contra la entidad mercantil Delval Internacional S.A. representado por la rocuradora Sra. Santana Pérez .

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Por la Procuradora de los Tribunales Sra. Ojeda García en la representación antes indicada se presentó demanda de juicio ordinario que por turno le correspondió a este Juzgado. En síntesis reclamaba que se dictara sentencia en la que se declarase que la finca descrita en la demanda es propiedad de la actora condenando a la demandada a estar y pasar por esa declaración, ordenando la cancelación de la inscripción registral contradictoria a nombre de la Entidad demandada a su favor, y condenando en costas a la parte demandada.*

SEGUNDO.- *Se admitió la demanda por auto y se dio traslado a los demandados de la demanda y documentos para emplazamiento y contestación, se presentó en plazo por la Procuradora de los tribunales Sra. Santana Pérez en la representación antes dicha, contestación a la demanda formulando la excepción procesal de litisconsorcio pasivo necesario y negando los hechos aducidos en la demanda solicitando que se desestimase la misma y se convocó a las partes a la Audiencia Previa en la que tras manifestar las partes que no había posibilidad de llegar a acuerdo, se resolvieron las excepciones procesales . El demandante se ratificó en la demanda, solicitando el recibimiento del juicio a prueba solicitando interrogatorio de parte y documental por reproducida, y más prueba documental, así como prueba testifical, que fue admitida íntegramente. La parte demandada se ratificó en su contestación, solicitó el recibimiento de pleito a prueba, solicitando interrogatorio de parte, documental por reproducida, más documental que solicita en el acto, se admitió la prueba propuesta excepto la documental que solicita en el acto convocándose a las partes para la celebración de juicio el día 10 de jun*

REGISTRO DE LA PROPIEDAD PTO ROSARIO Nº1
Entrada: 2004/12.422 hora 10:45

Fecha:29/11/2004 Caduca:12/02/2005
Asiento:1.295 Diario:58
Objeto: SENTENCIA
Maria Vanesa Rivas Anies

TERCERO.- *En el día señalado se celebró el juicio al que comparecieron todas las partes, se practicó la prueba propuesta con el resultado que obra en autos, y tras las conclusiones quedaron los autos vistos para sentencia.*

CUARTO.- *En el presente procedimiento se han cumplido las formalidades legales excepto el plazo para sentencia por la carga de trabajo que debe soportar el juzgado.*

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Debe comenzarse esta sentencia, por la inusual situación que se produjo el día del juicio en el interrogatorio del Representante Legal de la entidad demandada que afirma que la finca objeto de este procedimiento había sido vendida a la entidad Sincronía 99, de la que es igualmente Representante Legal, en la actualidad, desconociendo quien es el propietario en el momento presente.*
Debe tenerse en cuenta que en todo el procedimiento es la primera vez que el demandado da este dato, ya que si bien es cierto que interpuso litisconsorcio pasivo necesario, lo fijo en setenta y una segregaciones, solicitando que se trajeran al proceso a todos los titulares de las segregaciones y al Ayuntamiento de La Oliva, obviamente es inviable traer a todos los titulares de las segregaciones solicitadas, razón por la cual el litisconsorcio no puede prosperar, pero otra cosa muy diferente, es que en el acto de juicio se alegue que por el reconocimiento judicial ha reconocido la finca, aunque la descripción en la demanda no coincida con la realidad, ya que existe una referencia catastral que identifica la finca, teniendo en cuenta además que la demandada realiza sus operaciones comerciales con referencias catastrales, según refiere. Desde luego no es admisible que el demandado alegue que no tiene que hacer un somero estudio de los documentos que se acompañan a la demanda, y que por ese motivo no estudió el documento nº 14 de la demanda, en el que consta un informe del ayuntamiento de La Oliva en el que consta que en la citada referencia catastral existe un restaurante, con una determinada extensión, hecho que además no concuerda con el hecho quinto de la contestación a la demanda, en el que literalmente dice " ...pretender nada más y nada menos que se declare que en la fecha presente que lo que, en realidad, adquirió, fue una finca de 144 metros cuadrados y dos alturas, que nada tiene que ver con lo que realmente adquirió en su momento." Sin que sepa muy bien esta Juzgadora porque se refiere a 144 metros cuadrados, ya que en el documento nº 14 , se refiere a una parcela de planta baja de 111,00 metros cuadrados destinados a vivienda y 25 metros cuadrados destinados a garaje, y la planta primera 128 metros cuadrados, pero ni sumando las cabidas aparecen los 144 metros cuadrados referidos en la contestación, podría estar refiriéndose el demandado, al documento nº 77 de la contestación a la demanda, en el asiento 1654, Diario 45 en el que si se habla de una venta de 13 de septiembre de 2001, a Sincronía 99 en la que coinciden los linderos con la referencia catastral, y con los metros, pero esto significaría que el demandado tenía conocimiento en el momento de la contestación de este hecho, ya que a él a hecho referencia la contestación, lo que implicaría un fraude procesal.
Por ello se entiende que la parte demandada tenía datos que le permitían conocer si tenía legitimación pasiva o no, en el momento de interposición de la demanda, y si no lo alegó en ese momento ha precluído su momento procesal para hacerlo, sin que el hecho de que presente 71 segregaciones de una finca pueda servir de excusa, porque debía haber interpuesto falta de legitimación pasiva y no litisconsorcio pasivo necesario. Por ello esta juzgadora considera que la litis está bien constituida al no haberse probado que verdaderamente la finca está vendida, y además entendiendo que pudo haber conocido este hecho el demandado en el momento de la contestación, sin que pueda achacarse que le corresponde a la actora el haber solicitado una nota simple del Registro de la Propiedad y averiguar quien es el titular de la finca, ya que este hecho puede considerarse como un erróneo planteamiento de

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

la demanda, pero el que el demandado hubiera conocido la venta de la finca y no lo alegara en su momento supone una quiebra absoluta del principio de buena fe que debe regir en todo proceso, entendido como lealtad y honradez en el ejercicio de los actos procesales por toda persona que intervenga en un proceso, no obstante esta Juzgadora no considera que existiera esa mala fe procesal, ya que no queda acreditado que el demandado hubiera conocido ese dato, ya que tal calificación que implica conducta abusiva ha de ser tomada con exquisito cuidado y riguroso análisis de la conducta procesal abusiva, sin embargo lo que en ningún caso puede significar una sentencia desestimatoria, por falta de legitimación pasiva, cuando ni tan siquiera se prueba la venta, debiendo por ello entrar a conocer el fondo del asunto.

SEGUNDO.- *La parte actora ejercita una acción declarativa de dominio respecto a la finca que identifica en el hecho primero de la demanda, solicitando que se dicte sentencia por al que se le reconozca propietario de la finca para su inscripción en el Registro con la siguiente descripción " URBANA. Casa compuesta de tres dormitorios, cocina y baño, situada en el poblado de Corralejo, del término municipal de La Oliva que mide unos cincuenta y cinco metros cuadrados, aproximadamente. Linda: al Norte, Dº Sandalio Figueroa; Sur, Dº Juan Umpierrez, Naciente serventía de paso y al poniente, calle" en la actualidad calle La Iglesia número 16.*
El demandado se opone rotundamente a la demanda, por considerar que no se encuentra dentro de la finca 951 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Puerto del Rosario a nombre de la entidad demandada, niega igualmente la identificación de la finca, se opone a la adquisición de la misma por prescripción adquisitiva o usucapión y en todo caso considera que está amparado por el art. 34 de la Ley Hipotecaria.

TERCERO.- *La jurisprudencia ha señalado con reiteración que* ***tanto para el éxito de la acción reivindicatoria, como de la simplemente declarativa de dominio, se precisa prueba cumplida de la identidad inequívoca de la cosa****, entre otras SSTS de 19 de abril de 1966 (RJ 1966\2036) y 29 de marzo de 1972 (RJ 1972\1573); 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 la finca reclamada es precisamente la misma a la que se refieren los documentos, títulos y demás pruebas en que el actor funde su pretensión, en STS de 20 de diciembre de 1982 (RJ 1984\2456); que el requisito de la identificación de la finca tiene un doble aspecto: por una parte, el de fijarse con claridad y precisión la situación, cabida y linderos de la finca, de modo que no pueda dudarse cuál es la que se reclama –identificación documental expresada en la demanda, consecuente a los títulos en los que la acción se basa–, 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 reitere, en este sentido STS de 9 de junio de 1982 .La viabilidad de las acciones declarativa y reivindicatoria del dominio exige en ambos casos una cumplida justificación de su dominio por el actor y la exacta identificación de la finca, que no sólo implica la fijación precisa y exacta de su situación, cabida y linderos, sino la demostración de que el predio identificado sobre el terreno es aquel al que se refieren los documentos y pruebas en que el actor funda su pretensión (SSTS 10 junio y 15 noviembre 1961 31 enero 1970, 3 octubre 1989, 15 febrero 1990) no siendo óbice a la identidad la mayor o menor cabida de un inmueble (SS. 4 mayo 1928 y 1 marzo 1954 citadas por la de 16 octubre 1998)pues la medida superficial es un dato secundario de identificación, para la cual, conocida su naturaleza y situación, bastan los linderos (STS 9 noviembre 1949 también citada por la sentencia de 18 de octubre de 1998).*
Ha de comenzarse por tanto determinando la situación de la finca, es decir si se encuentra dentro de la finca registral 951 antes dicha, de acuerdo con la manifestación que el propio representante legal realiza en juicio, no cabe duda que la finca reivindicada se encuentra dentro de la finca 951, precisamente porque el mismo

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

reconoce en juicio, por un lado que ha vendido la propiedad que se encuentra dentro de la referencia catastral aportada por el actor, y segundo porque reconoce que requirió para que respetaran su propiedad a quien en ese momento se encontraba en la calle La Iglesia nº 16 que es lo que es objeto de reclamación en este procedimiento, por lo tanto no es necesario abordar con más detalle este extremo ya que es reconocido por el demandado.

Debe seguirse con la identificación de la finca, la descripción que se produce en el título es tal como se encontraba la finca en el momento de su adquisición, en la que están delimitados los linderos por el lado norte, con la casa de Sandalio Figueroa, que actualmente se refiere a calle La jarea, lo que manifiestan los testigos y el propio título y así quedó plasmado en el reconocimiento judicial, de la misma forma que el lindero poniente y naciente ya que se refieren uno a calle La Iglesia nº 16 y el otro a una serventía que actualmente es la calle La Pinta y en el chaflán calle La Jarea, esos linderos son fácilmente reconocidos, más dificultad se presenta con el lindero sur, que se refiere a Juan Umpierrrez, precisamente porque ya ha fallecido, y no se tiene el título de Juan Umpierrez que determine que por el lado norte linda con el demandante, sin embargo los tres testigos propuestos, dos de los cuales es cierto que tienen fincas litigiosas, o "afectadas", deponen en la vista y a juicio de esta Juzgadora, no cambian la versión de los hechos para favorecer al actor, sino que sus respuestas son claras y con total convencimiento, y todos dicen que en el lado sur desde siempre la casa del actor con Juan Umpierrez, como por otro lado se manifiesta en el título.

Otro problema que se suscita es el referente a la extensión de la finca, ya que la situación física y los linderos permiten identificar sin gran dificultad cual es la finca reclamada, y ello es debido a que la finca ahora poseída por el demandante tiene una extensión de 144 metros y la finca según título tiene extensión de 55 metros cuadrados. Una cosa está clara, por más que se le pregunte al actor si reivindica 55 metros cuadrados o 144, lo que solicita y lo que vincula a esta Juzgadora es el suplico de la demanda, y el suplico de la demanda es 55 metros cuadrados, por lo que de ninguna manera puede obtener 144 metros en este procedimiento, por lo tanto partiendo de la calle La Jarea con el lindero poniente y naciente determinado por calles, el lindero sur se fijara pasados los 55 metros cuadrados que aparecen en su título, independientemente de que esté ocupando más, ya que no se están solicitando, si se solicitaran más metros, si supondría que el actor tendría que probar como se ha adicionado esos metros, pero al no solicitarse no es necesario su prueba. Por lo tanto queda acreditado la situación de la finca, su cabida y linderos, habida cuenta además que de acuerdo con la Jurisprudencia antes citada acreditada situación, naturaleza y linderos queda determinada la finca sin necesidad de precisar su superficie.

***CUARTO.-** Acreditado la superficie de la finca procede entrar a dilucidar sobre las dos últimas cuestiones fundamentales, por un lado si los actores han adquirido la finca por prescripción adquisitiva y segundo si esa adquisición puede hacerse valer contra la demandada que es tercero registral.*

El art. 609 del C.c. considera la prescripción como uno de los modos de adquirir la propiedad, y para que la prescripción pueda operar es necesario que se la posesión base de la usucapión reúna una serie de requisitos materiales, formales y temporales, así debe partirse del art. 1940 del C.C, el cual establece " Para la prescripción ordinaria del dominio y demás derechos reales se necesita poseer la cosa con buena fe y justo título por el tiempo determinado por la Ley" el art. 1957 del c.c., determina el requisito temporal del transcurso de 10 años de posesión entre presentes y 20 entre ausentes; el requisito formal del justo título, viene establecido en los art. 1952 y 1953 del C.C.,; y una serie de requisitos materiales que debe reunir la posesión conforme al art. 1941 del C.C. que la posesión sea en concepto de dueño, pública, pacífica e ininterrumpida. Es necesario que exista buena fe, entendida en esta materia conforme al art. 1950, como aquella creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella.

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

Comenzando por el título se presenta como título que justifica la usucapión, se trata de un contrato de compraventa con reserva de usufructo, otorgada por Dª Antonia de León Pérez, a favor de Dº Ramón Guerra de León, formalizado en escritura pública en la Notaria de Dº Juan José Rivas Martínez, el 30 de noviembre de 1974, la cual adquirió de Dº Marcial Vignoly, si bien aporta un documento anterior de 1959 en el que se establece que de quien adquirió fue de Dª Clara Vignoly.

Es doctrina reiterada del Tribunal supremo, la de que por justo título ha de entenderse el que legalmente baste para transmitir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate y en este concepto podrán comprenderse los contratos anulables, rescindibles, revocables o resolubles (sentencias de 25 de junio de 1966 5 de marzo de 1991 22 de julio de 1997 y 17 de julio de 1999 cuyos respectivos vicios o defectos vienen a quedar subsanados por el transcurso del tiempo necesario para que se produzca la usucapión que de otro modo vendría a ser una institución inútil (sentencia de 25 de febrero de 1991), sentencia de 28 de febrero de 2002.

Debe partirse que el título que sirve de usucapión es el de 1974, que reúne todos los requisitos exigidos para que pueda tenerse por justo título, no el de 1959, sin que se haya solicitado unir el tiempo de posesión del actor al de su causante, por lo tanto el título del año 1974 aportado a la demanda como documento nº 2 reúne los requisitos exigidos en el art. 1952 del C.c., es decir legalmente basta para transferir el dominio, es verdadero y válido conforme la art. 1953 y se ha probado su existencia art. 1954.

Con respecto al requisito material de la posesión, esta ha de ser en concepto de dueño, pública, pacífica e ininterrumpida, estos requisitos son negados por el demandado por considerar, que se trata de una posesión meramente tolerada, que conforme al art. 1942, no aprovechan para la posesión, ya que el actor siempre ha sabido que había un titular registral.

El tribunal Supremo en sentencia de 7 de febrero de 1997 recogiendo la doctrina jurisprudencial emanada en otras sentencias establece "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 (SS. 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).

El actor ha poseído la casa que en este momento se reivindica desde el momento en que se la adquirió a su suegra en el año 1974, la cual había vivido en esa casa desde siempre, como manifiesta el propio actor y los tres testigos que comparecen en juicio, los cuales certifican que el actor compró la casa a su suegra y que desde que se casó vive en ella, y que anteriormente vivía la suegra del actor. En ningún momento el actor ha reconocido que la posesión fuera tolerada, sino todo lo contrario, así es cierto que a preguntas del Sr. Letrado del demandado, dice que sabía que Delval Internacional, anteriormente Plalafusa y anteriormente los Vignoly, incluso espontáneamente dice que anteriormente también los Martínez de Lara, fueron propietarios de fincas en Corralejo, cuando su Letrado le pregunta concretamente sobre la que reivindica, sin ningún género de dudas contesta que no, que la suya se la compró a su suegra, que allí construyó, y que él es el propietario, es decir el actor como los testigos reconocen a las sociedades antes descritas como propietarios de fincas en Corralejo, pero no la del actor, respecto a esa, siempre se ha mostrado como el propietario, porque así se

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

considera y así es tenido públicamente además porque ha realizado actos de dominio como es pagar los recibos de basura y alcantarillado, se le han concedido licencias de edificación, construcción, obras, acometimiento de fluido eléctrico, abastecimiento de aguas docs 8 a 14 de la demanda).
La posesión además ha sido pública como se acaba de exponer, pacífica ya que no se adquirió de modo violento, y además ininterrumpida, ya que no consta que se le haya hecho requerimiento alguno en la forma prevista por en los arts, 1.943 y 1948.
La prescripción adquisitiva para que pueda triunfar es necesario igualmente conforme al art. 1940 del C.C, la buena fe, que viene determinada en el art. 1950, como aquella creencia de que la persona de quien recibía la cosa tenía facultades para transmitirla, en su aspecto positivo, y el aspecto negativo plasmado en el art. 433 del C.C. se reputa poseedor de buena fe al que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide, en este caso el actor adquirió de su suegra quien aparecía como dueña de la casa, porque allí había vivido, incluso ella adquirió de los Vignoly, que eran los antiguos titulares, notoriamente conocido, por lo tanto adquirió de buena fe, de la misma manera que ignoraba si existía vicio o no en su adquisición ya que se ha tenido siempre como propietario.
Respecto al tiempo para la prescripción y conforme al art. 1957 del C.C, el actor ha poseído en concepto de dueño, pública, pacifica e ininterrumpidamente desde el 30 de noviembre de 1974, superando por tanto los límites establecidos en dicho artículo.

***QUINTO.-** Procede entrar a conocer si la prescripción ordinaria puede producirse contra tabulas, de acuerdo con los arts. 1949 del C.C. y 36 de la Ley hipotecaria, ya que el demandado considera que es un tercero registral de buena fe, reuniendo los requisitos del art. 34 de la L.H., y entendiendo que en todo caso no puede triunfar en estos supuestos la prescripción ordinaria, sino sólo la prescripción extraordinaria.*
El art. 1949 del C.c. establece " Contra un título inscrito en el registro de la Propiedad no tendrá lugar la prescripción ordinaria del dominio o derecho real en perjuicio de tercero, sino en virtud de otro título igualmente inscrito, debiendo a empezar a correr el tiempo desde la inscripción del segundo ".
Es Jurisprudencia del tribunal Supremo reiterada entre otras 12 de diciembre de 1994, 30 de octubre de 1998, y 28 de diciembre de 2002, y especialmente la de 31 de marzo de 1992, establecen claramente la posibilidad de que el tercero que no haya inscrito su derecho, pueda adquirir en virtud de la prescripción ordinaria, entendiendo que cuando el art. 1949 se refiere a terceros, se está refiriendo a los "terceros hipotecarios", es decir los que reúnen los requisitos del art. 34 de la L.H., por lo que en el caso de que el titular registral no pueda ser considerado como tercero de buena fe debe triunfar la usucapión "contra tabulas" del art. 36.3 de la L.H..
En virtud de la Jurisprudencia del Tribunal Supremo, se considera tercero de buena fe conforme al art. 34 de la L.H. Dice la S. 15-11-1990 (RJ 1990\8712), siguiendo el unánime criterio jurisprudencial, que los requisitos que han de darse para que conforme al art. 34 de la Ley Hipotecaria se haga inatacable la adquisición llevada a cabo por los terceros, son los siguientes: a) que los terceros protegidos sean adquirentes del dominio de un inmueble o de un derecho real limitativo del domino; b) que tal adquisición se realice de buena fe, es decir, que su adquisición se haya llevado a cabo confiando en lo que el Registro publica; c) que el negocio adquisitivo ha de encontrarse fundado en un título oneroso; d) que el disponente o transferente sea un titular inscrito, es decir, que el tercero o terceros deben adquirir de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo; y e) que ese tercero o terceros inscriban a su vez su propia adquisición.
Debe analizarse el requisito segundo, b) que tal adquisición se realice de buena fe, es decir, que su adquisición se haya llevado a cabo confiando en lo que el Registro publica, por lo tanto la fe pública registral despliega su eficacia protectora en favor del tercer adquirente que, de buena fe, contrata confiando en lo que publica el Registro, aunque éste sea inexacto, entendiendo a sensu contrario que quien adquiere

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

sabiendo que la realidad registral no se corresponde con la extraregistral está actuando de mala fe. En este caso nos encontramos con una situación especial la de la " finca registral nº 951" de la que ni el propio Registrador sabe cuales son sus linderos, que se trata de un casco viejo de un pueblo, Corralejo, perfectamente consolidado, en el que prácticamente no hay casa en ruinas. La entidad demandada compra esa finca con esa condiciones, si bien según el Administrador y representante legal de la entidad demandada la vendedora de la finca la entidad Plalafusa S.A., le dijo en la venta que se trataba de una finca compleja, en la que existían múltiples situaciones jurídicas, y que Plalafusa toleraba casos muy concretos sobre las posesiones. Ante esa situación la entidad compradora, debe asegurarse de cual es la verdadera situación de la finca, y con un solo paseo por las calles del casco urbano, se hubiera dado cuenta que dicho casco está consolidado y habitado y por lo tanto como expresa, con situaciones jurídicas diversas, en las que los poseedores, podían haber adquirido sus fincas, esa situación notoria y palmaria difícilmente puede entenderse desconocida por la sociedad demandada, ya que además su administrador alega en juicio que conoce Corralejo y vive en él hace años, sin que sea necesario levantar el velo de la Sociedad como alega el demandado para declarar la mala fe de la Sociedad, ya que las Sociedades como las personas físicas actúan en el tráfico y se le aplican los mismos principios, entre ellos los de la buena y mala fe procesal, y en este caso fácilmente era darse cuenta que la casa objeto de esta demanda, no estaba siendo poseída por la persona que se la vendía, y debía haber utilizado los medios necesarios para determinar si la persona que habitaba la parcela podía ser el dueño de la misma, o podía estar arrendada a nombre de otra persona diferente a la entidad vendedora, y mucho más cuando en la parte baja existe un restaurante en el que se podía haber informado de quien lo estaba explotando o arrendando dicho local y en virtud de que título. Por todo ello procede declarar que la entidad demandada no actúo de buena fe en la adquisición de la finca 951 , con lo que no se le puede tener como tercero hipotecario a los efectos del art. 34 de la L.H., debiéndose aplicar por ello como sanciona el art. 36 de la Ley hipotecaria la legislación civil y declarar que el actor ha adquirido la finca por usucapión contra tabulas.

Consecuencia de la anterior declaración y conforme a la legislación hipotecaria, arts 38,39 y 40 d) de la L.H., debe inscribirse la presente declaración de dominio en el Registro cancelándose la contradictoria.

***SEXTO.-** De acuerdo con el art. 394 de la Lec. y el principio general del vencimiento, las costas deben ser impuestas al que haya visto totalmente desestimadas sus pretensiones en este caso la parte demandada.*

FALLO

ESTIMAR INTEGRAMENTE la demanda seguida a instancia de Dº Ramón Guerra De León representado por la Procuradora Sra. Ojeda garcía contra Delval Internacional S.A., declarando que el actor es el propietario privativo de la finca siguiente:

" URBANA. Casa compuesta de tres dormitorios, cocina y baño, situada en el poblado de Corralejo, del término municipal de La Oliva que mide unos cincuenta y cinco metros cuadrados, aproximadamente. Linda: al Norte, Dº Sandalio Figueroa; Sur, Dº Juan Umpierrez, Naciente serventía de paso y al poniente, calle" en la actualidad calle La Iglesia número 16.

Condenando al demandado a estar y pasar por esta declaración y que se abstenga de realizar cualquier acto perturbador del derecho de propiedad del actor.

Se acuerda la cancelación de la inscripción contradictoria del dominio obrante en el registro de la Propiedad número Uno de Perto del Rosario, de la finca matriz 951, inscrita a favor de la entidad Delval Internacional, S.A.,acordando la inscripción de la finca anteriormente descrita a favor de la parte actora.

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

Se condena en costas a la parte demandada.

Notifíquese a las partes la presente resolución.
Llévese el original al Libro de Sentencias y líbrese testimonio de la misma para que conste en autos.

Contra la presente sentencia cabe recurso de apelación que deberá interponerse en este Juzgado en el plazo de cinco días desde la notificación de la sentencia, debiendo acreditar la parte condenada haber consignado principal e intereses al tiempo de interponer el recurso, siendo resuelto por la Audiencia Provincial de Las Palmas.

Así lo acuerdo y firmo.

PUBLICACIÓN.- Dada, leída y publicada fue la anterior Sentencia por la mismo Juez que la dictó, estando celebrando audiencia pública en Puerto del Rosario en el día de su fecha de lo que yo el Secretario doy fe.

Concuerda con su original y para que conste y unir al presente procedimiento, extiendo y firmo el presente en Puerto del Rosario, a 3 de noviembre de 2004.

JUZGADO DE 1ª INSTANCIA E INSTRUCCIÓN PTO. DEL ROSARIO

OFICINA LIQUIDADORA DE PUERTO DEL ROSARIO
Impuesto sobre

El presente documento se devuelve al interesado por haber alegado que el acto o contrato que contiene esta EXENTO/NO SUJETO al Impuesto. Ha presentado copia que se conserva en la Oficina para la comprobación de la EXENCIÓN/NO SUJECIÓN alegada o para practicar la liquidación o liquidaciones que, en su caso, procedan.

PUERTO DEL ROSARIO, 29 de noviembre de 2004

CARTA DE PAGO
TP y AJD / 2004 / 17296 / 1 / 0 [illegible]221977 SOLICITA LA EXENCIÓN

IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS · OFICINA LIQUIDADORA · PUERTO DEL ROSARIO

Fdo. D. José Manuel Muñoz Rencero

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias