

5. MED. PA

Sección: LAR

Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº 2  
C/ Secundino Alonso nº 20  
Puerto del Rosario  
Teléfono: 928 85 93 09  
Fax.: 928 85 92 58

Procedimiento: Procedimiento ordinario  
Nº Procedimiento: 0000590/2006

NIG: 3501731120060003512  
Materia: Sin especificar  
Resolución: Sentencia 000074/2010

Intervención:  
Demandante  
Demandado

Interviniente:  
DELVAL INTERNACIONAL SA  
LUCIO DE SAN MANUEL DE LEON  
MONTERO

Procurador:  
NELIDA CRISTINA SANTANA PEREZ



256/06

CARMEN MATOSO BETANCOR  
TLF: 928 850566 - FAX: 928 832330  
MOVIL: 606 84 7475

16 ABR 2010

### SENTENCIA

NOTIFICADO

En Puerto del Rosario, a 26 de marzo de dos mil diez.

Vistos por Doña Mariana Isabel Hernández García, JUEZ por sustitución del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 2 de Puerto del Rosario y de su partido, los presentes Autos de JUICIO ORDINARIO nº 590/2006, seguidos a instancia de la entidad Delval Internacional, S.A., representada por la Procuradora Doña Nélida Santana Pérez, bajo la dirección letrada de Don Fernando Rodríguez Ravelo, contra Don Lucio de San Manuel de León Montero, representada por la Procuradora Doña Carmen Matoso Betancor, bajo la dirección letrada de Dom Javier Medina Medina, en nombre de Su Majestad el Rey, pronuncia la siguiente resolución.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** La parte actora formuló demanda de juicio ordinario en ejercicio de la opción prevista en el artículo 361 del CC en los supuestos de accesión.

**SEGUNDO.-** Por Auto de fecha 28 de junio de 2006 se admitió a trámite la demanda, y se dio traslado de ésta a la parte demandada, que contestó el día 27 de septiembre de 2006 oponiéndose a la pretensión deducida de contrario y formulando reconvencción.

**TERCERO.-** La parte actora reconvenida contestó el día 2 de octubre de 2006 oponiéndose a la pretensión objeto de reconvencción.

**CUARTO.-** El día 25 de septiembre de 2008 y 8 de julio de 2.009 se procedió a la celebración de la audiencia previa y juicio respectivamente, habiéndose en esta última practicado las pruebas admitidas y declaradas pertinentes quedando los autos vistos para sentencia.

**QUINTO.-** En la tramitación del presente procedimiento, se han observado los principios constitucionales y prescripciones legales; salvo el previsto para dictar sentencia, debido a la carga de trabajo que soporta este Juzgado.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** La parte actora ejercita en el presente proceso la opción que al propietario de un terreno en el que un tercero haya edificado de buena fe le otorga el artículo 361 del CC. Según dicho precepto, *El dueño del terreno en que se edificare,*

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias





*sembrare o plantare de buena fe, tendrá derecho a hacer suya la obra, siembra o plantación, previa la indemnización establecida en los arts. 453 y 454, o a obligar al que fabricó o plantó a pagarle el precio del terreno, y al que sembró, la renta correspondiente.*

*Asimismo, el artículo 364 del mismo cuerpo legal establece que cuando haya habido mala fe, no sólo por parte del que edifica, siembra o planta en terreno ajeno, sino también por parte del dueño de éste, los derechos de uno y otro serán los mismos que tendrían si hubiesen procedido ambos de buena fe. Se entiende haber mala fe por parte del dueño siempre que el hecho se hubiere ejecutado a su vista, ciencia y paciencia, sin oponerse.*

Del tenor literal de ambos preceptos se deduce que la edificación se tiene que haber realizado cuando el terreno ya es propiedad de quien pretende ejercitar la opción que prevé el artículo 361, y por esta razón adquiere sentido el artículo 364, pues, para entender que dicho propietario ha actuado de mala fe, el precepto dispone que la edificación se debe haber ejecutado a su vista, ciencia y paciencia, sin oponerse.

La parte actora adquirió la finca registral 951 mediante compraventa de fecha 22 de mayo de 2001.

La vivienda de la parte demandada, según certificación del Ayuntamiento de La Oliva de 9 de agosto de 2006, tiene una antigüedad superior a los 85 años, por lo que es evidente que, cuando la actora pudiera adquirir dicho terreno, la edificación ya estaba más que construida y, según la anterior interpretación de los referidos preceptos, aquélla no puede ejercitar la opción que prevé el artículo 361 del CC, por lo que debe desestimarse la pretensión objeto de la demanda, al no concurrir el presupuesto del que parte dicho artículo.

**SEGUNDO.-** Por otra parte, existe otro argumento fundamental para desestimar la pretensión de la actora; consistente en que el terreno en el que está edificada la vivienda de la demandada no se encuentra dentro de los límites de la finca registral 951, adquirida por la actora en la compraventa a Plalafusa de fecha 22 de mayo de 2001.

Las razones para llegar a esta conclusión son varias: por un lado, una combinación de la eficacia positiva de la cosa juzgada, en este caso de la sentencia del Juzgado de Primera Instancia Número 2 de Puerto del Rosario de fecha 31 de marzo de 2004, confirmada por la Sentencia de la Audiencia Provincial Sección Tercera, Rollo 744/2004, presentada con la demanda, que estimó la acción declarativa de dominio de la hoy demandada que establecía que una de las lindes del solar de 25 metros cuadrados que se reclamaba era una finca del actor que es la que ahora se discute, y la doctrina de los actos propios, pues en dicha sentencia se recogieron los razonamientos por los que se considera que el administrador de Delval Internacional, S.A., el señor Jiménez del Valle, en el sentido de alegar que era plenamente consciente de la inexactitud registral de su finca, puesto que desconocía los lindes interiores de la finca que adquirió.

Así, el artículo 222.4 de la LEC define los efectos de la eficacia positiva o prejudicial de la cosa juzgada, cuando dispone que *lo resuelto con fuerza de cosa juzgada en la sentencia firme que haya puesto fin a un proceso vinculará al tribunal de un proceso posterior cuando en éste aparezca como antecedente lógico de lo que sea su objeto, siempre que los litigantes de ambos procesos sean los mismos o la cosa juzgada se extienda a ellos por disposición legal.*





Por tanto, si en el anterior proceso, la base de la defensa de la hoy actora, que además sirvió de fundamento principal para estimar la demanda en primera y segunda instancia, radicaba en que no se sabía bien si la finca estaba o no dentro de los límites de la 951, no puede ahora reclamar el valor del terreno adyacente donde está la vivienda de la demandada precisamente basándose en que está íntegramente dentro de la finca registral 951 en contra de sus propias declaraciones, pues se estaría infringiendo la eficacia positiva de cosa juzgada de la citada sentencia y se estaría violando la exigencia de buena fe en el ejercicio de los derechos que establece el artículo 7.1 del CC y que es el fundamento de la doctrina de los actos propios.

Otra razón fundamental para considerar que la vivienda de la demandada no está dentro de la finca registral 951 radica en un examen del título de propiedad que esgrime la actora, la mencionada escritura de fecha 22 de mayo de 2001, en cuyo exponiendo primero se indica que Plalafusa, S.A., es dueña de la siguiente finca, que se describe, para a continuación decir que dicha finca es resto después de varias segregaciones efectuadas de la que se describe así: trozo de terreno denominado Parcela del casco de Corralejo y sus aledaños, en Corralejo, término municipal de La Oliva, siendo sus linderos, en los que se comprende la casi totalidad de las edificaciones de Corralejo, los siguientes: Este, ribera del mar; Norte, Sur y Oeste, con más terreno de Plalafusa.

Por tanto, la actora compró en 2001 el resto de una finca en la que se encontraba el casco viejo de Corralejo, sin que, después de varios procesos y sus correspondientes sentencias de instancia y apelación, se conozca exactamente qué es lo que compró, no habiendo aportado la demandante al presente proceso ninguna prueba que acredite con certeza los límites, superficie y linderos de la mencionada finca.

En conclusión, por lo argumentado en este y en el anterior fundamento jurídico, debe desestimarse la pretensión ejercitada por la actora.

**TERCERO.-** En lo que respecta a la reconvenición planteada por la demandada, en la que ejercita acción declarativa de dominio sobre la vivienda y el terreno en que se encuentra, debe resolverse sobre la excepción de cosa juzgada alegada por la mercantil reconvenida antes de pronunciarse sobre el fondo de la cuestión.

El artículo 222 de la LEC dispone en sus dos primeros apartados: *"1. La cosa juzgada de las sentencias firmes, sean estimatorias o desestimatorias, excluirá, conforme a la ley, un ulterior proceso cuyo objeto sea idéntico al del proceso en que aquélla se produjo. 2. La cosa juzgada alcanza a las pretensiones de la demanda y de la reconvenición, así como a los puntos a que se refieren los apartados 1 y 2 del art. 408 de esta Ley. Se considerarán hechos nuevos y distintos, en relación con el fundamento de las referidas pretensiones, los posteriores a la completa preclusión de los actos de alegación en el proceso en que aquéllas se formularen."*

Por tanto, debe examinarse si el objeto del proceso que quedó resuelto por la ya mencionada sentencia del Juzgado de Primera Instancia Número 2 de Puerto del Rosario de fecha 31 de marzo de 2004 es o no el mismo que el de la reconvenición planteada en el presente proceso por la parte demandada. Para ello es fundamental tener en cuenta lo que se pedía en la demanda de dicho proceso de 16 de mayo de 2003, en cuyo hecho primero se afirmaba que en fecha 10 de febrero de 1964, don Lucio de San Manuel de León Montero es propietario por medio de contrato de compraventa privado la finca que a continuación se describe, sita en el pago de Corralejo:





“Un solar enclavado dentro del pueblo de Corralejo, con una extensión de **veinticinco** metros cuadrados cuyos linderos son: Norte terrenos de Don Andrés B. Zala; Sur con la casa de Don Juan Santana Figueroa; naciente con la calle y **Poniente con la vivienda del comprador Sr. De León Montero.**” En la actualidad es una vivienda que es el número 8 de la calle María Santana Figueroa, y fue la calle León y Castillo.

La parte reconviniente afirma que lo que reclama ahora son los metros de **diferencia** que hay entre los 25 metros cuadrados que se reclamaron en su día y los 81 metros cuadrados, que se reclaman ahora adyacentes a los anteriores y formando una edificación.

De la lectura de la demanda y de la extensa documental aportada (certificados del Ayuntamiento de la Oliva como por ejemplo el de 9 de agosto de 2006 que afirma que existe una construcción con 82 metros de vivienda en planta baja, Certificación del Catastro, informe topográfico aportado) se infiere con claridad que lo que se reclamaba en el anterior proceso es una finca distinta y que forma ahora parte de la misma vivienda que se asienta sobre las dos y que se reclama en la presente reconvencción. Debe entenderse, por tanto, que lo que se pretende en la reconvencción no fue objeto de decisión judicial en el anterior proceso pues se trata de 81 metros adyacentes a los 25 metros que fueron objeto de la anterior demanda. Siendo que la cabida superficial de toda la vivienda es de 106 metros cuadrados como expone el informe topográfico de don Eustaqui Eloy González y también de la inscripción en el Registro de la Propiedad número 1 de Puerto del Rosario con el número 27.694 que establece que tiene una superficie de 108 metros cuadrados.

Es cierto que la cosa juzgada se extiende incluso a cuestiones no juzgadas, en cuanto no deducidas expresamente en el proceso, pero que resultan cubiertas igualmente por la cosa juzgada impidiendo su reproducción en ulterior proceso, cual sucede con peticiones complementarias de otra principal u otras cuestiones deducibles y no deducidas, como una indemnización de daños no solicitada, siempre que entre ellas y el objeto principal del pleito exista un profundo enlace, pues el mantenimiento en el tiempo de la incertidumbre litigiosa, después de una demanda donde objetiva y causalmente el actor pudo hacer valer todos los pedimentos que tenía contra el demandado, quiebra las garantías jurídicas del amenazado (SSTS 28-2-91 y 30-7-96), postulados en gran medida incorporados explícitamente ahora al *art . 400 de la nueva LEC.*

Pero dicho alcance de la cosa juzgada no afecta al reconviniente incluso ni por el efecto preclusivo del *art . 400 LEC*, pues como tiene declarado esta Sala en Ss. De 10-4-08 y 17-1-08, de la lectura de los arts. 222 y 400 LEC, lo que se extrae es la prohibición de la reiteración de «hechos y fundamentos o títulos jurídicos», no de peticiones o pretensiones. Es decir, lo que no podrá intentarse en un procedimiento posterior serán los argumentos (de hecho o de derecho) que pudieran ser utilizados en el precedente, pues se entiende precluido el plazo para su alegación. Mas, esta preclusión no alcanza a pretensiones deducibles pero que en aquel momento no le parecieran oportuno interponer al demandante o en este caso, al demandado a través de la correspondiente acción reconvenccional.

**CUARTO.-** Por lo tanto procede ahora resolver sobre la acción declarativa de dominio ejercitada por la reconviniente. La doctrina jurisprudencial sobre los presupuestos de la acción declarativa de dominio se resumen 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 reconvenida se oponen al dominio del actor reconviniente, negando su derecho de propiedad sobre la finca objeto de litigio.

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 la finca, los 81 metros cuadrados, queda cumplidamente acreditado por la documental aportada por la reconviniente y en especial a la vista del informe realizado por el ingeniero topógrafo Eustaquio Eloy González Figueroa (documento nº 9bis de los que acompañan a la





contestación), se encuentran dentro de la edificación de Don Lucio, la cual constituye su vivienda. También se infiere lo mismo de la certificación catastral en la que se indica que se trata de una construcción de un solo cuerpo, figurando toda ella a nombre de Don Lucio de San Manuel. Hay que resaltar el contrato privado de compraventa de 10 de febrero de 1964, que describe el solar de la siguiente manera: "Un solar enclavado dentro del pueblo de Corralejo, con una extensión de veinticinco metros cuadrados cuyos linderos son: Norte terrenos de Don Andrés B. Zala; Sur con la casa de Don Juan Santana Figueroa; naciente con la calle y Poniente con la vivienda del comprador Sr. De León Montero.". Por lo que ya entonces se reconocía contruida la vivienda cuya superficie ahora es objeto de la reclamación.

**QUINTO.-** 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.

El actor asegura que han poseído la finca en cuestión a título de dueño y de forma pública, pacífica e ininterrumpida desde que adquirió el bien así los declararon también los testigos vecinos del pueblo.

En efecto, obra en las actuaciones notificación por parte de la Delegación de Hacienda de Las Palmas de GC en el que hace constar los parámetros que tiene en cuenta para la liquidación de los tributos que establece que en aquel momento la superficie construida era de 44 metros y que el año de construcción era 1920, habiendo aportado diversos recibos de pago de la Contribución Territorial Urbana desde 1979, de alcantarillado desde 1981 y demás recibos. Además se aporta certificación del ayuntamiento donde consta que la vivienda tiene una antigüedad superior a los 84 años.

En virtud de todo lo expuesto, resulta obvio que han transcurrido los treinta años exigidos por el Código Civil para la prescripción extraordinaria del dominio sobre bienes inmuebles, sin que exista prueba alguna que desvirtúe la practicada a propuesta del actor en orden a acreditar que su posesión y la de los que le precedieron, fue pública, pacífica e ininterrumpida.

Finalmente, debe recordarse que la interpretación jurisprudencial mayoritaria del artículo 1.949 CC, defiende que la prescripción extraordinaria es la única que puede afectar al titular inscrito cuando éste reúna las condiciones de tercero hipotecario en los términos del artículo.34 LH, (STS de 31 de marzo de 1992). Así, al titular inscrito que no ostente la condición de tercero hipotecario le afecta también la prescripción ordinaria del poseedor aunque éste no haya inscrito su derecho, y de lo que en el fundamento siguiente se expondrá, resulta que DELVAL INTERNACIONAL S.A. no tiene la condición de tercero de buena fe.

En virtud de todo lo expuesto, resulta obvio que del conjunto de la prueba practicada se deriva que Don Lucio de San Manuel han adquirido tanto por prescripción ordinaria como extraordinaria.

**SEXTO.-** Examinados los presupuestos necesarios para la prosperabilidad de la acción ejercitada, procede analizar a continuación si el dominio de la reconviente es oponible frente a la reconvenida, 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. La propia escritura de compraventa de 22 de mayo de 2001 (aportada con la demanda) 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. 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 entidad Delval 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 reconvencción, al haberse acreditado la prescripción adquisitiva de la reconviente y la carencia de condición de tercero de buena fe de *DELVAL INTERNACIONAL S.A.* Ello implica necesariamente la estimación de la pretensión de cancelación de aquellas inscripciones que sean contradictorias al dominio de la parte actora sobre la finca que se describe, en aplicación de los artículos 38, 39 y 40 d) de la Ley Hipotecaria.

**SEPTIMO.-** Ante la desestimación de la demanda y la estimación de la demanda reconveccional y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 394 de la LEC, las costas procesales deben ser impuestas a la entidad *DELVAL INTERNACIONAL S.A.*

### FALLO

Que desestimando la demanda interpuesta por la Procuradora Doña Nérida Santana Pérez, en la representación de Delval Internacional, S.A., debo absolver y absuelvo a Don Lucio de San Manuel de León Montero de la pretensión ejercida contra ella; asimismo, estimando la reconvección interpuesta por la Procuradora Doña Carmen Matoso Betancor, en la representación de Don Lucio de San Manuel de León Montero, debo declarar que:

1º.- Que los 81 metros cuadrados junto con los 25 metros cuadrados objeto del procedimiento judicial que se tramitó en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 2 de Puerto del Rosario, autos 259/2003, forman parte de una edificación propiedad de Don Lucio de San Manuel de León Montero y su esposa Doña Clementina Barrios Darías, tanto el solar como la edificación que se asienta sobre el mismo de acuerdo con el informe realizado por el ingeniero topógrafo Eustaquio Eloy González Figueroa (documento nº 9bis de los que acompañan a la contestación), teniendo la misma una extensión de 81 metros cuadrados.

2º.- Que toda la edificación/vivienda y el solar donde se encuentra la edificación existente en la localidad de Corralejo, sita en la calle María Figueroa número 8, que catastralmente tiene la calle León y Castillo número 3, se encuentra inicialmente enclavada dentro de la finca 951, denominado Casco de Corralejo y sus aledaños, ocupando una superficie de 81 metros cuadrados, y junto con los 25 metros cuadrados del procedimiento anteriormente referenciado forman, todo ello, un solo cuerpo y está perfectamente delimitado por sus cuatro lados, siendo los linderos de los mismos los siguientes: Norte, Calle María Santana Figueroa 8, sur vivienda de los herederos de Dª Mercedes Estévez; este Vivienda de Doña María Betancor Barrios y Oeste: vivienda de Dª Inocencia de León Morera y otros, estando toda la superficie de la finca comprendida dentro de la finca registral del Registro de la Propiedad número UNO de Puerto del Rosario, finca 27.694: "URBANA.- Parcela en el Casco de Corralejo y sus aledaños, término municipal de La Oliva, en el número 3 de gobierno del callejón prolongación calle León y Castillo. Tiene una superficie de ciento ocho metros cuadrados. Linda: al Norte, con callejón prolongación calle León y Castillo que lo separa de la manzana con parcela con referencia catastral 08961; al Sur con parcelas con referencias catastrales 08960-7 y 08960-04; al Naciente con parcela con 08960-05 y al Poniente, con parcela con referencias catastrales 08960-09 y 08960-10"., siendo la referencia catastral la número 0896003FS1709N0001PG, y midiendo toda ella 106 m2, es propiedad de Lucio de San Manuel de León Montero (también conocido por don Lucio Manuel de León Montero) y de doña Clementina Barrios Darías, procediendo, en consecuencia declarar la nulidad de la escritura de segregación realizada por la entidad *DELVAL INTERNACIONAL S.A.*, realizada ante el notario don Francisco Beñegil Espinosa el día 13 de diciembre de 2004, número de protocolo 4.454, así como proceder a la cancelación de la inscripción contradictoria que figura en el Registro de la Propiedad número UNO de





Puerto del Rosario a nombre de la entidad DELVAL INTERNACIONAL S.A. de la finca 27.694, inscrita al folio 125, tomo 945, Libro 320 del término municipal de La Oliva, inscripción 1º, condenado, a la entidad DELVAL INTERNACIONAL S.A. a que se abstenga de realizar cualquier acto de disposición o perturbación sobre dicho finca o inmueble.

3º).- Que se inscriba la totalidad de la finca 27.694 del Registro de la Propiedad número UNO de Puerto del Rosario, a nombre de don Lucio Manuel de León Montero y de doña Clementina Barrios Darias, todo ello, de acuerdo con lo dispuesto (entre otros) en el art. 38 de la Ley Hipotecaria, solicitando, por consiguiente que cancele la inscripción contradictoria de la finca 27.694 y que figura a nombre de la entidad DELVAL INTERNACIONAL S.A (tal y como se ha indicado anteriormente) e indicada en éste suplico, en el Registro de la Propiedad número UNO de Puerto del Rosario, así como se solicita que se condene a la entidad DELVAL INTERNACIONAL S.A. a que se abstenga en lo sucesivo de realizar cualquier acto de perturbación y con expresas imposición de costas a la entidad Delval Internacional S.A.,

Se imponen las costas procesales causadas a la demandada DELVAL INTERNACIONAL S.A.

Notifíquese esta resolución a las partes, haciéndoles saber que la misma no es firme y que contra ella puede interponerse recurso de apelación para ante la Ilma. Audiencia Provincial de Las Palmas, recurso que deberá prepararse anunciándolo ante este órgano judicial en el término de CINCO DÍAS contados a partir de su notificación.

Así por esta mi sentencia, de la que se expedirá testimonio para su unión a las actuaciones, lo pronuncio, mando y firmo.

**PUBLICACIÓN.-** Leída y publicada fue la anterior sentencia por el señor Juez que la dictó, estando celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha. Doy fe.-

