



Gregorio Benítez

100: Juan David García

JUAN GUARDIET VERA  
LICENCIADO EN DERECHO  
PROCURADOR DE LOS TRIBUNALES  
COLEGIADO Nº 282  
Virgen del Rosario nº 5 - 1º  
Tel y Fax: 928 35 90 27  
Puerto del Rosario - Fuerteventura

Juzgado de Primera Instancia Nº 4 Procedimiento: JUICIO ORDINARIO  
C/ Secundino Alonso nº 20 Nº procedimiento: 0000430/2004  
Puerto del Rosario

Nota: 11107106  
NIG: 3501731120040003522  
Materia: ACCION DECLARATIVA DE DOMINIO

Resolución: 000086/2006

## SENTENCIA

En Puerto del Rosario, a 27 de Junio de 2006.

Vistos por mí, Gemma López Fernández, Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Puerto del Rosario, los presentes autos de Juicio ordinario sobre acción declarativa del dominio, seguidos ante este Juzgado bajo el número 430/2004 a instancia de D<sup>a</sup>. Efigenia Morera Rodríguez, D. José Marcial Benítez Morera, D. Gregorio Benítez Morera y D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> del Rosario Benítez Morera representados por el Procurador D. Juan Guardiet Vera y asistidos por el letrado D. Juan David García Pazos contra la mercantil Delval Internacional S.A, y Sincronía 99, S.L representadas por el Procurador D<sup>a</sup> Nelida Santana Pérez y asistidas del letrado D. Flavio Artemio Domínguez Hormiga, contra D. José Luís Jarne Elizalde representado por el Procurador D<sup>a</sup> Nelida Santana Pérez y asistido por el letrado D<sup>a</sup> Flora Márquez Cabrera y contra la mercantil Industrias Theron Dos, S.L, representada por el Procurador D<sup>a</sup> Guayarmina Ruiz Suárez y asistida por el letrado D. Sergio Luís Méndez Domínguez.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO-**. Que por el Procurador D. Juan Guardiet Vera, en la representación indicada y mediante escrito que por turno de reparto correspondió a este Juzgado, se presentó demanda de juicio ordinario en la que en síntesis se alegaba, que sus mandantes son propietarios de la siguiente finca urbana: "Solar en el pago de Corralejo en el termino municipal de La Oliva, que ocupa una extensión de 219 metros cuadrados sobre el cual en toda su extensión existe construida una casa de cuatro habitaciones y un aljibe.

Linderos: Linda: Al Norte retranqueo de la calle la ballena y finca identificada catastralmente con el nº 0896202; propiedad de Caridad Santana Figueroa; al Oeste, finca identificada catastralmente con el nº 0896204, propiedad de Transland Comercial, S.A al sur Avenida Marítima; y al Este Avenida Marítima."

Y tras alegar los fundamentos de derecho que estimaba aplicables, terminaba suplicando al Juzgado que dictara sentencia en la que se declarara los siguientes extremos:

1.- Declarar que Efigenia Morera Rodríguez es propietaria en la mitad indivisa y que José Marcial, Gregorio Benítez y M<sup>a</sup> del rosario Benítez Morera, son propietarios por terceras partes indivisas de la otra mitad del inmueble en pleno dominio de la finca





urbana: "Solar en el pago de Corralejo en el termino municipal de La Oliva, que ocupa una extensión de 219 metros cuadrados sobre el cual en toda su extensión existe construida una casa de cuatro habitaciones y un aljibe.

Linderos: Linda: Al Norte retranqueo de la calle la ballena y finca identificada catastralmente con el nº 0896202; propiedad de Caridad Santana Figueroa; al Oeste, finca identificada catastralmente con el nº 0896204, propiedad de Transland Comercial, S.A al sur Avenida Marítima; y al Este Avenida Marítima."

2.-Se declare que los demandados han actuado con mala fe en las diferentes transmisiones que se han realizado de la finca, o subsidiariamente, que han actuado con negligencia pues no se preocuparon por saber si la finca estaba habitada.

3.- Se condene a los demandados a estar y pasar por las anteriores declaraciones.

4.- Se acuerde la cancelación de todas las inscripciones contradictorias al dominio de los actores que constan en el Registro de la Propiedad nº 1 de Puerto del Rosario, al folio 132, del tomo 846, libro 283, del término municipal de La Oliva.

5.- Que se acuerde la inscripción de la finca descrita a favor de los actores.

6.-La condena en costas al demandado en este juicio.

**SEGUNDO-**. Admitida a trámite la demanda, por auto de 30 de julio de 2004, se emplazó a los demandados y en representación de las mercantiles Delval Internacional S.A y Sincronía 99 S.L, compareció el Procurador D<sup>a</sup>. Nelida Santa Pérez, contestando a la demanda en la que resumidamente exponía, tras negar los hechos recogidos en la demanda, que la mercantil Delval Internacional S.A, es dueña en pleno dominio de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Puerto del Rosario, inscrita al tomo 706, libro 221, folio 23, finca 951, posteriormente se segrega de la finca 951 y se vende en fecha 13 de septiembre de 2001, a Sincronía 99, S.L la siguiente finca: Urbana: Parcela o solar en el casco de Corralejo, con dos fachadas a la Avenida Marítima, en el termino municipal de La Oliva. Identificada catastralmente con el nº 0896203. Ocupa una superficie de ciento noventa y nueve metros cuadrados. Linda: al Norte, retranqueo de la calle la ballena y finca identificada catastralmente con el nº 0896202; al Oeste, finca identificada catastralmente con el nº 0896204, al Sur, Avenida Marítima; y al este, Avenida Marítima."

Dicha finca es posteriormente vendida a José Luis Jarne Elizalde en fecha 4 de diciembre de 2001; terminaba suplicando se dictara sentencia por la que se desestimaran las pretensiones de la actora, con expresa condena en costas a la misma.

Por el Procurador D<sup>a</sup>. Nelida Santana Pérez, en representación de D. José Luis Jarne Elizalde, se contesto a la demanda, en la que en síntesis se negaban los hechos de la misma, afirmando la legítima adquisición de la finca objeto de litigio en virtud de contrato de compraventa a la entidad Sincronía 99, S.L, y tras aducir los fundamentos de derecho que estimaba de aplicación, terminaba suplicando que se desestimara la demanda y todo ello con expresa condena en costas a la actora.

Por la Procuradora de los Tribunales D<sup>a</sup>. Guayarmina Ruiz Suárez, en representación de





industrias Theron Dos, S.L, se contestó a la demanda, negando los hechos contenidos en la misma, afirmando la titularidad de la referida finca e interesando la desestimación de la demanda, con expresa condena en costas a la actora.

**TERCERO-**. Celebrada en fecha 3 de Marzo de 2006 la audiencia previa con asistencia de todas las partes, tras intentar la conciliación sin éxito, se plantearon cuestiones procesales que fueron resueltas en el acto de la vista, con el resultado obrante en autos, no se impugnaron los documentos aportados al mismo, se fijaron los hechos controvertidos y admitidos, y se intentó una nueva conciliación también sin éxito.

Propuestos y admitidos los medios de prueba que se consideraron pertinentes, se señaló para la celebración del juicio el día 17 de mayo de 2006.

**CUARTO-**. En el acto del juicio se practicaron todos los medios de prueba, tras lo cual las partes formularon oralmente sus conclusiones y quedaron las actuaciones concluidas para sentencia.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO-**. Por el Procurador D. Juan Guardiet Vera en el nombre y representación indicada se ejercita acción declarativa de dominio, fundándose en los artículos 348 y 1.957 del Código Civil y artículos 34, 36 y 38 de La Ley Hipotecaria solicitando que se dicte una sentencia con los pedimentos que textualmente se han descrito y con expresa condena en costas a la contraria en virtud del artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Por la representación procesal de los demandados, se niegan los hechos afirmados por la contraria alegando la legítima adquisición de los terrenos litigiosos, y amparándose a sensu contrario en los mismos preceptos legales alegados por la actora, terminan solicitando la desestimación de la demanda, todo ello con expresa condena en costas a la actora conforme a lo establecido en el artículo 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

**SEGUNDO.-** El artículo 348 del Cc otorga tutela al derecho de propiedad a través de dos acciones distintas la acción reivindicatoria y la acción declarativa.

La acción declarativa de dominio requiere la concurrencia de los siguientes requisitos:

- 1.- identificación de la cosa, y
- 2.- Prueba del dominio del actor.

En cuanto al requisito de la identificación de la cosa: la jurisprudencia ha señalado con reiteración que tanto para el éxito de la acción reivindicatoria, como la de la simplemente declarativa de dominio, se precisa prueba cumplida de la identidad inequívoca 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, en STS de 20 de diciembre de 1982; 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 lindes de la finca, de modo que no pueda dudarse cuál es la que se reclama –identificación documental expresada en la demanda, consecuente con 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 refiere, en este sentido STS de 9 de junio de 1982. Debe añadirse que es una inveterada doctrina jurisprudencial la que afirma corresponder al Tribunal de instancia apreciar si la identidad se probó o no, baste citar, por todas, STS de 16 de abril de 1958 (RJ 1958\1483) y de 6 de mayo de 1994 (RJ 1994\3886)., no siendo óbice a la identidad la mayor o menor cabida de un inmueble, 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, citada por la de 16 octubre 1998).

Respecto a la identificación de la finca, la parte actora reivindica la siguiente finca urbana: “Solar en el pago de Corralejo en el termino municipal de La Oliva, que ocupa una extensión de 219 metros cuadrados sobre el cual en toda su extensión existe construida una casa de cuatro habitaciones y un aljibe.

Linderos: Linda: Al Norte retranqueo de la calle la ballena y finca identificada catastralmente con el nº 0896202; propiedad de Caridad Santana Figueroa; al Oeste, finca identificada catastralmente con el nº 0896204, propiedad de Transland Comercial, S.A al sur Avenida Marítima; y al Este Avenida Marítima.

Dicha identificación coincide claramente con la certificación catastral emitida por el Ayuntamiento de La Oliva (doc nº 4 de la demanda).

En cuanto a la ubicación de la misma dentro de la finca registral nº 951 adquirida por la demandada la mercantil Delval Internacional S.A, se considera probado que la finca reivindicada esta dentro de la finca adquirida por la entidad demandada, y ello es así de la valoración conjunta de la prueba practicada en el plenario, el perito, Sr. Eloy González, se ratifica en el dictamen y planos aportados como documento nº 8 con la demanda, afirmando que no existen dudas sobre la ubicación de la finca y que ésta se trata de una vivienda perfectamente identificada y limitada.

En el acta de presencia de 10 de mayo del 2002 (doc. nº 10) por el representante de la mercantiles Delval Internacional S.A y Sincronía 99, S.L se reconoce que dicha finca se encuentra dentro de la finca registral nº 951, dicho reconocimiento se reitera en juicio, afirmando el Sr. Ravelo, que en el año 2002 se hizo un estudio de las fincas que se encontraban dentro de la 951 y que se requirió a todos los ocupantes pero que ninguno les contestaron.

**TERCERO.-** Acreditada la identificación de la cosa se debe pasar a examinar el dominio del actor y si éste se puede hacer valer frente al demandado que tiene título inscrito a su favor.

En cuanto a la prueba del dominio, la acción declarativa de dominio requiere la presentación de un título que acredite la propiedad de la cosa. Este título equivale a la justificación de la adquisición y que ésta puede acreditarse por los distintos medios de prueba previstos en la ley. El titular que reivindica no solo debe probar su título de adquisición, sino que, además, ha de justificar el dominio del causante. La prueba de este





título de dominio corresponde al actor y la valoración de la suficiencia o insuficiencia del título le corresponde al juzgador de instancia.

El artículo 609 del Código Civil señala como modo de adquirir la propiedad la prescripción. El instituto de la prescripción viene regulado en los artículos 1.930 y siguientes del mismo texto legal.

La prescripción ordinaria viene regulada en el artículo 1957 del C.Civ.: “El dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles se prescriben por la posesión durante diez años entre presentes y veinte entre ausentes, con buena fe y justo título.”

Por justo título y al amparo de lo dispuesto en el artículo 1952 del C.Civ. se entiende “el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate.”; dicho título conforme al artículo 1953 del mismo texto legal “ha de ser verdadero y válido.”

“La buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella, y podía transmitir su dominio.”(Artículo 1950), y en cuanto a la posesión debe ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida.(art 1.941).

El artículo 1959 del C.Civ se refiere a la prescripción extraordinaria: “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 de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes, salvo la excepción determinada en el art. 539.”

Dicha posesión y conforme al artículo 1941 del C.Civ debe ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida.

En cuanto al sentido de la expresión «en concepto de dueño» ha sido reiteradamente explicado por la jurisprudencia. La Sentencia de 14 marzo 1991 (RJ 1991\2221) expresa: 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 [RJ 1953\567] y 4 julio 1963 [RJ 1963\3225]); que la posesión en concepto de dueño, como requisito esencial básico, tanto de la usucapción 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 [RJ 1984\3251]) 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 (RJ 1993\4385) 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 (RJ 1994\7721): «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”.

De la documental aportada por la actora se desprende que los hoy actores adquirieron la finca litigioso por herencia, como se puede comprobar del documento nº 1 nº 1 aportado con la demanda, consistente en acta de aceptación y adjudicación de herencia de D. Félix Benítez Santana a favor de los hoy actores, de fecha 9 de octubre de 2003; a su vez se aporta como documento nº 2 contrato de compraventa privado de fecha 1 de agosto de 1960, celebrado entre los hermanos Santana Umpierrez y D. Félix Benítez Santana, en virtud del cual éste adquiere la titularidad de la finca que posteriormente transmite a sus herederos, los hoy actores.

A esto se debe añadir que los actores aportan recibos del consorcio de abastecimiento de agua de Fuerteventura, a nombre de Félix Benítez Santana, en los que consta como fecha de alta marzo de 1979, y la declaración de la testigo D<sup>a</sup> Carmen Estévez Santana, que afirma que el causante de lo actores compró la casa a los herederos de Efigenia (hermanos Santana Umpierrez), afirmando a su vez, que conoce a los demandantes y que la finca litigiosa siempre ha estado habitada.

Atendiendo a que se aporta contrato de compraventa del año 1960, y conforme lo dispuesto en el artículo 1960 del Código Civil que dispone que: “El poseedor actual puede completar el tiempo necesario para la prescripción, uniendo al suyo el de su causante.”; se entiende que ha transcurrido el tiempo necesario para consumir la adquisición prescriptiva del dominio.

Acreditada la prescripción extraordinaria también se acredita la ordinaria ya que la buena fe (la adquisición de los actores se funda en título hereditario, y la de su causante en contrato de compraventa por lo que no existe duda sobre la adquisición de buena fe.), y el justo título (título hereditario, doc. nº 1), requisitos necesarios para la prescripción ordinaria, quedan acreditados de la prueba practicada en el plenario.

Por lo tanto debe determinarse que la actora ha adquirido la finca por prescripción adquisitiva extraordinaria y ordinaria al reunir los requisitos establecidos en el artículo 1959 y 1957 del C.Civ y debe considerarse que dicha posesión reúne los requisitos del artículo 1941 del C.Civ, al ser la misma, publica, pacífica, no interrumpida y en concepto de dueño, durante plazo superior a 30 y 10 años como se ha razonado en párrafos antecedentes.

**CUARTO-** 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, entendiéndose 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 dominio; 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, entendiéndose a sensu contrario que quien adquiere sabiendo que la realidad registral no se corresponde con la extrarregistral está actuando de mala fe.

Los requisitos teóricos esenciales para que se produzca la buena fe del artículo 34 LH, aplicados a un caso en el que se producen diversos y extraños movimientos contractuales inter partes, se desarrollan en la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de junio de 2001, en su Fundamento Jurídico 6º;

Ya se entienda la buena fe como puro y simple desconocimiento de la inexactitud registral ya, según la jurisprudencia, como la creencia en la titularidad del transmitente -sentido positivo- y la ignorancia de inexactitudes o vicios invalidatorios de esa titularidad -sentido negativo- (SSTS 19-7-1989 y 22-12-2000 entre otras muchas), lo cierto es que la mera secuencia temporal y puramente objetiva de los acontecimientos, constatada en el fundamento jurídico tercero de esta sentencia, despierta ya por sí sola algo más que sospechas en torno a la actuación de las dos recurrentes, Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas, Sección 3ª, de 15 de febrero de 2005.

En las presentes actuaciones nos encontramos ante un supuesto especial, la finca 951 que ha sido objeto de múltiples procedimientos en estos juzgados.

La Entidad Delval Internacional S.A adquirió la referida finca en virtud de contrato de





compra venta a la entidad Plafusa S.A., con fecha 22 de Mayo de 2001 (doc nº 1 de la contestación).

La mercantil Sincronía 99, S.L, adquiere por compraventa la referida finca el 13 de Septiembre de 2001 (doc. nº 4 de la contestación).

D. José Luis Jarne Elizalde, adquiere la finca en virtud de compraventa en fecha 4 de diciembre de 2001.

La mercantil Theron Dos S.L, adquirió la finca en cuestión en virtud de escritura publica de ampliación de capital social mediante aportación no dineraria otorgada ante notario el 30 de julio de 2004 (doc nº 1 aportado con la contestación).

La entidad Delval Internacional debía de haber tenido la diligencia necesaria para comprobar el estado de la misma, máxime, cuando su intención era efectuar segregaciones de la misma para su posterior venta.

La finca en cuestión se trata de un casco habitado y consolidado, por lo que con un simple paseo por el lugar se podía haber podido comprobar la realidad de la finca y la existencia de personas que vivían en la zona en concepto de dueño.

En el acto del plenario se ha puesto de manifiesto que D. Fernando Rodríguez Ravelo actuó como apoderado tanto de la mercantil Delvel Internacional S.A como de D. José Luis Jarne Elizalde, a su vez la representante legal de la mercantil Theron Dos, S.L, M<sup>a</sup> Ángeles Rodríguez, es hermana del anterior.

En junio del 2001 se promueve por la actora expediente de dominio para la inscripción de su dominio en el registro de la propiedad; frente a dicho expediente por la mercantil Delval Internacional se formuló en septiembre del mismo año oposición y es justo en dicho mes, cuando la finca litigiosa es adquirida por la mercantil Sincronía 99 S.L, entidad que dos meses después transmite la finca al Sr. Jarne.

La presente demanda se presentó en este juzgado el 20 de Julio de 2004, admitiéndose a tramite diez días después y dictándose auto de medida cautelar de anotación preventiva de demanda en fecha 10 de septiembre de 2004 y auto de medida cautelar de anotación preventiva de embargo de 19 de noviembre de 2004.

Las relaciones existentes entre todos los demandados, y el hecho de que la ultima transmisión de la finca se produce diez días después de la presentación de la demanda, es un indicio mas que suficiente de la maquinación de los demandados, en un intento de crear la figura del tercero de buena fe protegido, evitando así que se produzca la declaración de dominio del actor y consiguiente cancelación de la inscripción, hecho que de forma reiterada se ha venido produciendo en estos juzgados ante la pluralidad de demandas interpuestas por los habitantes del pueblo de Corralejo que se han visto afectados por la transmisión de la finca 951.

Por todo ello, procede declarar que los demandados no actuaron con buena fe en la adquisición de la finca 951, con lo que no pueden tener la consideración de terceros hipotecarios a los efectos del artículo 34 de la L.H., siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 36 de la L.H, que dispone que cuando la prescripción se enfrenta con un adquirente a título oneroso la protección del titular inscrito cederá frente al que





prescribe: 1º) si éste conoció o pudo conocer la verdadera situación de hecho de la finca o, 2º) si no habiendo conocido ni pudiendo conocer tal situación posesoria de hecho la consintiera durante todo el año siguiente a la adquisición porque, en cualquiera de los casos prevalecerá frente al titular inscrito, la prescripción adquisitiva consumada, o que pueda consumarse dentro del año siguiente a la adquisición; declarando la adquisición del actor de la finca, por usucapión contra tabulas.

Como consecuencia de la anterior declaración y tal y como dispone nuestra legislación hipotecaria en sus artículo 38, 39 y 49 de la LH, debe inscribirse la presente declaración de dominio en el Registro de la Propiedad, procediéndose a la cancelación de la declaración contradictoria.

**QUINTO.-** Con relación a las costas, procede su imposición a la parte demandada atendiendo al criterio de vencimiento objetivo, al ser estimadas íntegramente las pretensiones de la actora, tal y como dispone el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación

### FALLO

Que ESTIMANDO INTEGRAMENTE la demanda presentada por la Procurador D. Juan Guardiet Vera en nombre y representación de D<sup>a</sup>. Efigenia Morera Rodríguez, D. José Marcial Benítez Morera, D. Gregorio Benítez Morera y D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> del Rosario Benítez Morera, contra la mercantil Delval Internacional S.A, y Sincronía 99, S.L representadas por el Procurador D<sup>a</sup> Nelida Santana Pérez, contra D. José Luis Jarne Elizalde representado por el Procurador D<sup>a</sup> Nelida Santana Pérez y contra la mercantil Industrias Theron Dos, S.L, representada por el Procurador D<sup>a</sup> Guayarmina Ruiz Suárez debo declarar y declaro que Efigenia Morera Rodríguez es propietaria en la mitad indivisa y que José Marcial, Gregorio Benítez y M<sup>a</sup> del rosario Benítez Morera, son propietarios por terceras partes indivisas de la otra mitad del inmueble en pleno dominio de la siguiente finca urbana: "Solar en el pago de Corralejo en el termino municipal de La Oliva, que ocupa una extensión de 219 metros cuadrados sobre el cual en toda su extensión existe construida una casa de cuatro habitaciones y un aljibe.

Linderos: Linda: Al Norte retranqueo de la calle la ballena y finca identificada catastralmente con el nº 0896202; propiedad de Caridad Santana Figueroa; al Oeste, finca identificada catastralmente con el nº 0896204, propiedad de Transland Comercial, S.A al sur Avenida Marítima; y al Este Avenida Marítima."

Condenando a los demandados a estar y pasar por la anterior declaración.

Acordando la cancelación de todas las inscripciones contradictorias al dominio de los actores que constan en el Registro de la Propiedad nº 1 de Puerto del Rosario, de la finca matriz nº 951, inscrita a favor de la entidad Theron Dos S.L., acordando la inscripción de la finca anteriormente descrita a favor de la parte actora.





Todo ello con expresa imposición de costas al demandado en este juicio.

Notifíquese esta sentencia a las partes, haciéndoles saber que contra la misma cabe recurso de apelación, que en su caso, deberá prepararse ante este mismo Juzgado dentro de los cinco días siguientes al que se le notifique esta resolución y será resuelto por la Iltna. Audiencia Provincial de Las Palmas.

Llévese el original al libro de sentencias.

Por esta mi sentencia, que se expedirá testimonio para incorporarlo a las actuaciones, lo pronuncio, mando y firmo Gemma López Fernández, Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 4 de Puerto del Rosario y su partido.

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

**PUBLICACIÓN-** La anterior sentencia ha sido leída y publicada por el Sr. Juez que la dicta estando celebrando audiencia publica en el mismo día de su fecha.

