



Juan David García

Juzgado de Primera Instancia Nº 2
C/ Secundino Alonso nº 20
Puerto del Rosario

JUAN GARCÍA GARCÍA
LICENCIADO EN DERECHO
PROCURADOR DE LOS TRIBUNALES
COLEGIADO Nº 282
Virgen del Rosario nº 5 - 1º
Tel. y Fax: 828 85 90 27
Puerto del Rosario - Fuerteventura

Procedimiento: JUICIO ORDINARIO
Nº procedimiento: 0000350/2004
Not: 7/02/08
NIG: 3501731120040004139
Materia: ACCION DECLARATIVA DE DOMINIO

Resolución: 000017/2008

SENTENCIA **COPIA**

En Puerto del Rosario, a 31 de enero de 2008.

Vistos por Mariana Isabel Hernández García, juez del Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 2 de esta localidad y su partido, los presentes autos de juicio ordinario con nº 350/04, apareciendo como demandante el procurador Juan Guardiet de Vera, en nombre y representación de Enrique Milla Reque y Wilhelm August Schafer, con la asistencia letrada de Juan David García Pazos, y como demandados DELVAL INTERNACIONAL S.A, SINCRONIA 99 S.L., representadas por Nélida Santana Pérez y asistida la primera por el letrado Alejandro García y la segunda por el letrado Fernando Rodríguez Ravelo; y INVERS OIL, SA con la representación procesal de Guayarmina Ruiz y la asistencia letrada de Flavio Artemio y LUGIAMANTINE SL con la representación procesal de Ascensión Álvarez y la asistencia letrada de Eloy San Pedro, procede en nombre de S. M. a dictar sentencia conforme con los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Con fecha 14 de septiembre de 2004, el procurador Juan Guardiet de Vera, interpuso demanda de juicio ordinario contra DELVAL INTERNACIONAL S.A, SINCRONIA 99 S.L. y INVERS OIL, SA solicitando que se dicte sentencia I.- por la que se declare que las fincas que se describen en el súplico de la demanda, son propiedad de Enrique Milla Reque y Wilhelm August Schafer, II.- así como se declare que las demandadas han actuado de 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. III.- que se condene a las demandadas a estar y pasar por las anteriores declaraciones. IV.- que se acuerde la cancelación de las inscripciones contradictorias que constan en el Registro sobre la finca la misma se encuentra inscrita en 20.182, al folio 90 vuelto del tomo 774, libro 249 de La Oliva, finca 20182, inscripción 2ª- V.- que se acuerde la inscripción de la finca descrita a nombre de los demandantes y VI.- se condene al pago de costas a las demandadas por su evidente mala fe.

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

Tercero.- La audiencia previa fue celebrada el 21 de julio de 2005 y la vista el 24 de octubre de 2005, posteriormente abierto incidente de nulidad de actuaciones por posible falta de litisconsorcio pasivo necesario, se decretó mediante auto de 10 de





mayo de 2006 nulidad de actuaciones con retroacción al momento procesal oportuno que permitiera el emplazamiento de la actual titular registral de la finca núm 20.182 LUGIAMANTINE SL. con anulación de los actos procesales posteriores a dicho momento. Contestando la codemandada en tiempo y forma la demanda dirigida frente a ella, la audiencia previa fue celebrada el 7 de marzo de 2007 y la vista el 13 de septiembre de 2007.

Cuarto.- En la tramitación del presente juicio se han observado la totalidad de las prescripciones legales vigentes, a excepción del plazo legalmente previsto para dictar sentencia, dado el cúmulo de asuntos de todo orden que pesa sobre este juzgado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- Ejercita la parte actora la acción declarativa de dominio respecto de la finca que describe así:

“solar de 167 metros cuadrados, dentro de los cuales se desarrolla un edificio de tres plantas que ocupa un total de 451 metros cuadrados, distribuidas de la siguiente manera:

Planta baja, local comercial que ocupa un total de 451 metros cuadrados, distribuidas de la siguiente manera:

planta baja, local comercial que ocupa 145 metros cuadrados destinados a bar restaurante; planta primera, distribuida en dos viviendas, una de 65 metros cuadrados y otra de 82 metros cuadrados; planta segunda distribuida en dos viviendas, una de 69 metros cuadrados y otra de 82 metros cuadrados.

- linda: al naciente, con avda. marítima; al sur, con Don José Santana; al poniente, con comunidad de propietarios edificio de la calle el muelle nº2; al norte, con la calle denominada muelle”.

Frente a la pretensión de la parte actora, la demandada INVERS OIL, SA, opuso la excepción falta de legitimación pasiva. Por otro lado y en cuanto al fondo del asunto las entidades, DELVAL INTERNACIONAL S.A. SINCRONIA 99 S.L, LUGIAMANTINE SL., defienden su propiedad sobre las fincas objeto de la litis, esgrimiendo sus títulos inscritos en el Registro frente a la posesión alegada por los demandantes para justificar la prescripción adquisitiva. Así, las codemandas alegan haber adquirido las fincas hoy reclamadas por la actora, de buena fe y mediante justo título de quien aparecía como titular en el Registro de la Propiedad, por lo que estaría protegido como tercero hipotecario.

Segundo.- En cuanto a la excepción de la falta de legitimación pasiva alegada por la codemandada INVERS OIL, SA., ésta alegó su falta de legitimación pasiva al haber perdido su condición de parte, pues en su voluntad de no verse involucrado en este contencioso, al recibir la demanda decidió la rescisión del contrato de compraventa que en su día suscribió con la entidad codemandada SINCRONIA 99 S.L, extremo que se llevó a cabo mediante escritura otorgada ante el Notario de Torrelodones Don Bwenito Martín Ortega el día 18 de noviembre de 2004, con el núm 9.605 (documento núm. 3 de la contestación). Por lo tanto debe estimarse una falta de legitimación pasiva sobrevenida, al haberse resuelto el contrato no teniendo desde ese momento nada que ver con la finca objeto del litigio, toda vez que después de rescindido el contrato, SINCRONIA 99 S.L volvió a vender a la otra demandada LUGIAMANTINE SL. Por otra parte, esto podría evidenciar una posible apreciación de falta de mala fe en las transmisiones por parte de INVERS OIL, SA.





reclamado es aquel al que el primer aspecto de la identificación se refiere (STS de 9 de junio de 1982).

En el presente caso, el requisito de la plena identificación de las fincas queda cumplidamente acreditado por la documental aportada por la actora y en especial a la vista de los planos realizados por el ingeniero topógrafo Eustaquio Eloy González Figueroa (documento nº 11 de los que acompañan a la demanda), también del plano de situación realizado por los arquitectos Doña Ana Ruiz de Orfila y Alfonso Gómez Gil y que, a su vez, se trata del inmueble que aparece en las fotografías que se acompañan al final de la documentación unida a la demanda, lo que no se ha discutido.

Por lo que se refiere a las contradicciones que sobre la superficie de la finca se derivan de la diferente documentación aportada, tales discrepancias son lógicas y razonables dada la antigüedad de algunos de los documentos, además debe recordarse que la jurisprudencia ha mantenido que la mayor o menor cabida de un inmueble no es óbice para el cumplimiento del requisito de la identidad, pues la medida superficial es un dato secundario para la identificación, para la cual, conocida su naturaleza y situación, bastan los linderos, sobre los que en este caso no existe duda alguna dada la certificación catastral aportada. En este sentido puede citarse la STS de 9 de noviembre de 1949, cuyos argumentos se reproducen en la de 16 de octubre de 1998.

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

El artículo 609 del Código Civil (CC) contempla la prescripción como uno de los medios de adquisición de la propiedad. Por su parte, el artículo 1.959 CC establece que "se prescriben también el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta años, sin necesidad de título ni buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes, salvo la excepción determinada en el artículo 539". Este precepto se completa con el artículo siguiente que, entre otras reglas, contiene la siguiente: "el poseedor actual puede completar el tiempo necesario para la prescripción, uniendo al suyo el de su causante". La posesión exigida por las normas de la prescripción adquisitiva debe reunir las condiciones de "en concepto de dueño, pública, pacífica y o interrumpida" (artículo 1.941 CC).

El significado de la expresión a título de dueño ha sido desarrollado por la doctrina jurisprudencial de la que es ejemplo la STS de 7 de febrero de 1997 que a su vez cita la de 14 de marzo de 1991, la cual establece que "es doctrina de esta Sala la de que como dice de manera expresa el artículo 447 del Código Civil y reitera el 1941, sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio, y tan terminantes son estos preceptos que el Tribunal Supremo al aplicarlos hubo de declarar que tanto la prescripción ordinaria como la extraordinaria no pueden tener lugar en armonía con el artículo 1941 sin la base cierta de una posesión continuada durante todo el tiempo necesario para prescribir en concepto de dueño (STS de 17 febrero 1894, 27 noviembre 1923, 24 diciembre 1928, 29 enero 1953 y 4 julio 1963); que la posesión en concepto de dueño, como requisito esencial básico, tanto de la 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) y, finalmente, que para que pueda originarse la prescripción adquisitiva, incluso la extraordinaria, como medio de adquirir el dominio, se requiere, no sólo el transcurso de los 30 años sin interrupción en la posesión, sino también que esta posesión no sea simple tenencia material o la posesión natural, sino que sea la civil, es decir, la tenencia unida a la intención de hacer la cosa como suya,





en concepto de dueño". Asimismo, la de 3 junio 1993 reitera que la posesión en concepto de dueño «ha de basarse en actos inequívocos, con clara manifestación externa en el tráfico, sin que baste la mera tenencia material, sino que a ella se añadirá la intención de haber la cosa como suya, en concepto de dueño». Y concluye la de 18 octubre 1994: «no es suficiente la intención (aspecto subjetivo) para poseer en concepto de dueño, sino que se requiere un elemento causal o precedente objetivo que revele que el poseedor no es mero detentador, cuya prueba tampoco se ha producido en este supuesto litigioso, sin que exista ningún precepto que sostenga que la posesión en concepto de dueño deba presumirse». A su vez, conviene destacar el artículo 432 del Código Civil que distingue la posesión en concepto de dueño (o de titular de otro derecho real) o en concepto de tenedor de la cosa, es decir, en concepto de no titular. Y, en relación con el mismo, el artículo 436 establece la presunción «iuris tantum» de que el poseedor continúa la posesión en el mismo concepto (así, en concepto o no de titular) en que la adquirió, mientras no se pruebe lo contrario.

Los actores aseguran, adquirieron las fincas reclamadas en la presente litis por medio de contratos de compraventa de 1979, aportando numerosa prueba documental que evidencia que han poseído las fincas en cuestión a título de dueños y de forma pública, pacífica e ininterrumpida desde que adquirió el bien.

En efecto, obra en las actuaciones como documentos n.º 3 y 5 escrituras de compraventa, lo que demuestra la adquisición desde esa época. Además se aporta certificación del ayuntamiento donde consta que los actores son los propietarios desde esa fecha.

Igualmente se aporta como documental n.º 21, recibos de la compañía UNELCO donde se constata que los actores han estado pagando los recibos de luz desde 1978, y recibos de la Compañía Insular de suministro de Agua desde la misma fecha. Y como documental n.º 23 recibos de diferentes impuestos municipales abonados por los actores desde las mismas fechas. Y más documental que acredita que los actores han estado poseyendo el inmueble desde la fecha de su adquisición título de dueños y de forma pública, pacífica e ininterrumpida.

En virtud de todo lo expuesto, resulta obvio que si unimos el periodo de posesión de los demandantes, al periodo en que sus causantes como legítimos propietarios de las fincas en cuestión, es decir de las personas que les vendieron las fincas según diferentes contratos de compraventa documental n.º 3 a 7, de fechas remontándose en el tiempo hasta el año 1.946, han transcurrido los treinta años exigidos por el Código Civil para la prescripción extraordinaria del dominio sobre bienes inmuebles a pesar del interdicto que se interpuso en 2001, sin que exista prueba alguna que desvirtúe la practicada a propuesta de los actores en orden a acreditar que su posesión y la de los que le precedieron, fue pública, pacífica e ininterrumpida.

Sexto.- Examinados los presupuestos necesarios para la prosperabilidad de la acción ejercitada procede analizar a continuación si el dominio de la actora es oponible frente a las codemandadas, conforme a lo previsto en los artículos 34 y 36 de la Ley Hipotecaria. Establece el primero de ellos que "el tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro. La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro"; mientras que el artículo 36 dispone que "frente a titulares inscritos que tengan la condición de terceros con arreglo al artículo 34, sólo prevalecerá la prescripción adquisitiva consumada o la que pueda consumarse dentro del año siguiente a su adquisición, en los dos supuestos siguientes: a) cuando se demuestre que el adquirente conoció o





tuvo medios racionales para conocer, antes de perfeccionar su adquisición, que la finca o derecho estaba poseída de hecho y a título de dueño por persona distinta de su transmitente; b) siempre que, no habiendo conocido ni podido conocer, según las normas anteriores, tal posesión de hecho al tiempo de la adquisición, el adquirente inscrito la consienta, expresa o tácitamente, durante todo el año siguiente a la adquisición".

Así pues, los requisitos que según numerosa jurisprudencia (STS 15 de noviembre de 1990 y de 21 de julio de 1993, entre otras) han de concurrir para que la adquisición realizada por un tercero quede amparada por el artículo 34 LH son los siguientes: 1) que el tercero sea adquirente del dominio de un inmueble o de un derecho real limitativo del dominio; 2) que tal adquisición se realice de buena fe, es decir, que se haya llevado a cabo confiando en lo que el Registro publica; 3) que el negocio se funde en título oneroso; 4) que el disponente sea un titular inscrito, es decir, que el tercero o terceros deben adquirir de persona que en el registro aparezca con facultades para transmitirlo; 5) que el tercero inscriba a su vez la adquisición.

En este caso, consta acreditado que el señor Jiménez del Valle es el administrador único de las codemandadas DELVAL INTERNACIONAL S.A. y SINCRONIA 99 S.L., siendo numerosas las resoluciones judiciales que han declarado la ausencia de buena fe en la adquisición de la finca 951. Pero además, el señor Jiménez del Valle reconoció en el acto de la vista que conoce el pueblo de Corralejo desde hace tiempo y que conoce a los actores desde hace 10 o 12 años sabiendo que tenían una pizzería en Corralejo. Todo ello implica necesariamente que en el momento de adquirir la finca 951 y según el contenido de la descripción registral, el señor Jiménez del Valle conocía que los linderos de la misma comprendían en su interior numerosas edificaciones del pueblo de Corralejo o, al menos, si no lo sabía con exactitud, la diligencia de un buen empresario, al frente de una entidad dedicada a la actividad inmobiliaria, le exigía hacer las comprobaciones pertinentes para conocer lo que en realidad estaba comprando.

Así lo han resaltado las diferentes secciones de la Audiencia Provincial de Las Palmas que han tenido la oportunidad de pronunciarse en otros pleitos de similares características al que nos ocupa, pudiendo citar sólo a título de ejemplo, la de fecha 10 de marzo de 2005 (cuya copia se aporta como documento nº 88 de la demanda) que establece literalmente que *"que no resulta en absoluto serio sostener que su administrador (señor Jiménez del Valle) no conocía que las casas del pueblo del casco antiguo situadas al lado de la playa no estaban deshabitadas (...), después de vivir en él quince años, y tampoco es creíble que un administrador de una mercantil que adquiere unos terrenos para negociar con ellos, conociendo que pese a estar inscritos como parcela rústica en sus linderos se comprende toda la zona urbana de Corralejo, ¡incluidas las plazas y calles!, no tenga la misma previsión exigible a todo administrador de saber que estas casas estaban poseídas a título de dueño, cuando efectivamente tuvo motivos racionales y medios suficientes para conocer antes de perfeccionar su adquisición, que la finca estaba poseída de hecho y a título de dueño por persona distinta de su transmitente"*. En el mismo sentido se pronuncia la de 10 de mayo de 2005. *"Se ha probado cumplidamente que el representante legal y administrador único de la entidad DELVAL INTERNACIONAL S.A., don José Manuel Jiménez del Valle, que firma la escritura de compraventa a Plalafusa S.A. de la finca 951, tuvo medios racionales o motivos suficientes para conocer que la casa de autos ubicada aparentemente dentro de los linderos del resto que es la finca 951 "Parcela del Casco de Corralejo y sus alrededores", estaba poseída por terceras personas distintas, a título de dueño, con anterioridad a la firma de la escritura de 22 de mayo de 2001, puesto que en la propia escritura de compraventa, después de describirse la finca como "trozo de terreno", al referirse a sus linderos se hace constar expresamente que "en los que comprende la casi totalidad de las edificaciones de Corralejo"*.





En este caso, el señor Jiménez del Valle reconoció en el acto de la vista oral que conocía la existencia de dicha edificación y que los demandantes ocupaban dicha finca.

Tampoco puede olvidarse la enorme relevancia pública del problema surgido en Corralejo a raíz de la adquisición del resto de la finca 951 por parte de la entidad DELVAL INTERNACIONAL S.A., que ha obligado a numerosas familias afectadas a demandar ante los tribunales la tutela de sus derechos. Se trata de un hecho notorio de sobra conocido en todo el pueblo, resultando inverosímil que la entidad LUGIAMANTINE SL. desconociera la realidad o, al menos, no comprobara en qué situación se encontraban las fincas que iba a adquirir o por lo menos debe exigirse la diligencia de un buen empresario, al frente de una entidad dedicada a la actividad inmobiliaria, le exigía hacer las comprobaciones pertinentes para conocer lo que en realidad estaba comprando. Por otra parte admitió el representante de LUGIAMANTINE SL. Que "supuso" que el señor Jiménez del Valle, era el dueño de la pizzería y que no tuvo necesidad de comprobar catastralmente ningún dato. Es más, admite que adquirió la finca y que justo cuando iba a inscribir la finca llegó por fax al notario que tenía una carga de anotación preventiva de demanda, lo que evidencia su actuar negligente y la mala fe de las entidades que le vendieron que ya conocían la existencia de este problema y aún así vendieron.

En virtud de todo lo expuesto en el presente fundamento, estimo probado que ni DELVAL INTERNACIONAL ni SINCRONIA 99 ni LUGIAMANTINE SL. adquirieron de buena fe, lo que conduce necesariamente a la estimación de la demanda con respecto a ellas, al haberse acreditado la prescripción adquisitiva de la actora y la carencia de condición de terceros de buena fe de las codemandadas. Asimismo, en aplicación de los artículos 38, 39 y 40 d) de la Ley Hipotecaria, procede acordar la cancelación de aquellas inscripciones que sean contradictorias al dominio de la parte actora.

Séptimo.- Ante la estimación parcial de la demanda y de conformidad a lo dispuesto en el artículo 394 de la LEC, las costas procesales deben ser impuestas a las codemandadas DELVAL INTERNACIONAL S.A. SINCRONIA 99 S.L. LUGIAMANTINE SL., debiendo la actora abonar las costas a la demandada absuelta INVERS OIL, SA.

FALLO

ESTIMO parcialmente la demanda interpuesta por el procurador Juan Guardiet de Vera, en nombre y representación de Enrique Milla Reque y Wilhelm August Schafer y **DECLARO** que los actores son legítimos propietarios de la finca registral 20.182 descritas en el fundamento de derecho primero de la presente resolución, condenando a las codemandadas DELVAL INTERNACIONAL S.A. SINCRONIA 99 S.L. LUGIAMANTINE SL. a estar y pasar por esta declaración. Asimismo, **ACUERDO** la inscripción del dominio de las fincas 20.182 del Registro de la Propiedad nº 1 de Puerto del Rosario a favor de los actores, con cancelación de las inscripciones contradictorias de su dominio obrantes en el Registro de la Propiedad nº 1 de Puerto del Rosario.

Debo absolver a la demandada INVERS OIL, SA. de las pretensiones formuladas en su contra, con expresa imposición de costas a la demandante.

Se imponen las costas procesales causadas a las demandadas DELVAL





INTERNACIONAL S.A. SINCRONIA 99 S.L, LUGIAMANTINE SL.

Notifíquese esta resolución a las partes, contra la misma cabe presentar recurso de apelación, en el plazo de cinco días a contar desde su notificación.

Así por esta sentencia lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- Dada, leída y publicada fue la anterior sentencia por la juez

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

