

NOVENA SENTENCIA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE LAS PALMAS ESTIMADA A FAVOR DE UN VECINO DEL CASCO VIEJO DE CORRALEJO

El pasado 27 de marzo de 2006 la Sala Tercera de la Audiencia Provincial de Las Palmas dictó la novena sentencia relacionada con la problemática del casco viejo de Corralejo desestimando el recurso de apelación interpuesto por la entidad mercantil Delval Internacional, S.A.. Con ésta nueva sentencia, todas las resoluciones judiciales de la Audiencia Provincial de Las Palmas han fallados a favor de los vecinos del pueblo de Corralejo.

La Sala Tercera de la Audiencia Provincial de Las Palmas confirma la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia de Puerto del Rosario, de fecha 3 de junio de 2005, declarando a D. Jaime Estévez Santana, como legítimo propietario con carácter ganancial de una vivienda de 56 metros cuadrados enclavada en el casco viejo de Corralejo y cuyos linderos son los siguientes:

- Norte, en línea de 8 metros, con el campo de fútbol.
- Sur, en línea de 8 metros, con D. Juan Figueroa.
- Este, en línea de 7 metros, con D. Sandalio Figueroa, · Oeste, en línea de 7 metros, con callejón.

En base a la documentación presentada por el vecino en el Juzgado de Primera Instancia de Puerto del Rosario, los Magistrados indican que:

“cumple con todos los requisitos de la acción declaratoria de dominio basada en usucapión ordinaria de 10 años del artículo 1957 y concordantes del Código Civil y que son los siguientes:

- a) Prueba del dominio del actor mediante la aportación de título hábil que constituya justo título, y posesión con buena fe.
- b) Identificación de la finca”.

Por lo tanto, el vecino ha adquirido la propiedad por usucapión ordinaria al tener en su posesión escritura pública de compraventa desde 1987. Hoy en día, dicha propiedad es parte de un restaurante muy conocido en el pueblo de Corralejo y que se llama ‘Café del Puerto’.

Es destacable como en el texto de la Sentencia comienza los fundamentos de derecho, al decir literalmente, Una vez más conoce este Tribunal de una acción declarativa de dominio sobre fincas ubicadas en el llamado “casco de Corralejo”.

Con éste nuevo resultado los Magistrados ratifican las decisiones judiciales ya adoptadas con anterioridad en otros casos similares, fallando a favor de los legítimos propietarios de las viviendas que se encuentran enclavadas dentro del casco viejo de Corralejo, y que no son otras personas sino los ‘viejitos’ que construyeron y vivieron toda la vida en las citadas casas. Y ésta afirmación es consecuencia de dos detalles importantes:

1. Por la abundante documentación que los señores mayores vienen aportando en sus correspondientes declarativos de dominio presentados en el Juzgado de Primera Instancia de Puerto del Rosario (recibos de suministros, impuestos sobre la propiedad, ...) y que acreditan ser los legítimos propietarios de las casas.
2. Por la mala fe con la que ha venido actuando el Administrador Único de las sociedades mercantiles. Delval Internacional. S.A. v Sincronía 99. S.L.. D. José Manuel Jiménez del Valle.

ya que así le dicen los Magistrados, por activa y por pasiva, que tuvo medios racionales y motivos suficientes para conocer que las casas que se encontraban enclavadas dentro del casco viejo de Corralejo tenían dueños. Para los Magistrados no es de recibo que una persona, que según manifestaciones de D. José Manuel Jiménez del Valle en el Juzgado de Primera Instancia de Puerto del Rosario, lleva viviendo en Corralejo más de 15 años no conociera la situación de las casas del casco viejo de Corralejo. Por ello, las citadas entidades mercantiles no pueden ser consideradas terceros hipotecarios de buena fe, de acuerdo con el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, al tener conocimiento de la verdadera situación jurídica de las casas del casco viejo, y por lo tanto, en ningún momento, las citadas entidades mercantiles pueden quedar amparadas y protegidas por la fe pública registral.

También es destacable en la sentencia las transcripciones literales de 2 sentencias de la Audiencia Provincial de Las Palmas relacionadas las mismas con las casas del casco viejo de Corralejo. El Ponente de la Sala Tercera de la Audiencia Provincial de Las Palmas, con éstas transcripciones pone de relieve con claridad que la realidad extrarregistral prevalece de la realidad registral, es decir, que con toda la documentación que los vecinos del casco viejo está aportando en los Juzgados de Primera Instancia de Puerto del Rosario, además de las manifestaciones realizadas por los vecinos en los juicios correspondientes y por supuesto, la declaración de los testigos de que en las casas del casco viejo siempre han vivido los viejitos del pueblo, son pruebas más que contundentes para demostrar que los legítimos propietarios son los verdaderos y auténticos propietarios de las casas del casco viejo de Corralejo. Por lo tanto se considera que toda la información relativa a la historia real del pueblo de Corralejo desde su nacimiento, prevalece ante cualquier información registral.

Teniendo en cuenta lo anterior, la sentencia concluye En el presente caso, la sociedad demandada no es un tercero hipotecario al faltar el requisito de la buena fe, pues conocía o debió conocer si hubiera prestado la diligencia exigible que lo que publicaba la realidad registral era inexacto, por su condición de vecino de la zona, que sabía perfectamente la ocupación de las viviendas del Casco de Corralejo por moradores que poseían en concepto de dueño y en muchos casos, como el presente, con justo título, sus respectivas viviendas.

Por todo ello, el Comité de afectados del casco viejo de Corralejo manifiesta que con este nuevo resultado judicial existe una mayor tranquilidad en el pueblo de Corralejo y augura que, en un tiempo no muy lejano, los viejitos del casco viejo de Corralejo podrán ver cumplido el sueño de su vida, que no es otro, sino el registrar las casas que sus antecesores construyeron y que posteriormente residieron en ella toda la vida.