

## **CINCO NUEVAS SENTENCIAS DE PRIMERA INSTANCIA FAVORABLES A LOS VECINOS DEL CASCO VIEJO DE CORRALEJO**

La jueza titular del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Puerto del Rosario, D<sup>a</sup>. María Collado López, dicta 5 sentencias, todas ellas favorables a los vecinos del casco viejo de Corralejo. Se trata de las siguientes casas históricas:

1) 09/04/07: Casa situada en la calle la Iglesia nº 29, con una superficie de 214 m2, siendo sus linderos los siguientes:

- a. Norte: Calle García Escamez.
- b. Sur: Vivienda de D<sup>a</sup>. Carmen Santana Figueroa.
- c. Este: Calle La Iglesia.
- d. Oeste: Vivienda de D<sup>a</sup>. Carmen Santana Figueroa.

La jueza estima integramente la demanda interpuesta por la entidad mercantil Fuelobos, S.L., administrada por el vecino de Corralejo, D. José Manuel Fuentes Pérez, frente a las entidades mercantiles DELVAL INTERNACIONAL S.A., administrada por José Manuel Jiménez del Valle, y LUGIAMANTINE, S.L. (empresa de Salamanca) administrada por el abogado Eloy Sanpedro Bañado.

2) 10/04/07: Casa situada en la calle la Iglesia nº 7, con una superficie de 249 m2, siendo sus linderos los siguientes:

- a. Norte: Vivienda de D<sup>a</sup>. Hortensia Santana Martín.
- b. Sur: Plaza Félix Estévez.
- c. Este: Calle La Iglesia.
- d. Oeste: Vivienda de los herederos de D. Juan Morera.

La sentencia estimó la demanda de los Herederos de D. Victorino Carballo frente a la entidad mercantil DELVAL INTERNACIONAL, S.A.

3) 10/04/07: Casa situada en la calle La Niña nº 7, con una superficie de 150 m2, siendo sus linderos los siguientes:

- a. Norte: Calle La Niña.
- b. Sur: Vivienda de D. Elías Carballo.
- c. Este: Avenida Marítima.
- d. Oeste: Calle La Pinta.

La demanda de los Herederos de D. José de León se estimó frente a las entidades mercantiles DELVAL INTERNACIONAL, S.A. Y SINCRONÍA 99, S.L. ambas administradas por José Manuel Jiménez del Valle.

4) 11/04/07: Casa situada entre las calles Almirante Nelson v Almirante Carrero Blanco. con

una superficie de 267 m<sup>2</sup>, siendo sus linderos los siguientes:

- a. Norte: Finca catastral nº 0795505.
- b. Sur: Calle Almirante Nelson.
- c. Este: Calle Almirante Carrero Blanco.
- d. Oeste: Calle Segura Torres.

La jueza estimó la demanda interpuesta por los Herederos de D. Cipriano Umpiérrez frente a las entidades mercantiles DELVAL INTERNACIONAL, S.A., SINCRONÍA 99, S.L. Y EL BANCO SANTANADER CENTRAL HISPANO.

5) 11/04/07: Casa situada en la calle La Milagrosa nº 15, con una superficie de 169 m<sup>2</sup>, siendo sus linderos los siguientes:

- a. Norte: Vivienda de D. Francisco Rodríguez Carreño.
- b. Sur: Calle Almirante Nelson.
- c. Este: Calle La Milagrosa.
- d. Oeste: Vivienda de D. Cleofé Carballo Gonzalez.

La jueza estimó la demanda interpuesta por D. Cipriano Carballo González frente a la entidad mercantil DELVAL INTERNACIONAL, S.A.

Con éstas 5 sentencias, ya son VEINTICUATRO (24) las sentencias que han sido estimadas en los distintos Juzgados de Primera Instancia de Puerto del Rosario a favor de los vecinos del casco viejo de Corralejo.

Una y otra vez, los jueces de Primera Instancia declaran que los propietarios de las viviendas que se encuentran enclavadas en el casco histórico de Corralejo, son los propios vecinos que han vivido "toda la vida" en ellas.

La jueza, D<sup>a</sup>. María Collado López, considera que los vecinos de Corralejo cumplen, extraordinariamente, con los requisitos básicos exigidos para la estimación de la acción declarativa de dominio que son las siguientes:

- ü Que exista interés o necesidad de protección ante la controversia suscitada por la oposición al dominio del actor.
- ü Que la vivienda esté plenamente identificada.
- ü Que se acredite el dominio del actor.

Las entidades demandadas se han opuesto al dominio de los vecinos, negando sus derechos de propiedad sobre las fincas objetos de litigios.

Con respecto a la identificación de las fincas, la jueza señala que quedan cumplidamente acreditados sin lugar a duda a la vista de los informes periciales aportados a las demandas, suscritos y ratificados en los actos de la vista por el topógrafo D. Eustaquio Eloy González Figueroa, en los cuales, el Técnico efectúa un levantamiento planimétrico de las fincas, manifestando su ubicación, extensión y linderos. Frente a los informes periciales ninguna de las entidades mercantiles (DELVAL INTERNACIONAL, S.A., SINCRONÍA 99, S.L., LUGIAMANTINE, S.L. Y EL BANCO SANTANADER CENTRAL HISPANO) han presentado informe contradictorio, por lo que los mismos contribuyen a la plena identificación de los inmuebles litigiosos.

Con respecto a la acreditación del dominio del actor, son numerosas las pruebas que los vecinos de Corralejo han presentado en el Juzgado para demostrar que las viviendas donde residen son de ellos. Las pruebas aportadas han sido testificales, documentales, topográficas, fotográficas... Hay que destacar que la mayoría de los vecinos han presentado en el Juzgado un certificado emitido por el Ayuntamiento de La Oliva donde señalan que sus viviendas están dadas de alta en el Libro de Edificios y Solares del año 1930. Además del citado certificado, los vecinos han aportado documentos que demuestran la posesión de sus casas, como son los recibos de agua, los recibos de luz, las contribuciones urbanas, etc.

Por lo tanto, la jueza, en todos los casos, señala que los vecinos han tenido siempre la posesión, y que han transcurrido los 30 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 de los vecinos en orden a acreditar que su posesión y la de los que les precedieron, fue pública, pacífica e ininterrumpida.

#### Mala fe

Sobre las entidades mercantiles demandadas (DELVAL INTERNACIONAL, S.A., SINCRONÍA 99, S.L., LUGIAMANTINE, S.L. Y EL BANCO SANTANADER CENTRAL HISPANO) la jueza ha señalado que ninguna de ellas, actuó de buena fe en las adquisiciones de los inmuebles del casco viejo de Corralejo, ya que todas, tuvieron a su alcance medios racionales y motivos suficientes para conocer que las casas estaban poseídas a título de dueño por personas distintas a las que transmitieron los bienes.

Con respecto a las entidades mercantiles DELVAL INTERNACIONAL, S.A. Y SINCRONÍA 99, S.L. (ambas administradas por José Manuel Jiménez del Valle) la jueza manifiesta que son numerosas las resoluciones judiciales que han declarado la ausencia de buena fe en la adquisición de la finca 951, ya que el Sr. Jiménez del Valle reconoció en los actos de la vista que conoce el pueblo de Corralejo desde aproximadamente el año 1983, es decir, hace 24 años, y por lo tanto, conocía que los linderos de la finca que adquirió, la finca registral nº 951, comprendía en su interior numerosas edificaciones del pueblo de Corralejo.

La jueza indica en todas las sentencias, que la mala fe de José Manuel Jiménez del Valle ha sido resaltada por las diferentes Secciones de la Audiencia Provincial de Las Palmas. Cita a título de ejemplo, la de fecha de 10 de marzo de 2005, que establece lo siguiente: "que no resulta en absoluto serio sostener que el Sr. Jiménez del Valle no conocía que las casas del casco antiguo situadas al lado de la playa no estaban deshabitadas después de vivir en él 15 años".

Con respecto a la entidad mercantil LUGIAMANTINE, S.L., administrada por el letrado Eloy Sanpedro Bañado, le indica que tuvo medios suficientes para saber que lo que estaba adquiriendo era una edificación consolidada y ocupada por tercera persona. La jueza señala que solamente el precio pactado en la compraventa, 90.151,82 €, pagando 24.000,00 € al contado y el resto en 18 meses, constituye indicio de la connivencia entre DELVAL INTERNACIONAL, S.A. Y LUGIAMANTINE, S.L.

También apunta la jueza, que no se trata del único negocio que Eloy Sanpedro Bañado, ha comprado en el casco viejo de Corralejo. En efecto, el 9 de diciembre de 2004, una semana más tarde de constituirse la Sociedad LUGIAMANTINE, S.L., a través del abogado Fabián Martín Iglesias (apoderado de DELVAL INTERNACIONAL, S.A.) compra, en Salamanca, un inmueble en la primera línea de la playa chica de Corralejo, donde en la planta baja existe la primera pizzería de Corralejo, llamada Pizzería Willy, y en la planta alta existen varios apartamentos. En su día, el vecino afectado del citado inmueble, amplió la demanda a la entidad mercantil LUGIAMANTINE, S.L., y el juez, inaudita parte, es decir, sin oír a LUGIAMANTINE, S.L. y a DELVAL INTERNACIONAL, S.A. acordó, el 25 de enero de 2005, adoptar la medida cautelar de anotación preventiva de demanda en el Registro de la Propiedad nº 1 de Puerto del Rosario. Además en el acto de la vista el representante de LUGIAMANTINE, S.L. Eloy Sanpedro Bañado, afirmó que acudió al pueblo de Corralejo antes de adquirir la finca litigiosa, llegando incluso a visitar la edificación en su interior, si bien no recuerda cuando entró a la misma.

Con respecto al BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, la sentencia indica que el representante en el acto de la vista oral reconoció conocer el pueblo de Corralejo "de toda la vida", afirmando que la sucursal bancaria se encuentra aproximadamente a unos 500 metros de la finca litigiosa. Por otro lado, señala que el apoderado del Banco que actuó en el otorgamiento de la escritura, igualmente debía conocer el pueblo de Corralejo, ya que trabajó en la Sucursal de Corralejo desde el año 2002 hasta el año 2004.

La jueza indica con respecto al BSCH que "resulta inverosímil que la entidad bancaria desconociera la realidad extraregstral. Incluso obra en autos el burofax enviado a la entidad bancaria por un vecino de Corralejo, en agosto del año 2002, donde ponía de manifiesto el nacimiento del conflicto que ha dado lugar a tantos litigios de similares características. Por lo tanto, la jueza estima probado que el BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO no tiene la condición de tercero hipotecario protegido por la fe pública registral.

Por lo tanto, ninguna de las entidades mercantiles DELVAL INTERNACIONAL, S.A., SINCRONÍA 99, S.L., LUGIAMANTINE, S.L. Y EL BANCO SANTANADER CENTRAL HISPANO han actuado de buena fe en las operaciones mercantiles del casco viejo de Corralejo, por lo que ninguna de ellas puede verse protegida por la fe pública registral, lo que conduce necesariamente a la estimación de las demandas interpuestas por los vecinos de Corralejo, al haberse acreditado con creces, por un lado, la prescripción adquisitiva de los vecinos, y por otro lado, la carencia de la condición de terceros de buena fe de las entidades mercantiles.

Por todo ello, la jueza estima íntegramente las demandas interpuestas por los vecinos del casco viejo de Corralejo, solicitando que se declaren nulas todas las escrituras de segregación, compraventas e hipotecas, y acordando la inscripción en el Registro de la Propiedad nº 1 de Puerto del Rosario a favor de los vecinos, condenando en costas a todas las entidades demandadas.