

Nueva batalla ganada en el casco viejo de Corralejo

Publicado por [admin](#) Mar 4th, 2010 y clasificado en [Municipios](#). Puedes seguir cualquier respuesta a esta entrada en la [RSS 2.0](#). Puedes dejar una respuesta, o trackback a esta entrada

La Sala de lo Civil del Alto Tribunal acordó, [el pasado](#) 26 de enero de dos mil diez: PRIMERO.- Inadmitir el recurso de casación interpuesto por la entidades mercantiles DELVAL [INTERNACIONAL](#), S.A. y SINCRONÍA 99, S.L., bajo la dirección jurídica del Letrado de Puerto del Rosario, D. Flavio Artemio Domínguez Hormiga, contra la sentencia dictada, con fecha 25 de febrero de 2008, por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de [Las Palmas](#), en el rollo de apelación nº 209/2007, dimanante de los [autos de](#) juicio ordinario nº 430/2004 del Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Puerto del Rosario; SEGUNDO.- Declarar firme dicha sentencia; y TERCERO.- Imponer las costas a las partes recurrentes.



Vivienda de los herederos de D. Félix Benítez Santana

Se trata de [la vivienda](#) de los [herederos](#) de D. Félix Benítez Santana, situada en el número 17 de la Avenida Marítima de [Corralejo](#), con una superficie de 219 m2, cuyos linderos son: al Norte, retranqueo de la calle la Ballena y finca identificada catastralmente con el nº 0896202, propiedad de D^a. Caridad Santana Figueroa (actualmente pendiente de resolución del [Tribunal Supremo](#)); al Oeste, finca identificada catastralmente con el nº 0896204, propiedad de Transland Comercial, S.A.; al Sur y al Este, con Avenida Marítima.



Los Portavoces de los vecinos explicando la Sentencia en R.P

El Tribunal considera que los recursos interpuestos por las entidades administradas por D. José

Manuel Jiménez del Valle incurre en la causa de inadmisión prevista en el art. 483.2.2º de la LEC 2000, por interposición defectuosa al plantearse a través del mismo cuestiones que exceden de su ámbito y además, incurre en el defecto casacional de hacer supuesto de la cuestión al pretender en última instancia una revisión de la valoración probatoria realizada por la sentencia recurrida a través de un recurso inadecuado como es el de casación.

El Magistrado Ponente, D. Juan Antonio Xiol Ríos, le recuerda a las entidades mercantiles que, el recurso de casación está limitado a una estricta función revisora del juicio jurídico consistente en la determinación del alcance y significado jurídico de los hechos probados.

Como antecedente indicar que, el pasado 27 de junio de 2006, la Jueza del Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Puerto del Rosario, Dª. Gemma López Fernández, estimó la demanda interpuesta por los Herederos de D. Félix Benítez Santana, ordenando la adecuación del Registro a la realidad dominical y condenando a las entidades mercantiles Delval Internacional, S.A. , Sincronía 99, S.L. (ambas Sociedades administradas por D. José Manuel Jiménez del Valle), Industrias Theron Dos, S.L. (administrada por Dª. Mª. Angeles Rodríguez Ravelo) y a D. José Juis Jarne Elizalde al abono de las costas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 394 de la [Ley de Enjuiciamiento Civil](#).

La sentencia de primera instancia fue contundente: “quien adquiere sabiendo que la realidad registral no se corresponde con la extraregistral está actuando de MALA FE”, y por lo tanto, no pueden quedar amparados por la fe pública registral al conocer la situación del Casco Viejo de Corralejo.

La sentencia señala que el Casco Viejo de Corralejo se trata de un casco habitado y consolidado, por lo que con un simple paseo por el lugar se podía comprobar la realidad de la finca y la existencia de personas que vivían en la zona en concepto de dueño.

Las operaciones mercantiles realizadas con la vivienda de los Herederos de D. Félix Benítez fueron las siguientes:

ü 13/09/01: Delval Internacional, S.A. vende a Sincronía 99, S.L., la parcela del Sr. Benítez, en 120.000,00 euros.

ü 04/12/01: Sincronía 99, S.L. vende la propiedad a D. José Luis Jarne Elizalde en 270.455, 45 euros.

ü 30/07/04: Amplían el capital de la Sociedad Industrias Theron Dos, S.L. en 2.001.650,00 euros, aportando a la Sociedad la parcela del Sr. Benítez.

Su Señoría apunta que Lo cierto es que la mera secuencia temporal y puramente objetiva de los acontecimientos despierta ya por sí sola algo más que sospechas en torno a la actuación de los recurrentes.

Resalta la sentencia que, en el acto del plenario se ha puesto de manifiesto que D. Fernando Rodríguez Ravelo actuó como apoderado tanto de la mercantil Delval Internacional, S.A. como de D. José Luis Jarne Elizalde, a su vez la representante legal de la mercantil Theron Dos, S.L., Mª. Angeles Rodríguez Ravelo, es hermana del anterior.

La Jueza señala que las relaciones existentes entre todos los demandados, y el hecho de que la última transmisión de la finca se produce 10 días después de la presentación de la demanda, es un indicio más que suficiente de la maquinación de los demandados, en un intento de crear la figura del tercero de buena fe protegido.

Posteriormente, la Sala Cuarta de la Audiencia Provincial comparte la valoración probatoria de la sentencia de instancia, que resulta correcta y conforme a los dictados de la lógica humana y sana crítica. La ponente comenta que la finca cuyo dominio se reclama ha quedado perfectamente identificada en su situación, cabida y linderos, después de analizar la documentación presentada

destacando la certificación catastral del bien y el informe del Ingeniero Técnico Topógrafo, al que incorporan planos, corroborando la plena delimitación e identificación de la vivienda.

En cuanto a la justificación del derecho de dominio, señala la Magistrada, que dicho requisito ha de estimarse igualmente acreditado al consumarse la prescripción adquisitiva, tanto ordinaria como extraordinaria, y todo ello, apoyado por la escritura de compraventa otorgada con fecha 31 de agosto de 1960, donde D. Félix Benítez Santana adquirió el inmueble a los hermanos Santana Umpiérrez. Lo que significa que el vecino de Corralejo ha venido poseyendo pacífica e ininterrumpidamente, a título de dueño, desde la compraventa otorgada en 1960, abonando los recibos correspondientes de suministros que datan al menos desde 1979, así como los recibos de contribuciones urbanas.

Los Magistrados coinciden en su totalidad con los acertados razonamientos de la juzgadora a quo, quien llega a la conclusión plenamente compartida, de que la adquisición operada a favor de los actores es oponible a los demandados, y por lo tanto, ninguno de ellos se encuentran amparados por la especial protección que otorga el precepto 34 de la [Ley Hipotecaria](#), significando ello, que la realidad extra-registral prevalece a la realidad registral.

Con respecto al requisito de la buena fe, los Magistrados señalan que ninguno de los demandados gozan de buena fe al verificarse la estrecha vinculación existente entre todos ellos. Sobre este aspecto indicar que, en el año 2001 la Sociedad Sincronía 99, S.L., administrada por D. José Manuel Jiménez del Valle, vende la propiedad del vecino a D. José Luis Jarne Elizalde (socio constitutivo junto con el abogado de Delval Internacional, S.A. y Sincronía 99, S.L., D. Fernando Rodríguez Ravelo, de la entidad mercantil J.L.J. [Parfums](#), S.L.). Posteriormente, una vez conocidos por todos los implicados de la interposición de la demanda de los herederos de D. Félix Benítez Santana, la hermana del abogado D. Fernando Rodríguez Ravelo, D^a. María Angeles Rodríguez Ravelo, que meses antes había adquirido 3 sociedades mercantiles (Industrias Theron Dos, S.L.; Sistemas Bargello, S.L. y Electric Addict, S.L.), amplía el capital social de la sociedad Industrias Theron Dos, S.L. junto con D. Jose Luis Jarne Elizalde, actuando como apoderado de este, el abogado D. Fernando Rodríguez Ravelo, en DOS MILLONES DE EUROS, aportando para ello, la vivienda de los herederos de D. Félix Benítez Santana.

Por todo ello, los Magistrados señalan en la sentencia que, ninguno de los demandados pueden ser considerados terceros de buena fe al tener conocimiento de que la finca discutida estaba poseída a título de dueño por persona diferente a su transmitente, tal como queda corroborado por diversas sentencias de la Audiencia Provincial de Las Palmas relacionadas con la problemática del casco viejo de Corralejo.

Con este resultado, las sentencias falladas a favor de los vecinos del casco viejo de Corralejo ascienden a sesenta y seis (66), siendo el detalle por Tribunal el siguiente:

ü Juzgado de Primera Instancia de Puerto del Rosario: Treinta y Tres (33).

ü Audiencia Provincial de Las Palmas: Veintitrés (23).

ü Tribunal Supremo: Diez (10).