



Sección: R

**AUDIENCIA PROVINCIAL  
SECCIÓN CUARTA**  
Plaza San Agustín nº6  
Las Palmas de Gran Canaria

**RECURSO: RECURSO DE APELACION**

**ROLLO: 0000377/2007**

Procedimiento origen: JUICIO ORDINARIO

Nº procedimiento origen: 0000410/2005

Juzgado origen: PUERTO DEL ROSARIO - JDO. 1A.INST.E  
INSTRUCCION N. 1

NIG: 3500025120070000110

Teléfono: 928-325004

Fax: 928-315181

**Resolución: 000200/2008**

**SENTENCIA**

NOT. 13/5/08

Ilmos. Sres.

Presidente:

D./D<sup>a</sup>. Victor Caba Villarejo

Magistrados:

D./D<sup>a</sup>. Emma Galcerán Solsona (Ponente)

D./D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> Elena Corral Losada

En Las Palmas de Gran Canaria, a 5 de mayo de 2008.

**SENTENCIA APELADA DE FECHA:** 20 de noviembre de 2006

**APELANTE QUE SOLICITA LA REVOCACIÓN:** D./D<sup>ña</sup>. J.L.J. PARFUMS S.L. y  
Caridad Figueroa Santana

**VISTO**, ante AUDIENCIA PROVINCIAL SECCIÓN CUARTA, el recurso de apelación admitido a la parte demandada, en los reseñados autos, contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia de fecha 20 de noviembre de 2006, seguidos a instancia de D./D<sup>ña</sup>. Caridad Figueroa Santana, representados por el Procurador D./D<sup>ña</sup>. Carmen Bordón Artiles y dirigidos por el Letrado D./D<sup>ña</sup>. Javier Medina Medina, contra J.L.J. PARFUMS S.L. y la Entidad Mercantil DELVAL INTERNACIONAL, S.A. Y SINCRONIA 99, S.L. representados por el Procurador D./D<sup>ña</sup>. Alejandro Valido Farray, D.Frc. Javier Pérez Almeida y dirigidos por el Letrado D./D<sup>ña</sup>. Flavio A. Dominguez Hormiga y D<sup>ña</sup>. Flora María Marquéz Cabrera.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Por el Sr. Juez del JDO. DE 1ª INSTANCIA Nº 1 DE PUERTO DEL

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias





ROSARIO, se dictó Sentencia de fecha 20 de noviembre de 2006 en el referido procedimiento.

**SEGUNDO.-** La relacionada sentencia, se recurrió en apelación por la indicada parte de conformidad a lo dispuesto en el artículo 457 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y no habiéndose practicado prueba en esta segunda instancia, y tras darle la tramitación oportuna se señaló para su estudio, votación y fallo el día 7 de febrero de 2008.

**TERCERO.-** Se ha tramitado el presente recurso conforme a derecho, y observando las prescripciones legales. Es Ponente de la sentencia el lltmo. Sr./a. D./Dña. Emma Galcerán Solsona, quien expresa el parecer de la Sala.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Con carácter previo, si bien en la oposición a la apelación se alega que los apelantes no expresaron los pronunciamientos que impugnaban, en la preparación el recurso ( art. 457 LEC), se trata de una sentencia que estimó la pretensión declarativa del dominio de una finca por haber operado la prescripción "contra tabulas", con la consiguiente nulidad de los contratos suscritos por las demandadas, y cancelación de las inscripciones contradictorias, igualmente solicitadas en la demanda, íntegramente estimada, vinculadas de ese modo a la pretensión declarativa de dominio, por lo que cabe deducir que al impugnar aquélla se impugnaban todos sus pronunciamientos, procediendo entrar en el fondo de recurso, en el que se plantean alegaciones idénticas a las ya resueltas por las sentencias de la Sección Tercera de 20 de abril de 2005 (rollo nº 746/04), de la Sección cuarta de 28 de marzo de 2005 (Rollo nº 692/2004), y de la Sección Quinta de la AP. de Las Palmas, de fecha 15 de abril de 2005 (Rollo nº 143/05) y 10 de mayo de 2005 (Rollo nº 736/04), entre otras.

**SEGUNDO.-** En cuanto a la alegada falta de identificación de la finca, tal y como apunta la sentencia de instancia, no fue opuesta en los escritos de contestación a la demanda, habiéndose acreditado aquélla debidamente, mediante la documental aportada, recibos, certificación registral, planos, fotografías, y reconocida sin género de dudas por los testigos que declararon en el juicio, por lo que procede desestimar la alegación.

En cuanto a la posesión pública, pacífica, a título de dueño, durante





más de treinta años, desde que se construyó alrededor de 1930, primero por los padres de la parte actora, y después, ininterrumpidamente, por ésta, quedó acreditado mediante los numerosos recibos de contribución territorial, los más antiguos del año 1936, y fechas posteriores hasta a actualidad, documentación del ayuntamiento, y testificales, compartiendo la Sala la conclusión a que llegó el Juzgador de instancia.

Pese a las manifestaciones de la parte apelante lo cierto es que la sentencia es plenamente congruente con lo pedido, y en ella se razona de forma exhaustiva el resultado de la prueba practicada y la concurrencia de los presupuestos legales para la apreciación de la prescripción adquisitiva extraordinaria de la finca, previstos en el artículo 1959 del Código Civil, y se motiva ampliamente por qué no cabe considerar tercero a los efectos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria a la entidad recurrente Delval Internacional S.A.

En este caso la ausencia de buena fe tiene relación directa con lo que establece el artículo 36 a) de la Ley Hipotecaria, que establece la prevalencia de la prescripción adquisitiva consumada:

"a) Cuando se demuestre que el adquirente conoció o tuvo medios racionales y motivos suficientes 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."

A estos efectos, en autos 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 y motivos suficientes para conocer que la casa de autos ubicada aparentemente dentro de los linderos del resto que es la finca registral 951 "Parcela del casco de Corralejo y aledaños", estaba poseída por personas distintas de la vendedora a título de dueño, con anterioridad a la firma de la escritura el 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 lo siguiente: **"en los que comprende la casi totalidad de las edificaciones de Corralejo"**. Es decir, Don José Manuel Jiménez del Valle tuvo cumplido conocimiento por lectura íntegra del Notario, como se ocupa el fedatario de hacer constar de la escritura de compraventa, que:

-La vendedora Plalafusa adquirió inicialmente una finca de más de cincuenta mil metros cuadrados con unos linderos que no se transcriben en esta sentencia pero





cuya lectura resulta muy ilustradora, poniendo como ejemplo de descripción del trazado de la línea quebrada que la separa de la Heredad de Guriame cuando dice: "... desde esta esquina sigue hacia el Norte durante cincuenta metros y va a parar a la esquina trasera de la casa de Doña Candelaria Álvarez...". Sin embargo lo que compra Delval Internacional S.A. con los mismos linderos son algo más de nueve mil metros cuadrados.

-Esta finca se describe en el título de adquisición, siempre como finca rústica y como trozo de terreno, es decir nunca se describe como objeto de venta ninguna edificación ni parcela urbana.

-Sin embargo consta expresamente en la escritura que dentro de los linderos se comprende la casi totalidad de las edificaciones de Corralejo.

-Consta que la finca ha sufrido numerosas segregaciones.

-Consta que no se aportan datos catastrales.

-Consta que no tiene arrendatarios.

-Consta que está libre de cargas y gravámenes por manifestación de la parte vendedora y la parte compradora (Delval I. S.A.) prescinde expresamente de la información registral **por su conocimiento de la situación jurídica del inmueble** (....) y ambas invocan razones de urgencia para el otorgamiento de la escritura sin esta información.

Si a estos datos le añadimos los siguientes hechos reconocidos:

-Que Don José Manuel Jiménez del Valle lleva quince años viviendo en Corralejo, por lo que conoce el casco antiguo de la población, originariamente un pueblo de pescadores.

-Que Don José Manuel Jiménez del Valle conocía antes de la firma de la escritura la casa de autos, casa que según el informe del Ayuntamiento de la Oliva, se encuentra perfectamente mantenida y con evidentes signos externos de encontrarse habitada.

-Que Don José Manuel Jiménez del Valle es administrador único de una entidad mercantil en cuyo objeto social se encuentra la compra venta de inmuebles, y que, además compra la finca con el ánimo de hacer negocio inmobiliario, parcelarla con segregaciones y revender las porciones a terceros, actos todos ellos en principio lícitos. Por ello no cabe sostener que su administrador no conocía que las casas del pueblo del casco antiguo situadas al lado de la playa estaban habitadas, o al menos la de autos, 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 su linderos se comprende toda la zona urbana de Corralejo, incluidas las plazas y calles, no tenga la





mínima previsión exigible a todo administrador de saber que estas casas estaban poseídas a título de dueño, cuando efectivamente **tuvo medios racionales y motivos suficientes 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.**

Por lo expuesto, debe desestimarse el recurso y confirmarse la sentencia impugnada, alcanzando la Sala idéntico resultado en la valoración probatoria que realiza la sentencia de instancia, siendo su aplicación del derecho impecable, al determinar que la casa de autos ha sido poseída a título de dueño durante más de treinta años de forma pública y pacífica por los actores, con anterioridad a la adquisición que de la finca registral 951 hace la entidad Delval Internacional S.A. en escritura pública de 22 de mayo de 2001, y que, pese a inscribir su derecho la apelante, el dominio prescrito por usucapión extraordinaria le perjudica, al haber tenido el representante legal de la entidad medios racionales y motivos suficientes 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, aplicando el criterio mantenido por la Sección 5ª de la Audiencia Provincial de Las Palmas en sentencia 10/3/05 (Rº 736/04) y en las demás sentencias citadas en el fundamento primero.

**TERCERO.-** De lo expuesto resulta la desestimación del recurso, con imposición a las partes apelantes de las costas de esta alzada (art. 398 LEC).

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación.

### FALLAMOS

Que desestimamos el recurso de apelación interpuesto por J.L.J. PARFUMS S.L. y de las Entidades Mercantiles DELVAL INTERNACIONAL, S.A y SINCRONIA 99, S.L , contra la sentencia de fecha 20 de noviembre de 2006, dictada por el JDO. 1A.INST.E INSTRUCCION N. 1 de PUERTO DEL ROSARIO, confirmándola íntegramente con imposición a las partes apelantes de las costas de esta alzada.

Dedúzcanse testimonios de esta resolución, que se llevarán al Rollo y autos de su razón, devolviendo los autos originales al Juzgado de procedencia para su conocimiento y ejecución una vez sea firme, interesando acuse recibo.

