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

Teléfono: 928-325005

Fax: 928-325035

RECURSO: RECURSO DE APELACION

ROLLO: 0000736/2004
Procedimiento origen: JUICIO ORDINARIO
Nº procedimiento origen: 0000329/2003
Juzgado origen: PUERTO DEL ROSARIO - JDO.1A.INST E INSTRUCCION N.3
NIG: 350002 120040000297

Resolución: 000111/2005

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

SENTENCIA

Iltmos. Sres.
Presidente:
D. Carlos García Van Isschot
Magistrados:
Dª. Mónica García de Yzaguirre (Ponente)
D. Julio Manrique de Lara Morales

En Las Palmas de Gran Canaria, a 10 de marzo de 2005

VISTO, ante AUDIENCIA PROVINCIAL SECCIÓN QUINTA, el recurso de apelación [illegible] a la parte [illegible] contra la sentencia dictada [illegible] JDO.1A.INST E INSTRUCCION N.3 de PUERTO DEL ROSARIO de fecha 4 de junio de 2004, instada esta apelación a instancia de las entidades Delval Internacional S.A. y Sincronía 99 S.L. representadas por el Procurador D. Alfredo Crespo Sanchez y dirigidas por la Letrada Dña. Carmen Osas Guergue, contra Dña. Rosario, Dña. Olivia, Dña. Francisca, Dña. Victoriana, Dña. María de los Ángeles, Dña. Teresa, D. José, D. Pedro, D. Emilio, D. Nicasio y D. Juan Perdomo Santana representados por la Procuradora Dña. María del Carmen Suárez López y dirigidos por el Letrado D. Luis Cuyás Dorronsoro.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El fallo de la Sentencia apelada dice: <<Que estimando integramente la demanda interpuesta por la Procuradora Dña. Carmen Dolores Matoso Betancor, en nombre y representación de Dña. ROSARIO PERDOMO SANTANA, Dña. FRANCISCA PERDOMO SANTANA, D. JOSÉ PERDOMO SANTANA, D. PEDRO PERDOMO SANTANA, D. EMILIO PERDOMO SANTANA, D. NICASIO PERDOMO SANTANA, Dña. TERESA PERDOMO SANTANA, Dña. OLIVIA PERDOMO SANTANA, Dña: VICTORIANA PERDOMO SANTANA, Dña. MARÍA DE LOS ÁNGELES PERDOMO SANTANA y D. JUAN FRANCISCO PERDOMO SANTANA, contra las entidades mercantiles DELVAL INTERNACIONAL, S.A. y SINCRONÍA 99, S.L., debo declarar y declaro que los actores son legítimos propietarios con carácter privativo cada uno de ellos de una onceava parte indivisa de la siguiente finca:

"URBANA: Una casa en Corralejo, término municipal de La Oliva, compuesta de cinco habitaciones, hoy en la calle Colón, número 6, que linda: al Norte o derecha entrando con calle; al Frente o Naciente, con playa de Corralejo, hoy calle Colón; Dorso o Poniente con calle; y Sur, con herederos de D. Pedro Santana, hoy Dña. Candelaria Calero Santana. Tiene una superficie construida de ciento ochenta y cinco metros cuadrados aproximadamente, más un patio descubierto y cerrado haciendo una superficie total aproximada de doscientos veinticinco metros cuadrados".
Referencia Catastral nº 0794301FS1709S0001WM.
Que debo acordar y acuerdo la cancelación de la inscripción contradictoria del dominio obrante en el Registro de la Propiedad Número Uno de Puerto del Rosario, de la finca matriz 951, inscrita a favor de la entidad Delval Internacional, S.A., acordando la inscripción de la finca anteriormente descrita a favor de la parte actora.
Se condena en las costas causadas a la parte demandada.
Contra esta sentencia podrá interponerse recurso de apelación, que, en su caso, deberá prepararse ante este Juzgado para ante la Ilma. Audiencia Provincial de Las Palmas en el término de los cinco días hábiles siguientes a su notificación.
Así lo pronuncio, mando y firmo.>>

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 solicitado prueba, se señaló para estudio, votación y fallo el día 28 de febrero de 2005.

TERCERO.- Se ha tramitado el presente recurso conforme a derecho, y observando las prescripciones legales. Es ponente de la sentencia la Ilma. Sra Dña. Mónica García de Yzaguirre, quien expresa el parecer de la Sala.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Con carácter previo se alega por la parte apelada en su escrito de oposición a los recursos interpuestos de contrario una cuestión de inadmisión del recurso pues estima que la parte contraria no ha "preparado" el recurso de apelación contra la sentencia sino "formulado" recurso de apelación contra la misma, tal y como ordena el artículo 457 de la Ley Procesal. En segundo y principal lugar estima que la parte contraria al "preparar" dicha alzada no realizó la preceptiva "expresión de los pronunciamientos que impugna", referida en el apartado 2 de dicho artículo.
Pese a la doctrina citada por la parte apelada, y como ya ha tenido ocasión de manifestar esta Sala en sentencia de esta Sección 5ª nº 729/2004, rollo 476/2004 de fecha 19 de octubre de 2004, debe tenerse presente la reciente sentencia del Tribunal Constitucional, Sala 1ª, de fecha 15-12-2003, nº 225/2003, que analiza desde la perspectiva del artículo 24 de la Constitución, del derecho a la tutela judicial efectiva y del principio "pro actione" la interpretación de los requisitos del artículo 457 de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil, y, en concreto, el requisito de la expresión concreta por el recurrente de los pronunciamientos que se impugnan en el escrito de preparación del recurso de apelación, concediendo el amparo al recurrente cuyo recurso no le fue admitido a trámite en supuesto análogo al aquí examinado. Y así, la sentencia citada dice: *<<En efecto, la Ley de enjuiciamiento civil distingue dos fases o momentos sucesivos en la formulación del recurso de apelación civil (arts. 457 y 458). La primera de ellas (que es la aquí controvertida) es la fase de preparación del recurso (art. 457). La misma se sustancia ante el órgano judicial que dictó la resolución impugnada, ante el que el recurrente, dentro del plazo legalmente establecido, "se limitará a citar la resolución apelada y a manifestar su voluntad de recurrir con expresión de los pronunciamientos que impugna". Con ello, el Tribunal a quo dispone de los elementos necesarios para realizar el examen de su procedencia, que le permitirá fundar el juicio de admisibilidad, teniendo por preparado el recurso, en su caso, y emplazando a la*

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

parte recurrente para que lo interponga de conformidad con lo establecido en el art. 458 LEC. Por tanto, como apunta el Fiscal, la fase de preparación en la tramitación del recurso tiene por objeto delimitar la apelación para controlar su admisibilidad, lo que requiere manifestar, ante el órgano judicial que dictó la resolución y dentro del plazo legalmente fijado, la voluntad de recurrirla, señalando desde un principio los pronunciamientos que se impugnan. De este modo, la preparación determina o fija el marco en el que ha de situarse el objeto de recurso en la fase ulterior de interposición que consiste en la exposición de las alegaciones en las que se fundamenta (art. 458.1 LEC).

Sentado lo anterior, el examen del contenido del escrito de interposición del recurso de apelación presentado por el recurrente permite constatar, en el presente caso, el cumplimiento de los requisitos establecidos por la legislación vigente para la sustanciación del trámite del recurso de apelación en su fase de preparación pues, mediante el mismo, el recurrente procedió a manifestar, dentro de plazo, ante el órgano judicial competente su voluntad de recurrir una resolución judicial recurrible, que contiene esencialmente un único pronunciamiento principal condenatorio, del que el devengo de intereses y la imposición de costas son consecuencias legales, y que califica expresa y formalmente de lesivo para sus intereses, pudiendo entenderse suficientemente identificado el pronunciamiento impugnado. Partiendo de estas premisas, acordar la inadmisión del recurso por considerar que el recurrente ha incumplido la exigencia legal de previa preparación del recurso, al estimar que se interpone el mismo directamente, sobre la base de que en su escrito se emplea el término "interponer", en lugar de "preparar", anunciar o cualquier otro de significación semejante, entender que se solicita directamente la remisión de las actuaciones a la Audiencia Provincial, lo que en efecto se pide, pero tras demandar su admisión y concluir que no se cita el pronunciamiento impugnado cuando la Sentencia contiene un único pronunciamiento principal, entraña una interpretación que ha de reputarse manifiestamente irrazonable respecto del requisito que se dice incumplido, máxime cuando, como aducen recurrente y Fiscal, el órgano judicial no consideró la posibilidad de subsanación (arts. 11.3 LOPJ y 231 LEC) de aquellas objeciones formales sugerida por el recurrente. Es pertinente recordar a este respecto que, como afirmamos en nuestra STC 92/1990, de 23 de mayo, FJ 2, "no debe rechazarse un recurso defectuosamente interpuesto o formalizado sin dar previamente ocasión a la subsanación de los defectos advertidos, siempre que no tengan su origen en una actitud consciente o maliciosa del interesado y ello no dañe la regularidad del procedimiento ni el derecho de defensa de la parte contraria" (doctrina reiterada, entre otras, en las SSTC 213/1990, de 20 de diciembre, FJ 2; 172/1995, de 21 de noviembre, FJ 2; 285/2000, de 27 de noviembre, FJ 4; 238/2002, de 9 de diciembre, FJ 4).

Hemos de concluir, pues, que las resoluciones impugnadas se basan en una motivación manifiestamente irrazonable al erigir finalmente en obstáculo procesal una simple cuestión de formalidad terminológica relativa al significado literal del término "interponer", lesionando con ello el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva del recurrente (art. 24.1 CE) en su proyección de derecho al acceso a los recursos legalmente establecidos.>>

El alto Tribunal estima por tanto que cuando la sentencia condena al pago de un principal, intereses y costas, existe un único pronunciamiento principal ya que los intereses y las costas son consecuencia legal del primero, y así, la mera expresión de la voluntad de recurrir la sentencia de un solo pronunciamiento principal cumple con el requisito que exige el artículo 457 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sin que por tanto una interpretación rigorista y excesivamente formalista pueda privar del acceso al recurso a la parte en estos casos. Análogamente en el presente supuesto la expresión en el escrito presentado por la representación de Delval Internacional S.A. y Sincronía 99 S.L. de que la sentencia no se ajusta a derecho y perjudica gravemente los intereses de sus mandantes, por lo que se formula recurso de apelación, ha de considerarse válida a los efectos de admitir a trámite el recurso interpuesto y tener por cumplido el requisito del artículo 457.2 de la LEC, al contener el fallo de la sentencia un único pronunciamiento principal declarativo del dominio a favor de los actores conforme a la doctrina del Tribunal Constitucional, del que la corrección de los asientos registrales contradictorios es mera consecuencia, por lo que la parte apelada no

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

pudo tener duda alguna de lo que después va a ser objeto de impugnación en la formalización del recurso, sin que por ello la redacción del escrito respecto del posterior de interposición del recurso resulte sorpresivo ni genere indefensión a la parte contraria.

Todo ello conlleva la desestimación de la cuestión previa examinada.

SEGUNDO.- Ambas entidades demandadas formulan recurso de apelación contra la sentencia dictada en primera instancia, a través de escritos distintos, si bien litigan con idéntica representación y defensa.

En el escrito presentado por Delval Internacional S.A. se alega en primer lugar como motivo del recurso la errónea interpretación de la prueba, ya que el fundamento jurídico tercero de la sentencia de instancia afirma que no existe duda sobre la identificación de la finca litigiosa. Insiste la apelante en la falta de identificación de la finca objeto de la acción declarativa de dominio, alegando que el escrito de demanda transcribe un documento privado de compraventa de 22 de junio de 1959 donde un grupo de personas (vendedores) dicen ser dueños por herencia de sus padres, sin que conste ningún título de propiedad privado ni público, ni aceptación de herencia, ni ninguna otra prueba más que la manifestación de los comparecientes, de "una casa de cinco habitaciones, que linda: norte y poniente con calle, naciente con playa y sur con herederos de Pedro Santana". A juicio de la parte apelante, no se declaran metros de la vivienda, ni la existencia de un patio, ni la ubicación exacta, ni ningún otro dato. La segunda de las descripciones de la finca en la demanda es, en opinión de la recurrente, una adaptación del contrato privado de 1959 con el informe de la Oficina de catastro del Ayuntamiento de la Oliva, emitido en septiembre de 1999, sin que a su entender exista ninguna razón jurídica para creer que la descripción señalada es la correcta. Vuelve a referirse la parte recurrente a que en la demanda no se identifica en absoluto la ubicación exacta e inequívoca de la finca, ni se señala su cabida, siendo sus linderos inconcretos, de forma que en dicha definición caben prácticamente todas las casas de la costa de Corralejo. En cuanto al informe catastral que señala que existe con esa referencia catastral una construcción de 185 m2, y patio que suman 225 m2, la apelante pone en duda que sea la "casa de cinco habitaciones" ya que estima no hay coincidencia en la descripción pues el documento privado no señala cabidas. Añade que con la demanda fueron aportados recibos de contribución desde 1977 de una construcción que no se corresponde con el inmueble que ahora se reclama. Finalmente ataca la parte lo que establece la sentencia recurrida en su fundamento jurídico 3º sobre el reconocimiento de la demandada de la situación del inmueble objeto de este pleito por haberle remitido la citada parte requerimiento notarial a los actores, señalando a este respecto en primer lugar que Delval Internacional S.A. no remite ningún requerimiento a los actores a título personal, ya que desconoce qué personas habitan el inmueble y con qué título o en qué concepto basan su posesión; y en segundo lugar que el requerimiento notarial se remite a los ocupantes poseedores de una determinada referencia catastral, precisamente para comunicar dentro del plazo establecido en el artículo 36 de la Ley Hipotecaria, que Delval Internacional S.A. no consiente en ninguna ocupación ni posesión de ninguna persona que pudiera residir en dicha "referencia catastral". Pone también de manifiesto la representación de la apelante Delval Internacional S.A. que entre los actores existieron manifestaciones contrapuestas en el momento de absolver posiciones ya que, alega, algunos reconocieron que originariamente era una casa más pequeña que ampliaron, siendo que ente los 11, algunos reconocieron que se habían hecho obras de ampliación y reforma, y otros negaron rotundamente cualquier modificación en la vivienda.

Pese a los argumentos de la recurrente ampliamente referidos en el párrafo anterior, esta Sala comparte la valoración probatoria de la sentencia de instancia, que resulta correcta y conforme a los dictados de la lógica humana y la sana crítica. La finca objeto de la acción reivindicatoria está desde un inicio debidamente identificada, al tratarse de una casa que se corresponde con un cuerpo cierto de edificación y patio interior, ubicada actualmente en el número 6 de gobierno de la calle Colón, y catastrada por el Ayuntamiento de la Oliva. Es una casa que data de fecha anterior al año 1900 y que, sin perjuicio del mantenimiento y de las obras de rehabilitación e incluso ampliación que pudiera haber sufrido, mantiene la misma

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

ubicación desde que fuera construida, al tratarse evidentemente de un bien inmueble. La casa está adosada a otra ubicada a su izquierda o Sur por su frente, figurando ambas casas en el plano incorporado por el Notario Don Juan Antonio Pérez Giralda a la escritura otorgada el 23 de agosto de 1965, número 345 de protocolo, aclaratoria de determinados extremos de otra escritura de compraventa de 29 de diciembre de 1961, folios 102 y siguientes. En el detalle del plano que obra al folio 123 se observa la casa y patio objeto de estos autos marcada como de "F. PERDOMO DE LEÓN" y la casa ubicada a su izquierda como de CANDELARIA ÁLVAREZ. Los demás linderos son efectivamente la Playa por su frente, hoy calle Colón, y calles por su derecha y fondo, formando con la casa de su izquierda una manzana completa con entrada desde la playa.

En la referida casa se da la circunstancia de que nació la madre de los actores Doña Feliciana, también conocida como Victoriana, Santana Figueroa, el 9 de junio del año 1914, como reza en cuanto al año de nacimiento la partida de defunción de la referida finada unida al testamento aportado, pues perteneció inicialmente a los padres de ésta, abuelos maternos de los demandantes. En el contrato privado de compraventa de 22 de junio de 1959 aportado como documento 1 de la demanda inicial, que se presentó a liquidación del impuesto en julio de 1959, Don Manuel Perdomo de León, padre de los actores, casado con la que se identifica como Doña Victoriana Santana Figueroa, adquiere la casa de los demás hermanos Santana Figueroa, Don Hilario, Doña Teodora, Doña María, y Doña Carmen, así como de los hijos de Doña Olivia Santana Figueroa, vendedores que afirman son titulares del inmueble por herencia de sus padres. En la partida de defunción de Don Manuel Perdomo de León que tuvo lugar el 9 de mayo de 1990, figura como su último domicilio precisamente la casa ubicada en la calle Colón número 6 de Corralejo. Ambos, Don Manuel Perdomo y Doña Feliciana Santana, otorgaron respectivamente testamento el 26 de octubre de 1984, constando como domicilio de los dos testadores en las respectivas escrituras públicas el de la calle Colón número 6 de Corralejo. Doña Feliciana falleció el 17 de febrero de 2001, siendo su último domicilio en Corralejo. Desde esta perspectiva cobra su virtualidad el certificado expedido por la Policía Local del Ayuntamiento de La Oliva en fecha 23 de septiembre de 1999, documento 7 de la demanda, conforme al cual Doña Feliciana Santana Figueroa desde que nació, el 9 de junio de 1914, había vivido en la casa de la calle Colón número 6 de Corralejo, perteneciente al término municipal de La Oliva, y continuaba a la fecha de expedición del certificado habitando el referido inmueble. A ello se añade la certificación catastral como documento 8 en la que se incorpora fotografía de la vivienda, y plano de la planta con las medidas de 225 m2 de superficie de solar de la que 185 m2 son de superficie construida, y el resto de patio. En idéntico sentido el informe técnico de la Oficina Técnica del Ayuntamiento de La Oliva que fue aportado a la escritura de adjudicación y aceptación de herencia y entrega de legado, de 9 de agosto de 2001, aportada como documento 4 de la demanda, según el cual la vivienda de la calle Colón número 6 de Corralejo tiene unos 150 años de antigüedad, y figura catastrada a favor de Doña Feliciana Santana Figueroa con número de referencia catastral 0794301FS1709S0001WM, cuenta con 185 m2 construidos que se desarrollan en una sola planta.

Que efectivamente el título consistente en contrato privado aportado como documento 1 de la demanda resulte poco concreto en cuanto a ubicación y linderos de la casa objeto de la compraventa no significa en modo alguno que no se haya identificado por los demandantes cuál es la finca objeto de la acción reivindicatoria, y ello precisamente por cuanto, con independencia de que la calle de su situación se abriera después de la propia existencia de la casa, que lindaba por su frente con la Playa, o que se hayan variado a lo largo de estos últimos cuarenta años los Planes del Ayuntamiento, el catastro municipal, los números de referencia, o cualesquiera otros elementos circunstanciales, lo cierto es que la casa como cuerpo cierto que hoy se identifica catastralmente con el número de referencia que contiene el fallo de la sentencia apelada, es la casa en la que vivió durante toda su existencia Doña Feliciana Santana Figueroa, primero de soltera y después con su marido Don Manuel -también llamado Francisco- Perdomo de León, desde que éste la adquiriera en 1959; y es la casa en la que falleció el propio Don Manuel y en la que continuó su viuda hasta su muerte en

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

el año 2001. Y no existe duda de ello, además de por la constancia de la continuada ocupación, por su ubicación en el mapa incorporado a la escritura en el año 1965 de toda la costa de Corralejo afectada por los linderos de la finca registral 951, en relación con los mapas actuales de la zona obrantes en el catastro aportados en autos, y particularmente el que se incorpora al acta de requerimiento otorgada a instancia de Delval Internacional S.A. el 3 de mayo de 2002, número 807 de protocolo del Notario Don Francisco Bañegil Espinosa, y al que hace referencia la sentencia apelada. La edificación se aprecia también en la fotografía aérea del casco antiguo de Corralejo incorporada al acta de manifestaciones realizada por Don Manuel Roque González López el 29 de septiembre de 2003 ante el Notario Don Emilio Romero Fernández, y que según el manifestante data del año 1960. Las edificaciones que se observan en esta fotografía aérea coinciden con las reseñadas en el plano incorporado a la escritura de 1965 de aclaración de la de 1961 que cita el propio manifestante.

De esta forma carece de relevancia que los demandante aporten documentos acreditativos del pago de la contribución urbana a partir del ejercicio 1976 (consta en el propio documento al folio 82 que se trata del ejercicio de implantación de la contribución urbana, régimen catastral, al inmueble) del inmueble sito en calle Corralejo nº 8 hasta el año 1988, con referencia 1153003, a nombre de Don Manuel Perdomo de León. Y ello porque respecto del inmueble sito en la calle Colón 6, Ayuntamiento de la Oliva, el primer pago de la contribución urbana que se aporta es precisamente el del ejercicio de 1989, fecha del alta del inmueble en dicho impuesto, y en él consta ya como referencia bajo el epígrafe 2-B el número 0794301, que encabeza la referencia catastral actual de la finca, aportándose todos los pagos de la contribución desde el alta, ejercicio de 1989, y hasta el ejercicio de 2003, fecha de presentación de la demanda inicial del procedimiento. Si se trata de fincas distintas o la misma finca que cambió el nombre de la calle y la referencia catastral en el año 1989, por revisión del catastro, se ignora, pero no afecta al resultado probatorio del proceso ni a la identificación de la finca.

Teniendo en cuenta que la sentencia de instancia estima la acción declarativa de dominio por prescripción extraordinaria, la identificación de la finca que aprecia dicha resolución se debe proyectar sobre aquella que efectivamente se ha poseído a título de dueño durante el tiempo necesario para la prescripción, pero no necesariamente sobre el título, en este caso documento privado de compraventa de 1959, ya que para este tipo de prescripción adquisitiva no se precisa justo título (artículo 1959 del Código Civil); de manera que tampoco son relevantes las alegaciones que realiza la parte apelante sobre la deficiente descripción de la casa en el contrato aportado, en su escrito de interposición del recurso.

TERCERO.- Además de los hechos que estima probados la sentencia de instancia, que se aceptan íntegramente por esta Sala, para una mejor comprensión del recurso conviene reseñar los siguientes, dimanantes de la documental pública aportada:

1º.- Plalafusa Sociedad Anónima adquiere de Don Marcial Viñoly Ravelo y de sus hijos Don Juan, Doña María Clara, Doña María Dolores y Doña María Mercedes Viñoly Calero en escritura pública de 7 de diciembre de 1959, número 996 de protocolo del Notario de Arrecife Don Marcelino de la Muela Torrubiano, la finca denominada "Heredad de Guriame" en término de La Oliva, con cabida de 2.773 hectáreas 88 áreas y 28 centiáreas, porción segregada de la finca matriz. Es la finca registral 2527.

2º.- La finca matriz, después de esta segregación, quedó reducida a una extensión de 62.079 metros cuadrados, limitada al casco de Corralejo, perdiendo su denominación de Heredad de Guriame y denominándose "Parcela del Casco de Corralejo y sus aledaños". Es la finca registral 951. Linda al Este con la ribera del mar y al Oeste con la finca segregada Heredad de Guriame en línea quebrada.

3º.- Don Marcial Viñoly segregó y vendió también varias parcelas de la finca "Parcela del Casco de Corralejo y sus aledaños" entre el 7 de diciembre de 1959 y el 29 de diciembre de

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

1961, a Don Víctor Grau-Bassas Herrero (7 de agosto de 1960), a Don Juan Guariet Ozcariz (el 7 de agosto de 1960), y a Don Andrez B. Zala Deutch (el propio día 29 de diciembre de 1961). La finca matriz queda reducida a una superficie de 50.640 metros cuadrados después de estas segregaciones.

4º.- En escritura de 29 de diciembre de 1961 Don Marcial Viñoly por sí y en representación de sus hijos, vende a Plalafusa la finca "Parcela del Casco de Corralejo y sus aledaños", y, a la vez, le compra a Plalafusa 20 parcelas, denominadas de la A a la Z, previa su segregación, segregadas algunas de la finca "Heredad de Guriame", otras de la finca "Parcela del Casco de Corralejo y sus aledaños", y aún algunas segregadas parte de la primera finca y parte de la segunda, y después agrupadas entre sí.

5º.- En escritura de 23 de agosto de 1965 Don Marcial Viñoly Ravelo y el representante de Plalafusa, Don Luis Oliver Lite, aclaran la anterior de 29 de diciembre de 1961, puesto que en la primera, y como dice el expositivo tercero del documento público, "ni se describieron convenientemente las fincas que adquirían Don Juan, Doña María Clara y Doña María Dolores Viñoly Calero de la sociedad Plalafusa S.A., ni se hizo constar con necesaria claridad la matriz de donde las mismas procedían". A esta escritura pública, número 345 de protocolo del Notario Don Juan Antonio Pérez Giralda, queda incorporado un plano que le fue entregado al notario por las partes por triplicado ejemplar, uno de ellos para incorporarlo a la matriz. En este plano de la referida porción de la costa de Fuerteventura se reseña la línea quebrada de delimitación entre la finca que queda como Heredad de Guriame (al interior) y la que queda como resto (a la playa) llamada "Parcela del Casco de Corralejo y sus aledaños", que se dibuja en rojo en el original. Además en el plano se reflejan las calles en proyecto, las plazas, las parcelas previamente segregadas y vendidas a los señores Grau-Bassas, Guariet y Zala, las parcelas de la "A" a la "Z" que se segregan y se venden a los señores Viñoly, y, lo más importante, todas y cada una de las edificaciones existentes en el casco de Corralejo a dicha fecha con una identificación concreta de quien habita o de quien es la casa en cuestión. En la casa objeto de estos autos reza la leyenda "F. Perdomo de León".
En la propia escritura de aclaración, expositivo cuarto (folio 107 vuelto), cuando se excluyen de la finca Heredad de Guriame (registral 2527), para deslindarla, determinadas propiedades que se encuentran dentro de sus linderos, tales como la Iglesia o las Escuelas, se hace referencia a un "aljibe de trescientos metros siempre cuadrados pertenecientes a Don Manuel, también llamado Francisco Perdomo". Esta circunstancia se reseña ya que constata y acredita que el padre de los demandantes Don Manuel Perdomo de León, era llamado Francisco ya en aquellos años, hecho conocido tanto por el señor Viñoly como por el representante de Plalafusa, por lo que no ofrece duda que la identificación relativa a "F. Perdomo de León" sobre la casa de autos en el mapa incorporado a la escritura hace referencia al padre de los actores Don Manuel Perdomo de León.

6º.- Después de cesar Don Luis Oliver Lite en la administración, se encomienda a Don Manuel Roque González López, por la familia Van Daele, aclarar la situación de las fincas de la sociedad Plalafusa en la isla de Fuerteventura, entre los años 1965 a 1967, y concretamente en el poblado de pescadores de Corralejo, según manifiesta en acta notarial de manifestaciones de 29 de septiembre de 2003 aportada, en la que añade que "la sociedad Plalafusa pretendía aclarar todo para poder vender las parcelas que no estuvieran ocupadas por los vecinos". Añade que sólo pocas personas que tenían casas y algún secadero documentaron sus propiedades, y que comunicó a los más conocidos que fueran pasando por la oficina para tomar nota de los que tuvieran algún papel de propiedad, fueron varias personas pero no la mayoría con la excusa que tenían que hacer un viaje a Lanzarote (Notaría) ya que en Fuerteventura no había.

7º.- Mediante escritura pública otorgada el 22 de mayo de 2001 ante el Notario de Puerto del Rosario Don Francisco Bañegil Espinosa, número 939 de protocolo, Don José Manuel

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

Jiménez del Valle, como administrador único de Delval Internacional S.A. y en su representación, compra a Plalafusa S.A., a través de su representante, la finca registral 951. En la escritura se hace constar la misma descripción de la finca 951 que obra en la escritura de aclaración de 23 de agosto de 1965, si bien al final se manifiesta que mide 9.458,10 metros cuadrados. En cuanto a la referencia catastral se hace constar que no se aportan datos. Es significativo que se añade en la escritura lo siguiente: "Dicha finca es resto después de varias segregaciones efectuadas de la que se describe así: Trozo de terreno denominado Parcela del casco de Corralejo y sus aledaños, en Corralejo, término municipal de La Oliva, siendo sus linderos, en los que comprende la casi totalidad de las edificaciones de Corralejo, los siguientes: Este, riberas del mar; Norte, Sur y Oeste, con más terreno de Plalafusa, S.A. Mide cincuenta mil seiscientos cuarenta metros cuadrados".

Es decir, que al identificarse la finca objeto de la venta se describen idénticos linderos, con un detalle minucioso sobre el trazado que describe la línea quebrada divisoria de esta finca que es resto y la Heredad de Guriame que se le segregó en su día, que los que constan en la escritura que le sirve de título a la vendedora Plalafusa (la de 29 de diciembre de 1961), pero con la diferencia de que la finca que adquirió Plalafusa tenía 50.640 metros cuadrados, y la finca que adquiere Delval S.A. tiene 9.458,10 metros cuadrados.

8º.- Conforme a la certificación expedida por el Registrador de la Propiedad número 1 de Puerto del Rosario en fecha 22 de julio de 2002, aportada en fotocopia por Delval Internacional S.A. como documento 4 de la contestación a la demanda, la finca registral 951 en su descripción actual ha quedado reducida a una superficie de 8.684,14 metros cuadrados, después de haberse efectuado las segregaciones a que hacen referencia las ochenta y dos notas puestas al margen de la misma (algunas de ellas múltiples). El Registrador concluye así que aunque no puedan precisarse sus linderos actuales (dado que lindaría con las parcelas segregadas), necesariamente está comprendida dentro de los linderos originarios.

En la certificación el Registrador hace constar también los asientos que existen con relación a la finca 951 en el Libro Diario de Presentación, y concretamente se reseña el siguiente: "Asiento 1662. Diario 45. Con fecha 17 de junio de 2002 se presenta copia de escritura autorizada el 13 de septiembre de 2001 por el Notario Francisco Monedero San Martín con el número 4917 de su protocolo, por la cual SINCRONÍA 99 SL compra previa segregación de finca/s registral/es 951 de OLIVA (LA) que se encuentra sita en CALLE CORRALEJO nº SN, a DELVAL INTERNACIONAL SA, una parcela o solar en el Casco de Corralejo, con fachadas a Callejones sin nombre y calle Colón, de 175 metros cuadrados. Dicho documento se encuentra SUSPENDIDO con fecha 4 de julio de 2002 y retirado de esta Oficina, a solicitud del presentante, con fecha 22 de julio de 2002."

9º.- Por escritura pública otorgada en Madrid el 13 de septiembre de 2001 ante el Notario Don Francisco Javier Monedero San Martín con el número 4917 de protocolo, Delval Internacional S.A. vende a Sincronía 99 S.L., previa segregación de la finca 951 del Registro de la Propiedad número 1 de Puerto del Rosario, la siguiente porción: "Urbana: Parcela o Solar en el casco de Corralejo, con fachadas a Callejones sin nombre y calle Colón, en término municipal de La Oliva, en la isla de Fuerteventura (Las Palmas). Identificada catastralmente con el número 07943 01. Ocupa una superficie de ciento sesenta y cinco metros cuadrados." En la referida escritura después de hacer constar los linderos de la finca y bajo el epígrafe de Situación urbanística se hace constar lo siguiente: "La finca segregada descrita precedentemente, según manifiestan las partes, como tal entidad independiente existe tanto física como catastralmente y, en tal sentido, es perfectamente identificable; teniendo asignada de manera individual, según declara la sociedad propietaria, la referencia Catastral 0794301 FS1709S 0001 WM."

10º.- Mediante acta notarial de 3 de mayo de 2002 otorgada ante el Notario con residencia en Puerto del Rosario Don Francisco Bañegil Espinosa, número 807 de protocolo, Doña María

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

del Carmen Osés Guergue, letrada, actuando en representación como apoderada de la mercantil Delval Internacional S.A., requiere al Notario para que se constituya en la finca con referencia catastral número 07943 - 01 que se corresponde con la dirección calle Colón Nº 6 en Corralejo, término municipal de La Oliva, y levante acta del estado de ocupación de dicha finca y en el caso de encontrarse ocupada entregue a la persona que la ocupe la carta que se incorpora al acta. En dicha carta se refiere que Delval Internacional es dueña en pleno dominio de la finca 951 y continúa diciendo que habiéndose comprobado "tras un estudio minucioso de la finca efectuado por técnicos titulados" que dentro del perímetro de la finca 951, que a continuación describe conforme al título originario de adquisición de Plalafusa de 1961, no se encuentra segregada de la finca 951 la parcela catastral referida y sin embargo ocupa terrenos de ésta, le notifica, entre otros extremos, que "no consiente la ocupación de su finca a todos los efectos, y en particular para lo establecido en el artículo 36 de la Ley Hipotecaria".

CUARTO.- El segundo de los motivos de impugnación de la sentencia de instancia contenido en el escrito de interposición del recurso presentado por Delval Internacional S.A. hace referencia a la ausencia, a su entender, de los requisitos de la usucapión pretendida. A estos efectos manifiesta en primer lugar que en el petitum de la demanda no se solicita se declare la propiedad de los actores en virtud de usucapión, y si bien reconoce que en los fundamentos jurídicos de la demanda se nombran los artículos del Código Civil que establecen la usucapión ordinaria y la extraordinaria, la recurrente estima que en dicho escrito no se hace referencia al cumplimiento de los requisitos establecidos por la parte actora, ni se acreditan.

Añade la representación de la parte apelante en su escrito que cuando Delval I. SA compró el resto de la finca matriz 951 la adquiere al amparo del "principio de fe pública registral" que establece el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, e insiste que su mandante es un tercero que compra de buena fe, por título oneroso, al titular registral. Ataca la recurrente la manifestación que se hace en la sentencia sobre la "mala fe" de Delval Internacional SA por el hecho de que su representante viva en Corralejo desde hace 15 años, pues a su entender carece totalmente de sentido. Y así, afirma que Delval Internacional SA, antes de comprar el resto de la finca matriz 951 de La Oliva, "hizo un exhaustivo estudio de las inscripciones registrales"; y añade que el hecho de que se conozca que existen edificaciones, de las cuales hay unas ocupadas y otras no, no significa que Delval Internacional SA antes de comprar, debiera ir puerta con puerta exigiendo a los vecinos de Corralejo que le mostraran sus títulos de propiedad o de posesión. Por último reitera que el Catastro Municipal no es público sin que los terceros puedan acceder a los archivos catastrales puesto que es información confidencial.

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, expresamente invocado en el escrito inicial del procedimiento, 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 precisamente invoca la parte apelante en su escrito de recurso, 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, reseñada en el número 7º del fundamento jurídico anterior, tuvo medios racionales y motivos suficientes para

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

conocer que la casa de la calle Colón número 6 de Corralejo, término de La Oliva, ubicada aparentemente dentro de los linderos del resto que es la finca registral 951 "Parcela del caso 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 compra venta, 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 ubicada en la calle Colón número 6 de la localidad, casa que según la fotografía de su fachada que obra en el informe del Ayuntamiento de la Oliva, documento 8 de la demanda, 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, de los hechos posteriores y certificación del Registro de la Propiedad se prueba claramente que la sociedad adquirió la finca para partirla en cachos y revenderla, y por tanto como objeto lícito de negocio económico de la actividad económica de la sociedad, y a tal efecto realizó segregaciones de esta finca acordes con el catastro municipal en el que sí constan debidamente inscritas las viviendas originarias de los pescadores que conforman el casco antiguo del poblado de Corralejo y las vendió posteriormente a otras entidades mercantiles, en este caso a Sincronía 99, S.L., sociedad de la que es también administrador único el propio señor Jiménez del Valle. En la nota registral aportada existe constancia de al menos 30 asientos presentados en el Libro Diario para su inscripción relativos a otras tantas escrituras de segregación y venta de porciones de la finca, muchas como la de autos identificadas con su número de identificación catastral, cuya inscripción no se ha practicado por estar pendiente de determinados extremos subsanables, tales como la autorización del Ayuntamiento de la Oliva a la Segregación pretendida.

Recapitulando, Delval Internacional S.A. compra la finca con el ánimo de hacer negocio inmobiliario, parcelaria con segregaciones y revender las porciones a terceros, actos todos ellos en principio lícitos. Por ello no resulta en absoluto serio sostener que su administrador

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

no conocía que las casas del pueblo del casco antiguo situadas al lado de la playa estaban deshabitadas, 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 sus 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 vivienda y patio de la calle Colón 6 de Corralejo en término de La Oliva, con referencia catastral nº 0794301FS1709S0001WM, ha sido poseída a título de dueño durante más de treinta años de forma pública y pacífica por los causantes de los actores, sus padres, y por ellos mismos a su fallecimiento, 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.

QUINTO.- Idénticos razonamientos se han de reseñar para la desestimación del recurso que interpone Sincronía 99, S.L., que únicamente añade como argumento, que no prueba, el hecho de haberse operado en el interin la inscripción a su favor de la porción segregada y adquirida por esta apelante en el Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario, a los efectos de ser considerada como tercero del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En primer lugar por no quedar probado que haya inscrito efectivamente su dominio, pero sobre todo, por tener ambas entidades el mismo administrador único, Don José Manuel Jiménez del Valle por lo que cabe predicar las mismas reflexiones en cuanto a la falta de buena fe ya que conocía o pudo conocer por existir indicios claros de ocupación por persona distinta de su transmitente a título de dueño de la finca, también de esta entidad apelante. Pero además con mayor razón por describirse el objeto de compra venta en la escritura como un solar y sin embargo darse una referencia catastral que está identificando una casa, que, a la sazón, tiene más de un siglo de antigüedad.

Sin hacer reiteraciones innecesarias, por lo ya expuesto, se desestima igualmente el recurso de Sincronía 99, S.L. confirmándose la resolución apelada.

SEXTO.- Al desestimarse el recurso de apelación deben imponerse a la parte apelante las costas causadas en su sustanciación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 398.1º de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

FALLAMOS

Que desestimando el recurso de apelación formulado por la representación de las entidades Delval Internacional S.A. y Sincronía 99 S.L. frente a la sentencia de fecha 4 de junio de 2004 dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Puerto del Rosario en autos de Juicio Ordinario 329/2003, confirmamos íntegramente la expresada resolución con expresa imposición a la parte apelante de las costas causadas en la sustanciación del recurso.

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.

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

Las sentencias dictadas en segunda instancia por las Audiencias Provinciales serán impugnables a través de los recursos regulados en los Capítulos IV y V, del Título IV, del Libro II, de la Ley 1/2000, cuando concurran los presupuestos allí exigidos.

Así por esta nuestra sentencia definitivamente juzgando, la pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.- Dada y pronunciada fue la anterior Sentencia por los Iltmos. Sres. Magistrados que la firman y leída por el/la Iltmo. Magistrado Ponente en el mismo día de su fecha, de lo que yo el/la Secretario certifico.

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias