



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

Teléfono: 928-325003

Fax: 928-325033

**RECURSO: RECURSO DE APELACION**

**ROLLO: 0000120/2005**

Procedimiento origen: JUICIO ORDINARIO

Nº procedimiento origen: 0000247/2003

Juzgado origen: PUERTO DEL ROSARIO - JDO.1A.INSKE  
INSTRUCCION N.4

NIG: 3500025120050000029

**COPIA**

**Resolución: 000413/2005**

### SENTENCIA

Ilmos. Sres.

Presidente:

D./D<sup>a</sup>. Ricardo Moyano García (Ponente)

Magistrados:

D./D<sup>a</sup>. Rosalía Fernández Alaya

D./D<sup>a</sup>. Ildfonso Quesada Padrón

En Las Palmas de Gran Canaria, a 12 de Septiembre de 2005.

**SENTENCIA APELADA DE FECHA: 21 de octubre de 2004**

**APELANTE QUE SOLICITA LA REVOCACIÓN: D./D<sup>ña</sup>. Delval Internacionales.A.**

**VISTO**, ante AUDIENCIA PROVINCIAL SECCIÓN TERCERA, 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 21 de octubre de 2004, seguidos a instancia de D./D<sup>ña</sup>. RAMÓN GUERRA DE LEÓN representados por el Procurador D./D<sup>ña</sup>. TOMÁS RAMÍREZ HERNÁNDEZ y dirigidos por el Letrado D./D<sup>ña</sup>. FCO. JAVIER ARTILES CAMACHO, contra D./D<sup>ña</sup>. DELVAL INTERNACIONAL S.A. representados por el Procurador D./D<sup>ña</sup>. FCO. JAVIER PÉREZ ALMEIDA y dirigidos por el Letrado D./D<sup>ña</sup>. FERNANDO RODRÍGUEZ RAVELO.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** El Fallo de la Sentencia apelada "ESTIMAR INTEGRAMENTE la demanda seguida a instancia de D<sup>a</sup> Ramón Gerra De León representado por la Procuradora Sra. Ojeda garcía contra Delval Internacional S.A., declarando que el actor es el propietario privativo de la finca siguiente: "URBANA. Casa compuesta de tres dormitorios, cocina, y baño, situada en el poblado de Corralejo, del término municipal de La Oliva que mide unos cincuenta y cinco metros cuadrados, aproximadamente. Linda: al Norte, D<sup>o</sup> Sandalio Figueroa; Sur, D<sup>o</sup> Juan Umpiérrez, Naciente serventía de paso y al poniente, calle " en la actualidad calle La Iglesia número 16.- Condenando al demandado a estar y pasar por esta declaración y que se abstenga de realizar cualquier acto perturbador del derecho de propiedad del actor.- Se acuerda 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 costas a la parte demandada".

**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 04.07.05.

**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. Ricardo Moyano García, quien expresa el parecer de la Sala.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Nuevamente hemos de conocer de un asunto en que se ejercita acción declarativa de dominio por usucapión ordinaria, y como decíamos en la sentencia del rollo 744/04: "sobre fincas sitas en el denominado casco urbano de Corralejo (Fuerteventura), siendo parte actora un poseedor de alguna extensión superficial edificada de la zona indiciariamente comprendida dentro de la finca registral num. 951 del Registro de la Propiedad Uno de Puerto del Rosario descrita como "Parcela del Casco urbano de Corralejo y sus aledaños", cuyo titular registral es la sociedad demandada Deva Internacional S.L. En este sentido se han dictado ya entre otras la SAP Las Palmas Secc. 5ª de 10-3-05 (rollo 736/04) y la SAP Las Palmas de 20-4-05 (Rollo 746/04), haciendo suya este Tribunal la doctrina contenida en las expresadas resoluciones en aquellos extremos que no son específicos del presente caso."

Las alegaciones del demandado recurrente coinciden básicamente con las formuladas en esos anteriores procedimientos. Así, en primer lugar, excepción de litisconsorcio pasivo necesario, ya que pudiera estar comprendida la superficie reclamada en alguna de las segregaciones ya efectuadas de la finca registral 951, que ha de ser rechazada, no sólo por la inconcreción del alegato, sino porque el propio demandado ha reconocido haber enajenado la referencia catastral a que se refiere el litigio, y ha requerido notarialmente al actor como propietario negándole el derecho a poseer la vivienda de la calle Iglesia num. 16 del casco urbano de Corralejo que es el objeto del procedimiento, hasta el punto de que ha acompañado dicho requerimiento como prueba documental del recurso de apelación. Por todo lo cual no existe base probatoria alguna para suponer que la superficie cuyo dominio se reclama no está comprendida en la parte de la finca registral 951 cuyo titular registral era la parte aquí demandada, con independencia de la enajenación a favor de terceros que haya podido realizar, no alegada en forma de falta de legitimación pasiva en la contestación a la demanda.

En cuanto a la identidad de la finca reclamada, requisito de la acción declarativa del dominio, no existe excesiva dificultad al tratarse de edificación en zona urbana, y si bien los linderos que refleja el título de adquisición, escritura de 31 de noviembre de 1974, no son ya los actuales, la prueba testifical y el reconocimiento judicial efectuado en primer instancia permitieron con facilidad identificar los linderos del título con los actuales -el lindero norte era la casa de Sandalio Figueroa y ahora es la calle La Jarea, el lindero poniente es el num. de gobierno 16 de la calle La Iglesia y el naciente una serventía que ahora es la calle La Pinta y en el chaflián la calle La Jarea de nuevo, y el sur es la casa de Juan Umpiérrez.





El título de adquisición es justo título a los efectos de la usucapación conforme al art. 1952 y ss. del CC, válido para adquirir el dominio, y de existencia acreditada, acreditándose igualmente la posesión en concepto de dueño, pública, pacífica e ininterrumpida durante el plazo legal para usucapir, como demuestra no sólo el título mismo, que habilita para dicha posesión, sino el pago de tributos como propietario y la inscripción catastral a nombre del actor, sin que hasta consolidarse el plazo de usucapación, ya que desde 1974 hasta el requerimiento del 10 de mayo de 2002 no ha habido oposición alguna a dicha posesión en concepto de dueño.

Por último, dado que el demandado es el titular registral de la finca 951 en que está comprendida la finca, se plantea el problema de si cabe la prescripción adquisitiva contra tabulas, o bien conforme al art. 34 de la Ley Hipotecaria el demandado es un tercero de buena fe inatacable por la acción de usucapación ordinaria. El Tribunal Supremo ya ha aclarado que en estos supuestos sí procede la usucapación ordinaria, ya que el concepto de tercero inatacable del art. 1949 del CC es el tercero hipotecario que reúna los requisitos del art. 34 de la L.H. Es decir, sí cabe la usucapación ordinaria, excepto en el caso de que el demandado sea un tercero adquirente de buena fe a título oneroso que adquiere de quien aparece registralmente con facultades para transmitir, y que a su vez inscriba su adquisición. La buena fe implica el desconocimiento de que la realidad extrarregistral no coincide con la que publican los libros, y en este caso, como ya se razonó en la sentencia apelada, el administrador de la sociedad compradora conoce Corralejo, lugar donde vive desde mucho antes de la adquisición, por lo que tenía que conocer sobradamente que determinadas viviendas de su casco urbano, como la litigiosa, estaban ocupadas a título de dueños por personas que las habían adquirido, catastrado, abonaban gastos y tributos, etc., con lo cual la adquisición que realiza no es de buena fe, a los efectos de invocar los arts. 34 y 36 de la L.H. en contra del usucapiente. Ciertamente es que los linderos de la finca 951 tan citada no están bien delimitados, pero el propio demandado siempre ha tenido claro, y lo demuestra el requerimiento que hizo al actor, que el restaurante y la vivienda sita encima del mismo, ubicados en el num. 16 de la calle Iglesia, están comprendidos en dicha finca, lo que conocía ya en el momento de la adquisición de su propiedad, habiendo además advertido la sociedad vendedora Plalafusa S.A. que dentro de la finca 951 existían posesiones por terceros y diversas situaciones jurídicas.

Respecto a la enajenación a la entidad Sincronía 99, es un hecho extemporáneo que no puede ser objeto de alegación ni por tanto producir consecuencias en este proceso. En definitiva, se ha producido la identificación de la finca por un lado dentro de la finca registral 951 -lo que determina la legitimación pasiva de Delval S.A. y el rechazo del litisconsorcio pasivo- y por otro en sus actuales linderos como coincidentes con los que figuran en el título de adquisición del actor -prueba testifical y de reconocimiento, lo que cubre el requisito de la acción declarativa ejercitada-, así como consta la posesión "ad usucapionem" por el plazo legal necesario en su modalidad de ordinaria, y la oponibilidad de la acción al titular registral por la ausencia de buena fe de su adquisición. El recurso debe ser desestimado.

**ULTIMO.-** En cuanto a las costas del recurso, conforme al art. 398 de la Lec 1/00, no concurriendo circunstancias excepcionales, se imponen al apelante vencido.

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

**FALLAMOS**





Que desestimamos el recurso de apelación interpuesto por D./Dña. Delval Internacionales.A., contra la sentencia de fecha 21 de octubre de 2004, dictada por el JDO.1A.INST E INSTRUCCION N.4 de PUERTO DEL ROSARIO, la cual **CONFIRMAMOS**, en su integridad con expresa imposición a los 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.

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

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

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

