



SECCIÓN QUINTA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL  
C/ Málaga nº2 (Torre 3 - Planta 5ª)  
Las Palmas de Gran Canaria  
Teléfono: 928 42 99 15  
Fax.: 928 42 97 75

Rollo: Recurso de apelación  
Nº Rollo: 0000126/2014  
NIG: 3501731120030003067  
Resolución: Sentencia 000320/2016

Proc. origen: Procedimiento ordinario Nº proc. origen: 0000394/2003-00  
Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº 2 de Puerto del Rosario

<u>Intervención:</u>	<u>Interviniente:</u>	<u>Abogado:</u>	<u>Procurador:</u>
Demandado	SINCRONIA 99		
Demandado	DELVAL INTERNACIONAL S.A.		
Apelado	Manuel León Segura	Elena Isabel Ruiz Suarez	Maria Teresa Diaz Muñoz
Apelante	Bloques Canarios, S. L.	Jorge Tocino Maquieira	Cristina Montesdeoca Gonzalez

## SENTENCIA

SALA: Ilmos. Sres.-

PRESIDENTE: Don Víctor Caba Villarejo

MAGISTRADOS: Don Carlos Augusto García van Isschot (Ponente)

Don Víctor Manuel Martín Calvo

**En la Ciudad de Las Palmas de Gran Canaria a veintey uno de julio de dos mil dieciséis;**

VISTAS por la Sección Quinta de esta Audiencia Provincial las actuaciones de que dimana el presente rollo en virtud del recurso de apelación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Puerto del Rosario en los autos de Juicio Ordinario nº 0000394/2003-00, seguidos a instancia de D. Manuel León Segura y otros, parte apelada, representados en esta alzada por la Procuradora Dña. MARIA TERESA DIAZ MUÑOZ y asistidos por el Letrado ELENA ISABEL RUIZ SUAREZ contra las entidades mercantiles "DELVAL INTERNACIONAL, S.A" y "SINCRONIA 99, S.L.", incomparecidas en la alzada y contra la entidad mercantil "BLOQUES CANARIOS, S.L.", parte apelante, representada por la Procuradora Dña. CRISTINA MONTESDEOCA GONZALEZ y asistida por el Letrado D. JORGE TOCINO MAQUIEIRA, siendo ponente el Sr. Magistrado Carlos Augusto García van Isschot, quien expresa el parecer de la Sala.





## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** El Juez titular Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Puerto del Rosario, Ilmo señor don Santiago Romero Buck Arstad, en el procedimiento referido se dictó sentencia con número 000117/2013, de 31 de julio, cuya parte dispositiva literalmente establece: «Estimando como estimo la demanda interpuesta por D<sup>a</sup>. Susana Ojeda García: 1. Declaro, a favor de la comunidad de bienes formada por D. José Muñoz Ramírez (ya fallecido, hoy sus herederos), D. José E. Mederos Naranjo, D. José Enrique Jorge Artilles, D. Antonio Benítez Calixto, D. Nazario Segura Ojeda, D. Francisco Ramírez García, D. Manuel León Segura, D. Celestino Suárez Espino, D. Francisco Suárez Moreno, D. Francisco José Rubio Santana, D. Juan M. Delgado Bethencourt, D<sup>a</sup>. Concepción Guerra Bertrana, D. Jacinto Godoy Suárez, D. Juan González Castellano, D. Santiago Suárez Rodríguez, D. Antonio Rodríguez Suárez, D. Miguel Velázquez Sarmiento y D. Pedro Ramírez Santana, el dominio sobre la finca nº 19.753 inscripción 1<sup>a</sup> en el Registro de la Propiedad nº 1 de Puerto del Rosario, (con nº de catastro 0796208FS1709N0001WG) descrita como urbana, solar de 350 metros cuadrados, sito en la calle León y Castillo (hoy calle María Santana Figueroa, nº 8) de Corralejo, término municipal de La Oliva, que linda al Norte, con la calle García Escámez, al Sur con la calle León y Castillo (hoy calle María Santana Figueroa), al Este con herederos de D. Manuel Hierro y al Oeste con la Calle Unamuno. 2. Procédase a la inscripción en el Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario del Cien por Cien del pleno dominio de la finca anteriormente descrita, libre de cargas, a favor de dicha Comunidad. 3. Se condena a los demandados a estar y pasar por la anterior declaración, absteniéndose de cualquier acto perturbador del derecho de propiedad del actor. 4. Procédase a la cancelación de la inscripción contradictoria obrante en el Registro de la Propiedad nº uno de Puerto del Rosario así como a la cancelación de la anotación preventiva de demanda>>».

**SEGUNDO.-** Frente a dicha sentencia la demandada “BLOQUES CANARIOS, S.L.”, interpuso recurso de apelación y dicho traslado a la contraparte Manuel León Segura presentó escrito de oposición alegando cuanto tuvo por conveniente y seguidamente se elevaron las actuaciones a esta Sala, donde se formó rollo de apelación, habiéndose desestimado por autos de tres de septiembre y de cuatro de noviembre de 2014 la práctica de prueba en esta alzada, sin necesidad de celebración de vista se señaló para discusión, votación y fallo el día cuatro de abril de dos mil dieciséis.

**TERCERO.-** En la tramitación del presente recurso se han observado las prescripciones legales salvo el término para dictar sentencia por la extensión y complejidad de las actuaciones, compuestas de novecientos ochenta y seis folios, distribuidos en dos inmanejables tomos, y por el visionado y escucha repetido, y toma de notas de las grabaciones de la vista del juicio y de la audiencia previa, que totalizando horas y treinta minutos de duración, y siendo ponente de la sentencia el Ilmo. Sr. don Carlos Augusto García van Isschot, quien expresa el parecer de la Sala

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** La sentencia de la primera instancia estimó íntegramente la demanda y efectuó la declaración de dominio en beneficio de los condueños de la finca registrada a nombre del codemandado mediante usucapión de buena fe, con justo título, entre presentes y durante el plazo legal de diez años para la prescripción adquisitiva ordinaria del dominio, y que había operado, además, esa institución frente a terceros adquirentes en los que no concurren los





presupuestos del artículo 34 de la ley hipotecaria, habiendo el Juez dado por probado que la dicha posesión continua e ininterrumpidamente desde el 31 de julio del año 1977 con los requisitos del artículo 1.957 del Código civil se había consumado ya cuando el codemandado, hoy apelante, adquirió a título oneroso, sin buena fe del antecesor titular inscrito que aparecía con facultades de disposición dominical bastantes para ello, según publicaba el Registro de La Propiedad al tiempo de su adquisición en ABRIL 2003, y aun durante el año siguiente a su compraventa con el consentimiento por parte del tercero hipotecario de forma expresa o tácita.

**SEGUNDO.-** Frente a ello se alza el codemandado “BLOQUES CANARIOS, S.L.” alegando como motivos del recurso de apelación el de que no se ha probado la subsistencia de la comunidad de propietarios después de diez años especialmente cuando no hay documento alguno de su funcionamiento, de manera que carecería el demandante de legitimación para su acción y aduciendo que el genuino dueño, a lo sumo, lo sería la asociación o club de cazadores, conformado por los firmantes del documento de 31 de julio de 1977, cuyos teóricos titulares individuales designados en el fallo de la sentencia no habrían demostrado que el adquirente la copropiedad sino que simplemente pusieron un dinero en común para disfrutar de una finca redactado unos estatutos para regular su uso en los que hay elementos extraños a la regulación legal como el de la igualdad de cuotas; que la usucapión resultó interrumpida porque transcurrieron los diez años pactados de vigencia de la comunidad **no siendo** admisible la continuación tácita especialmente porque no se demostró existiera una junta para tratar ese asunto ni para iniciar acciones contra los aquí codemandados y que, en definitiva, no acreditaron la continuidad en la posesión al no haber aportado recibos de agua o de luz; que la prescripción adquisitiva se interrumpió conforme al artículo 1.945 al haber la entidad mercantil titular registral contestado a la presente demanda y, finalmente, porque “BLOQUES CANARIOS, S.L.” es tercero hipotecario y que la falta de buena fe no se transmite automáticamente de su predecesor registral (que no ha recurrido la sentencia ni la consideración de haber carecido de buena fe cuando compró el 22 de mayo de 2001, a la mercantil PLALAFUSA, S.A., un trozo de terreno en el casco viejo de Corralejo).

**TERCERO.-** Estos argumentos del apelante son de recibo toda vez que el contrato de 31 de agosto de 1977 contiene los elementos básicos para entender constituida entre sus diecisiete firmantes una comunidad de bienes conforme a la libertad de pactos que establece el artículo 392 del Código civil en relación con el 1.255 del mismo texto legal, y específicamente porque el artículo 393 que presume la igualdad de cuotas no es sino un régimen supletorio y dispositivo en evitación de imprevisiones y no obsta a que los copartícipes en la comunidad de bienes o de derechos voluntaria los sean en partes desiguales establecida en el título de adquisición por convenio entre todos los suscriptores del documento; ídem respecto a la posibilidad de que la división se proyecte temporalmente mediante el otorgamiento de sucesivos pactos adoptados unánimemente por los comuneros; finalmente el cuestionamiento sobre la supervivencia de los originarios comuneros y sobre el modo de administración y conservación entre ellos de la cosa común no fue suscitado ni en el escrito de contestación a la demanda ni en la audiencia previa por lo que resultan completamente extemporáneos aducirlos en la vista del juicio y ahora novedosamente también en la apelación y ello al margen de que los testigos en el juicio identificaron al actor como uno de los titulares de la propiedad desde los años sesenta. La plena identificación de la finca objeto de declaración es tan obvia por figura no sólo a la vista en la realidad telúrica y urbana, sino que en el catastro el inmueble figuró a nombre de uno de los comuneros hasta 2002 y precisamente entre los documentos que la entidad tasadora del banco





que facilitó el crédito hipotecario a la hoy apelante (folios 522 a 539) se consignaba el dato de que el eufemísticamente denominado “solar de uso residencial” contaba con red de telefonía, suministro eléctrico, y abastecimiento de agua, entre otras características.

**CUARTO.-** Las alegaciones sobre interrupción de los plazos prescriptivos son tardías, pues todos los del artículo 1.957 habían sido rebasados por constar ininterrumpido, y pacífico el paso del tiempo con creces cuando adquiere la entidad mercantil hoy apelante la cual es cierto que no se contamina automáticamente de la carencia de buena fe de que adolecían sus predecesores en el Registro de La Propiedad, pero no sólo “BLOQUES CANARIOS, S.L.” no semolestó en visitar el predio urbano en pleno centro del casco viejo de la población marinera, sino que no le facilitaron las llaves para entrar y hubo el representante legal de utilizar una escalera para asomarse además don Luis Hernández dijo en su interrogatorio (entre los minutos 28:10 a 42:41 soporte audiovisual) que sabía de la polémica publicada y divulgada ya entonces sobre los problemas de los vecinos del casco viejo del pueblo Corralejo que no tenían sus fincas registradas sino que expresamente el a la sazón alcalde Domingo González Arroyole advirtió de que era muy problemático adquirir inmuebles en esa zona (así lo advertía también el plano catastral de la parcela litigiosa acompañado al informe de tasación citado en el que se identificaba **como** titular a José Enrique Jorge Artilles, folio 538 en relación con el 27 y 28, uno de los contratantes del 31 de agosto de 1977), y dejó transcurrir más de un año desde que adquirió sin preocuparse en absoluto de la situación posesoria pública, inmediata y de hecho que se ofrecía a su vista, y que no se opuso sino que se extendió en esas mismas condiciones a ciencia y paciencia so pretexto de que tenía varias propiedades en la zona y priorizó la promoción y ejecución de otras más atractivas.

**ÚLTIMO.-** Al desestimarse el recurso de apelación formulado por “**BLOQUES CANARIOS, S.L.**”, procede imponer a la parte apelante las costas causadas en esta alzada por su sustanciación de acuerdo con lo previsto en el art. 398.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, declarando la pérdida del depósito constituido de acuerdo con disposición adicional decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

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

**FALLO:** Desestimamos el recurso de apelación formulado por “**BLOQUES CANARIOS, S.L.**” contra la sentencia con número 000117/2013, de 31 de julio, dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Puerto del Rosario en los autos de Juicio Ordinario nº 0000394/2003-00, la cual confirmamos, e imponemos al recurrente las costas derivadas de la tramitación del recurso y la pérdida del depósito constituido para apelar.

Llévese certificación de la presente Sentencia al rollo de esta Sala y a los autos de su razón y notifíquese a las partes haciéndoles saber que en su contra podrá interponerse recurso de casación exclusivamente por interés casacional (art. 477.2.3º LEC), al haberse seguido el procedimiento por razón de la materia (dada la cuantía del procedimiento, art. 477.2.2º LEC al no exceder de 600.000,00 €), y, en su caso, conjuntamente, extraordinario por infracción procesal (por los motivos dispuestos en el art. 469 LEC). Deberá interponerse ante este Tribunal en el plazo de veinte días a contar desde la notificación de esta sentencia, y cuyo conocimiento corresponde a la Sala Primera del Tribunal Supremo, debiéndose cumplir los requisitos previstos en el Capítulo IV –en relación con la Disposición Final decimosexta– y en el





Capítulo V del Título IV del Libro II de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Al tiempo de interponerse será precisa, bajo perjuicio de no darse trámite, la constitución de un depósito de cincuenta euros, por cada uno de los recursos interpuestos, debiéndose consignar en la oportuna entidad de crédito y en la «Cuenta de Depósitos y Consignaciones» abierta a nombre de este Tribunal, lo que deberá ser acreditado.

Firme que sea, devuélvanse los autos al Juzgado de procedencia para su ejecución y cumplimiento.

Así por esta nuestra Sentencia, definitivamente juzgando, lo pronunciamos mandamos y firmamos

