



Sección Cuarta de la Audiencia Provincial  
Plaza San Agustín nº 6  
Las Palmas de Gran Canaria  
Teléfono: 928 32 50 04  
Fax.: 928 31 51 81

Rollo: Recurso de apelación  
Nº Rollo: 0000341/2012

NIG: 3501731120060000411  
Resolución: Sentencia 000033/2014

Procedimiento origen: Proc. origen: Procedimiento ordinario Nº proc. origen: 0000076/2006-00

Órgano origen: Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº 2 de Puerto del Rosario

<u>Intervención:</u>	<u>Interviniente:</u>	<u>Abogado:</u>	<u>Procurador:</u>
Apelado	Candelaria Calero Santana	Daniel Nuevo Hidalgo	Luis Fernando Leon Ramirez
Apelado	DELVAL INTERNACIONAL S.A.	Mª Del Carmen Osés Guergue	Beatriz Cambreleng Roca

## SENTENCIA

**LUIS LEÓN RAMÍREZ**  
**LICENCIADO EN DERECHO**  
**PROCURADOR**  
C/. Reyes Católicos, 47 - 1.º - ofc. 7  
35001 Las Palmas de Gran Canaria  
Telf.: 928 321425 - Fax: 928 330542

Ilmos. Sres.  
Presidente:  
Doña Emma Galcerán Solsona

Magistrados:

Doña María Elena Corral Losada  
Don Jesús Ángel Suárez Ramos (Ponente)

En Las Palmas de Gran Canaria, a 23 de enero de 2014.

La AUDIENCIA PROVINCIAL, SECCIÓN CUARTA, ha visto el **Recurso de Apelación 341/12**, interpuesto por DELVAL INTERNACIONAL, SA, representada por el procurador doña Beatriz Cambreleng Roca y defendida por el letrado doña Carmen Osés Guergue contra la sentencia dictada por el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 2 DE PUERTO DEL ROSARIO de fecha 16 de septiembre de 2.010 en el **Juicio Ordinario 76/06**.

Comparece como parte apelada doña CANDELARIA CALERO SANTANA, representada por el procurador don Luis León Ramírez y defendida por el letrado don Daniel Nuevo Hidalgo.

## ANTECEDENTES DE HECHO





#### **PRIMERO. La Sentencia de Primera Instancia (f. 502-503)**

El fallo de la sentencia dictada por el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 2 DE PUERTO DEL ROSARIO de fecha 16 de septiembre de 2.010 en el Juicio Ordinario 76/06 dice: "PRIMERO.- Declaro que la actora es propietaria de la finca situada en la localidad de Corralejo, calle Colón números 8 y 10 y calle Lepanto 4, enclavada dentro de la finca 951 denominada Casco de Corralejo y sus Aledaños, perteneciente al término municipal de La Oliva, así como parte de la misma edificación ubicada dentro de las fincas 23.885 y 27.697 del municipio de La Oliva, al haber sido segregadas de la anterior. Tiene forma de un polígono irregular ocupando una superficie de 213 metros cuadrados está perfectamente delimitada por sus cuatro lados, siendo los mismos los siguiente: linda norte, vivienda de herederos familia Santana, sur, calle Lepanto, naciente calle Colón y poniente Callejón. Siendo el número de la referencia catastral los siguientes 0794302fs1709s0001am, 0794303fs1709s0001bm y 0794304fs1709s0001ym

SEGUNDO.- Ordeno la expedición al Registro de la Propiedad de los mandamientos necesarios para la inscripción del dominio a nombre de la actora.

TERCERO.- Condeno en costas a la demandada".

#### **SEGUNDO. Recurso de apelación (f. 517-523)**

DELVAL INTERNACIONAL, SA interpuso recurso de apelación el 25 de abril de 2.011, en el que interesa dicte sentencia mediante la que, con íntegra estimación del presente recurso, se revoque la sentencia de instancia y se declare que ha lugar a desestimar íntegramente la demanda inicial, con expresa condena en costas de la sentencia de instancia al demandante.

#### **TERCERO. Oposición al recurso (f. 539-541)**

Doña CANDELARIA CALERO SANTANA se opuso al recurso de contrario en escrito presentado el 22 de septiembre de 2.011.

#### **CUARTO. Vista, votación y fallo.**

No habiéndose solicitado prueba, se señaló para estudio, votación y fallo el día 29 de noviembre de 2.013. Se ha tramitado el presente recurso conforme a derecho. Es ponente de la sentencia el Ilmo. Sr. Don Jesús Ángel Suárez Ramos, que expresa el parecer de la Sala.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

#### **PRIMERO. La resolución impugnada y el recurso de apelación.**





Doña CANDELARIA CALERO SANTANA interpuso contra DELVAL INTERNACIONAL, SA una acción declarativa de dominio, alegando ser propietaria por prescripción adquisitiva extraordinaria (f. 7, hecho séptimo de la demanda), de la finca objeto de autos, situada en la localidad de Corralejo, calle Colón números 8 y 10 y calle Lepanto 4.

La sentencia estimó la demanda. Formula recurso de apelación DELVAL INTERNACIONAL, SA solicitando la desestimación íntegra de la demanda, que fundamenta en error en la valoración de las pruebas. Sostiene que:

- (1) La única prueba practicada en juicio fue la documental y de su análisis no resulta debidamente identificada la finca cuyo dominio pretende. No coincide la superficie reclamada con la que aparece en las certificaciones catastrales, ni se puede encuadrar en la finca que es propiedad de DELVAL INTERNACIONAL, SA.
- (2) No existe coincidencia de los linderos en las fincas en conflicto, que solo tienen en común que están en el Casco Viejo de Corralejo.
- (3) No se ha probado la posesión pacífica, pública continuada y a título de dueño de la actora. La finca no aparece mencionada en el testamento, y los documentos aportados del Impuesto de Bienes Inmuebles y Consorcio de Abastecimiento de Aguas son del año 2.001 y 1.995. Respecto a las certificaciones del Ayuntamiento sobre la antigüedad de las casas (f. 179-183), no indican quien ha sido el titular de esas construcciones.

Doña CANDELARIA CALERO SANTANA se opone al recurso, solicitando la confirmación la sentencia.

*“Llegados a este punto, debe ponerse de relieve que son numerosos los asuntos sustancialmente idénticos al presente que han sido resueltos enalzada por todas las Secciones competentes en materia civil, Tercera, Cuarta y Quinta, de esta Audiencia Provincial, en sentido estimatorio de las pretensiones actoras sustancialmente idénticas a la parte actora en el caso de autos, referentes asimismo todas ellas (como la de autos) a fincas sitas en el casco urbano de Corralejo, dirigidas asimismo contra Delval Internacional, S.A., Sincronía 99, S.L., y Platafusa, S.A., en las sentencias 10/3/05, en el Rollo 736/04, de la Sec 5a, de 20/4/05, Ro 746/04, de la Sec 3a, de 28/3/05, Ro 692/04, de la Sec 4a, de 15/4/05, Ro 143/05 de la Sec 5a, de 5/5/08, Ro 377/07 de la Sec 4a, de 1/10/08, Ro 192/08, de la Sec 4a, de 26/10/08, Ro 704/07, de la Sec 4a, de 25/1/09, Ro 147/09, de la Sec 4 a, entre otras muchas”, Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas, sección 4, del 9 de Octubre del 2012, Recurso: 280/2011.*

La sentencia impugnada es ciertamente escueta, pero la revisión de la prueba documental obrante en autos nos lleva a alcanzar las mismas conclusiones, quedando sobradamente probada la adquisición de la finca por usucapión extraordinaria, por lo que el recurso se desestima.

#### **SEGUNDO. Identificación de la finca.**

Es un requisito imprescindible de para el éxito de la acción reivindicatoria y también de la declarativa, que en este punto no tienen diferencia, ya que *“...el éxito de la acción reivindicatoria requiere la perfecta identificación de la cosa objeto de la misma, de*





manera que no se susciten dudas racionales sobre cuál sea ... siendo preciso que se determine la finca por los cuatro puntos cardinales, que deben venir determinados exactamente y con toda precisión ... debiendo fijarse con precisión, situación, cabida y linderos de la finca, demostrando que el predio reclamado es al que se refieren los títulos, lo que exige un juicio comparativo entre la finca real y la titular ...", Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo núm. 1112/2002, de 22 noviembre, Recurso de Casación núm. 1198/1997 (citando anteriores).

El recurso discute la identificación, aludiendo a las diferencias de superficie que resultan de las mediciones. Pero éste es siempre un dato secundario, porque lo relevante son los linderos. Siempre prevalecen los linderos sobre las medidas de cabida, pues la superficie se determina siempre por la delimitación de la finca y nunca al revés. "*La mayor o menor cabida de un inmueble no empece a su identidad ... y la medida superficial es un dato secundario de la identificación, para la cual, conocida su naturaleza y situación, bastan los linderos... y es que, en el caso que nos ocupa, la finca aparece determinada por sus cuatro puntos cardinales y puede trasladarse topográficamente sobre el terreno...*", Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 16 octubre 1998, Recurso de Casación núm. 1659/1994 (citando anteriores).

En este caso no existe problema alguno de identificación, porque doña CANDELARIA CALERO SANTANA afirma ser propietaria de una edificación situada en núcleo urbano, construida y perfectamente deslindada. Sus linderos son dos calles, y aparece perfectamente reflejada en el Catastro (f. 28-30, certificaciones). Además de aportarse un informe pericial topográfico de don Eustaquio Eloy González Figueroa (f. 31), que la sitúa sobre el terreno. E incluso se aporta una fotografía en que se aprecia la edificación, que fue la antigua Fonda de Corralejo.

También las pruebas revelan que DELVAL INTERNACIONAL, SA adquirió varias de las fincas que constituían el resto de la finca matriz, después de muchas segregaciones. Así resulta de la certificación del Registro de la Propiedad (f. 33-69).

La demanda hace un relato minucioso de la historia de la finca llamada Guriame, en los hechos noveno y undécimo, que viene sustentado por la aportación de las copias de las distintas escrituras, en especial la de 7 de diciembre de 1.959 (f. 95-114), 29 de diciembre de 1.961 (f. 116-131) y la aclaratoria posterior de 23 de agosto de 1.965 (f. 133-153).

Las incidencias relativas a la finca 951 están perfectamente explicadas por actas notariales de manifestaciones de 8 de julio de 2.004 de don Victorio Rodríguez Cabrera (f. 155-157) y de don Manuel Roque González López, el 29 de septiembre de 2.003 (f. 164-167). Estos señores intervinieron en esas operaciones en los años 1.959 y 1.965, relatando como había en el lugar casas de pescadores que constituían el poblado marinerio de Corralejo. Sus propietarios no tenían título de propiedad, aunque eran reconocidos como tales por los dueños de la finca matriz. Razón por la cual se hicieron planos para unir a las escrituras, en los que aparecían los dueños de las casas existentes. La finalidad era "fijar los linderos del pueblo de Corralejo, con el fin de respetarlo y delimitarlo de la finca conocida por "Hereditaria de Guriame", con la que éste lindaba y sobre la que se estaban llevando a cabo operaciones de compraventa [...] Para elaborar el plano se fue casa por casa midiéndolas una a una escrupulosamente a cinta y poniendo el nombre de sus propietarios o habitantes en aquellas que era posible" (f. 156).

La finca reclamada está perfectamente identificada, construida, y su antigüedad viene certificada por el Ayuntamiento, siendo además la "Fonda" de Corralejo.

#### O. Posesión a efectos de usucapión.





Sostiene el apelante que no ha quedado debidamente probada la posesión pública, pacífica, a título de dueño y por el plazo legal de la actora, señalando que los documentos presentados acreditativos del pago de impuestos, gastos de agua y electricidad datan del año 1.995 y 2.001 (f. 71-87).

Resulta de aplicación lo previsto en el Código Civil:

Art. 1959. Se prescriben también el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta años, sin necesidad de título ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes, salvo la excepción determinada en el artículo 539.

Art. 1960. En la computación del tiempo necesario para la prescripción se observarán las reglas siguientes: 1.ª El poseedor actual puede completar el tiempo necesario para la prescripción, uniendo al suyo el de su causante. 2.ª Se presume que el poseedor actual, que lo hubiera sido en época anterior, ha continuado siéndolo durante el tiempo intermedio, salvo prueba en contrario. 3.ª El día en que comienza a contarse el tiempo se tiene por entero; pero el último debe cumplirse en su totalidad.

*“En este contexto, hay que señalar que la usucapión requiere de la posesión y del transcurso del tiempo como presupuestos generales de su propia configuración como fenómeno jurídico, conforme a lo expresamente contemplado en el artículo 1941 del Código Civil que articula la possessio ad usucapionem en relación a la posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida. Dicho planteamiento queda reforzado en relación con la regulación general en materia de posesión, particularmente de lo dispuesto en los artículos 447 y 444 del Código que, respectivamente, establecen que “solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio”, así como que “los actos ejecutados clandestinamente y sin conocimiento del poseedor de una cosa o con violencia no afectan a la posesión”; con lo que toda posesión ad usucapionem, ya sea ordinaria o bien sea extraordinaria, debe reunir los presupuestos indicados”, Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 11 de Julio del 2012, Recurso: 129/2010.*

Está probado que Doña CANDELARIA CALERO SANTANA es la heredera única de doña Candelaria Álvarez Santana (f. 172-176, testamento de 28 de agosto de 1.972). La escritura de compraventa de 7 de diciembre de 1.959 contiene un plano en el que se dibuja la “casa” de doña Candelaria Álvarez (f. 111). Y la escritura pública de 23 de agosto de 1.965, que aclara la escritura pública de compraventa de 29 de diciembre de 1.961, menciona también la “casa” de doña Candelaria Álvarez (f. 137).

Quiere esto decir que los primitivos dueños de las fincas en esa zona reconocían públicamente a doña Candelaria Álvarez como propietaria de la casa objeto de autos, en el casco de Corralejo, desde al menos el año 1.959. Lo que unido a las actas de manifestaciones de don Victorio Rodríguez Cabrera y de don Manuel Roque González López, antes mencionadas, no deja lugar a dudas de que existían casas en ese lugar, construidas y poseídas a título de dueño por las personas que aparecen mencionadas en los planos y escrituras, entre ellas la actora. La heredera une el tiempo de prescripción al de su causante, que se presume ininterrumpido.

Concurren los requisitos legales de la usucapión extraordinaria y el recurso debe ser desestimado.





#### **CUARTO. Costas.**

Artículo 398. Costas en apelación, recurso extraordinario por infracción procesal y casación. 1. Cuando sean desestimadas todas las pretensiones de un recurso de apelación, extraordinario por infracción procesal o casación, se aplicará, en cuanto a las costas del recurso, lo dispuesto en el art. 394. 2. En caso de estimación total o parcial de un recurso de apelación, extraordinario por infracción procesal o casación, no se condenará en las costas de dicho recurso a ninguno de los litigantes.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y de pertinente aplicación, en nombre del Rey

#### **FALLAMOS**

- I. Desestimar el recurso de apelación interpuesto por DELVAL INTERNACIONAL, SA contra la sentencia dictada por el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN Nº 2 DE PUERTO DEL ROSARIO de fecha 16 de septiembre de 2.010 en el Juicio Ordinario 76/06, que se confirma íntegramente.
- II. Condenar al apelante al pago 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.

**PUBLICACIÓN:** Leída y publicada fue la anterior sentencia en el día de su fecha. Certifico.

