



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

Teléfono: 928-325004

Fax: 928-315181

RECURSO: RECURSO DE APELACION

ROLLO: 0000692/2004

Procedimiento origen: JUICIO ORDINARIO

Nº procedimiento origen: 0000266/2003

Juzgado origen: PUERTO DEL ROSARIO - JDO.1A.INST E  
INSTRUCCION N.3

NIG: 3500025120040000281

Resolución: 000138/2005

## SENTENCIA

Ilmos. Sres.  
Presidente:  
D<sup>a</sup>. Emma Galcerán Solsona (Ponente)  
Magistrados:  
D. Victor Manuel Martín Calvo  
D<sup>a</sup>. Carmen María Simón Rodríguez

En Las Palmas de Gran Canaria, a 28 de marzo de 2005.

Visto en grado de apelación ante esta AUDIENCIA PROVINCIAL SECCIÓN CUARTA, los autos de JUICIO ORDINARIO número 0000266/2003, procedentes del JDO.1A.INST E INSTRUCCION N.3 de PUERTO DEL ROSARIO, a los que ha correspondido el rollo 0000692/2004, en los que aparece como parte apelante **Delval Internacional S.A.**, representado por el Procurador D. Alfredo Crespo Sánchez y asistido por el Letrado Dña. Carmen Oses Guergue, y como parte apelada Dña. Luisa Fajardo De Vera y D. Esteban Umplierrez Estevez, representada por el Procurador D. Tomas Ramirez Hernandez y Tomas Ramirez Hernandez y asistida por el Letrado D. Francisco J. Artilles Camacho, sobre Juicio Ordinario, y siendo Magistrado Ponente el/la Ilmo./Ilma. Sr./Sra. D./Dña. **Emma Galcerán Solsona**.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Se aceptan los antecedentes de hecho de la Sentencia apelada.

**SEGUNDO.-** Seguido el juicio por sus trámites legales ante el JDO.1A.INST E INSTRUCCION N.3 de PUERTO DEL ROSARIO, por el mismo se dictó Sentencia con fecha 5 de mayo de 2004, cuyo Fallo dice: "Que estimando íntegramente la demanda interpuesta por la Procuradora Dña. Susana Ojeda García, en nombre y representación de D. ESTEBAN UMPIERREZ ESTEVEZ y Dña. LUISA FAJARDO DE VERA, contra la entidad mercantil DELVAL INTERNACIONAL, S.A., debo declarar y declaro que los actores son legítimos propietarios con carácter ganancial de la siguiente finca, condenando al demandado a estar y pasar por esta declaración y a que se abstenga de efectuar cualquier acto perturbador del derecho de propiedad de los actores:

"Casa situada en el pago de Corralejo, lindante por el Norte con otra de D. Celestino





de León Montero; Sur, otra de herederos de D. Vicente Umplérez; oeste, tierras que fueron de D. Francisco Manrique de Lara y Ríos, y por el Este, con la zona marítima; compuesta de dos habitaciones y un patio, siendo la superficie del terreno que ocupa de 164 metros cuadrados". Referencia catastral nº 0893803FS1709S0001RM.-  
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".

Notificada dicha resolución a las partes, por la parte demandada Delval Internacional S.A. se interpuso Recurso de Apelación, que fue admitido en ambos efectos y cumplidos los trámites correspondientes.

**TERCERO.-** En la tramitación de este procedimiento se han observado las prescripciones legales.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Es objeto del recurso de apelación la sentencia de fecha 5 de mayo de 2004, cuyo fallo es del siguiente tenor literal: "Que estimando íntegramente la demanda interpuesta por la Procuradora Dña. Susana Ojeda García, en nombre y representación de D. ESTEBAN UMPIERREZ ESTEVEZ y Dña. LUISA FAJARDO DE VERA, contra la entidad mercantil DELVAL INTERNACIONAL, S.A., debo declarar y declaro que los actores son legítimos propietarios con carácter ganancial de la siguiente finca, condenando al demandado a estar y pasar por esta declaración y que se abstenga de efectuar cualquier acto perturbador del derecho de propiedad de los actores:

"Casa situada en el pago de Corralejo, lindante por el Norte con otra de D. Celestino de León Montero; Sur, otra de herederos de D. Vicente Umplérez; oeste, tierras que fueron de D. Francisco Manrique de Lara y Ríos, y por el Este, con la zona marítima; compuesta de dos habitaciones y un patio, siendo la superficie del terreno que ocupa de 164 metros cuadrados".  
Referencia catastral nº 0893803FS1709S0001RM.

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.

**SEGUNDO.-** Entrando a resolver el recurso de apelación, debe tomarse en consideración, en primer término, que la tacha de testigos ya fue presentada e inadmitida por extemporánea, sin perjuicio de lo dispuesto en el art. 367.2 LEC, mediante providencia de 22/04/04, que devino firme al no ser recurrida por ninguna de las partes, resolución que en todo caso se ajustó a lo previsto en el art. 378 LEC; y en segundo lugar, debe ponerse de relieve que no cabe apreciar la alegada estimación de una acción distinta de la que se ejercita, admitiéndose una usucapión ordinaria que ni se solicita en la demanda ni se cumplen los requisitos establecidos al efecto, toda vez que en el caso de autos la sentencia de instancia estima una acción declarativa de dominio por prescripción extraordinaria, y en la demanda se ejercita una acción declarativa de dominio por la prescripción ordinaria (de 10 años) e incluso por la prescripción extraordinaria (de 30 años) (Fdtos 3º y 4º), razones por las cuales procede desestimar las referidas alegaciones, contenidas en el recurso de apelación.





En cuanto a la alegada falta de identificación de la cosa, en el caso de autos ha resultado perfectamente acreditada la identificación de la finca cuyo dominio reclama la parte actora, tanto en su situación, como en su superficie y linderos, (hecho primero de la demanda) y así resulta de la documental aportada, contrato de compraventa de 1945, certificado expedido por el Ayuntamiento de La Oliva, recibos de IBI, informe de la Sección de Catastro del citado Ayuntamiento, reconocimiento judicial, y porque, además de lo anterior, la propia demandada reconoce cuál es la finca que posee el actor y reconoce que la misma tiene asignada una referencia catastral, así como describe sus linderos y su superficie, ya que la parte demandada aporta con la contestación a la demanda, un requerimiento notarial realizado al actor en el que, aportando un plano en el se aprecia la finca poseída por el actor, consigna expresamente la calle, el número, la referencia catastral de la finca, sus linderos, y su superficie, 164 m<sup>2</sup>, y notifica al actor que no consiente la ocupación de la finca a todos los efectos; razones por las cuales quedó plenamente acreditada la identificación de la finca, careciendo de virtualidad, por tanto, la circunstancia alegada de que en la actualidad presente un mayor número de habitaciones que las "dos habitaciones" y patio a que aludía el documento privado del año 1945.

**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 1961, a D. Victor 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 de 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 adquirirían 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, incluida la de autos.

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, 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 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, 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

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias





(dado que linda con las parcelas segregadas), necesariamente está comprendida dentro de los linderos originarios.

**CUARTO.-** El siguiente motivo 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.

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 alrededores", 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 Guriamé 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.

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias





-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 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).

**QUINTO.-** Al desestimarse el recurso de apelación debe 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 la entidad **Delval Internacional, S.A.** frente a la sentencia de fecha 5/5/04, dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Puerto del Rosario en autos de Juicio Ordinario nº 266/2003, 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 de recibo

Así, por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

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

