Javier Medina Medina

CARMEN D. MATOSO BETANCOR

27 NOV 2006

NOTIFICADO

Juzgado de Primera Instancia Nº 1
C/ Secundino Alonso nº 20
Puerto del Rosario

Procedimiento: JUICIO ORDINARIO
Nº procedimiento: 0000410/2005

NIG: 3501731120050002967

Resolución: 000087/2006

165/05

Es Copia

SENTENCIA

En Puerto del Rosario a 20 de noviembre de 2006.

Vistos por mí, Gabriela María Insua Ayuso, Juez Titular del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de esta ciudad, los presentes autos de Juicio Ordinario civil, seguidos en este Jugado con el número **410/2005** a instancia de Dª Caridad Figueroa Santana, que actúa en beneficio de la Herencia Yacente de D. Sandalio Figueroa de León y Dª Olivia Santana Figueroa representada por el procurador/a Dª Carmen Dolores Matoso Betancor con la asistencia del letrado D. Javier Medina Medina contra las entidades DELVAL INTERNACIONAL S.A, SINCRONÍA 99 S.L. Y J.L.J. PARFUMS S.L., he dictado en nombre de S.M. EL REY, la siguiente Sentencia:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el procurador demandante, en la representación antedicha, se formuló demanda de Juicio Ordinario contra los ya expresados demandados, en base a los hechos que en dicho escrito de demanda se contienen y tras alegar los fundamentos de derecho que estimó aplicables, y que tanto unos como otros se dan por reproducidos, terminaba suplicando al Juzgado que tuviese por interpuesta la demanda y que seguido el procedimiento por sus trámites legales, en su día dictase sentencia por la que se declarase que la edificación y por lo tanto el solar sobre el que se asienta la edificación identificada en el suplico de la demanda era de propiedad de Sandalio Figueroa de León y de Olivia Santana Figueroa y hoy de sus legítimos herederos cuya comunidad hereditaria está formada por doña Juana, doña Caridad, don Pedro, doña Herminia, don Paulino, don Felipe, doña Sebastiana Figueroa Santana, y en consecuencia declarara la nulidad de los contratos de segregación y compraventa celebrados entre DELVAL INTERNACIONAL S.A. y SINCRONÍA 99 S.L. , la nulidad de la escritura pública de compraventa entre SINCRONIA 99 S.L. y J.L.J. PARFUMS S.L., inscribiendo la finca en el Registro a nombre de don Sandalio Figueroa de León y de doña Olivia Santana Figueroa, inscribirlo seguidamente a favor de los herederos de éstos, inscribiendo la finca litigiosa por séptimas partes indivisas a favor de los antes mencionados, como herederas abintestato de doña Olivia Santana Figueroa y don Sandalio Figueroa de León, a su vez, como herederos únicos de su hijo premuerto don Manuel Figueroa Santana y con expresa imposición de costas a las entidades demandadas.

Solicitaba también que se condenase al demandado al pago de las costas.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda y declarándose competente este Juzgado para su conocimiento y tramitación, se dio traslado de la demanda a las partes

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

demandadas a fin de que se personaran y la contestasen con los apercibimientos legales.

Finalizado el término del emplazamiento, comparecieron en forma las partes demandadas, en la forma expuesta en el encabezamiento, alegando lo que a su derecho convino y cuyas argumentaciones se dan por reproducidas

Terminaban su escrito de oposición a la demanda solicitando que se le absolviesen con expresa imposición de costas a la parte demandante.

Señalada audiencia previa, comparecieron a ella las partes personadas en la cual, tras un intento de conciliación, se resolvieron las excepciones propuestas, se propuso prueba y previa declaración de pertinencia se señaló juicio que se ha celebrado el día y a la hora señalada, en el cual se practicaron las referidas pruebas con el resultado que consta en el acta de juicio y en la cinta videográfica que forma parte del procedimiento.

Quedaron seguidamente los autos vistos para sentencia.

TERCERO: En la tramitación de este Juicio se han observado las prescripciones legales, excepto el plazo para dictar sentencia debido a la abrumadora carga de trabajo que pesa sobre este Juzgado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se ejercita por la demandante acción declarativa de dominio, nulidad de título de compraventa y cancelación de inscripciones registrales contradictorias.

La demandante actúa en beneficio de la herencia yacente de sus padres, Sandalio Figueroa y Olivia Santana, al haber éstos fallecido sin otorgar testamento y constituyéndose por tanto como herederos universales sus hijos (documento 1 de la demanda).

Según la demandante, su padres adquirieron por usucapión la finca objeto de esta litis y descrita en el hecho segundo de la presente demanda siendo consentida la construcción que sobre ella se alza por el antiguo propietario Francisco Manrique De Lara y Ríos antes de 1930. Desde esta fecha han venido poseyendo a título de dueño la meritada finca primero ellos y tras su muerte su hija Caridad, actuando en calidad de administradora de la finca y hoy demandante en esta litis.

SEGUNDO.- Las partes demandadas, Delval Internacional S.A.(en adelante Delval), Sincronía 99 S.L. (en adelante Sincronía) y J.L.J. Parfums S.L. (en adelante Parfums) niegan el título de adquisición de la demandante señalando que en modo alguno puede hablarse de posesión pacífica de la finca. Asimismo alegan su condición de terceros de buena fe.

Es jurisprudencia reiterada que la acción declarativa de dominio exige la **prueba del título de dominio** y **la identificación del objeto demandado** teniendo como finalidad la de obtener la declaración de que el actor es el propietario de la cosa "acallando a la parte contraria que discute ese derecho o se lo arroga, siendo necesario para accionar la existencia de duda o controversia derivada de la oposición al derecho que el demandante pretende reclamar"(SSTS de 21 de marzo y 10 de julio de 2003, y 5 de junio de 2000)

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

Aplicando los requisitos exigidos por la jurisprudencia al caso que nos ocupa debe señalarse que en el mismo concurre plenamente el requisito de la **identificación de la finca reclamada** no sólo porque las partes demandadas no cuestionan en modo alguno en sus contestaciones la identificación de la misma sino porque la demandante acredita cumplidamente la situación, cabida y linderos de la finca, tanto registralmente (hecho 2º de la demanda y certificación registral de la misma acompañada con el escrito de la demanda), como fisicamente, a través de planos y fotografía aportada como doc. 45 de la demanda y reconocida sin género de dudas por los testigos que depusieron en el acto del juicio.

Ha de tenerse en cuenta asimismo que la identificación de la finca reclamada resulta en este procedimiento de gran sencillez, toda vez que la construcción que se alza sobre la misma es un local abierto al público, con el nombre comercial de "Antiguo Café del Puerto", situado en una de las zonas más transitadas de Corralejo, muy próxima al paseo marítimo.

TERCERO: Respecto del segundo requisito exigido por la jurisprudencia para la prosperabilidad de la acción, esto es **la prueba de dominio** la actora alega la adquisición de la finca por herencia de sus padres, quienes a su vez habrían adquirido la misma por usucapión, habiendo estado poseyendo la misma a título de dueños desde que se construyó la finca, sobre 1930, hasta su muerte, momento en el que la hoy demandante se habría hecho cargo de la administración de la misma.

Y en el presente caso han quedado acreditado que primero los padres de la hoy demandante y después Caridad han poseído a título de dueños la posesión de la finca reclamada durante más de treinta años, tal como se deriva de las distintas testificales practicadas en el acto del juicio, como la de Carmen Estevez Santana, vecina de Corralejo y de edad avanzada que manifestó que antes de Caridad, Sandalio utilizaba la finca reclamada para guardar sus pertenencias de marinero, o la de Elena, ex esposa del administrador de Plalafusa, entidad inicialmente vendedora de la finca matriz 951 de la que se segregó la hoy reclamada, que manifestó que "era por todos conocido que D. Sandalio era el legítimo propietario de la finca".

Asimismo la demandante presentó sendos recibos de contribución territorial respecto de la finca, primero a nombre del padre de Sandalio, Manuel Figueroa Santana, posteriormente a nombre de éste y finalmente a partir de la muerte de Sandalio a nombre de Caridad, siendo de fechas que van desde 1936 hasta la actualidad, así como contrato de arrendamiento de fecha de 2003 en la que Caridad figura como arrendadora del local "Antiguo Café del Puerto".

De esta manera se acredita que el tiempo que ha venido poseyendo a título de dueña la hoy demandante unido al de sus causantes, tal como permite el artículo 1960.1 del Código Civil a los efectos de poder completar el tiempo necesario para la prescripción adquisitiva extraordinaria -ex artículo 1949 del Código Civil- supera con creces los treinta años, habiendo en consecuencia la actora justificado la adquisición por usucapión de la finca litigiosa.

CUARTO: Resta por tanto analizar si la adquisición del derecho por la actora debe mantenerse frente a las entidades demandadas, titulares inscritas de la finca, primeramente Delval Internacional S.A., que vende a Sincronía y finalmente Parfums que adquiere de Sincronía, es decir, si debe operar el instituto de la denominada " *prescripción contra tabulas".*

Y en este punto ha de recordarse la existencia de varias sentencias de la Audiencia Provincial de Las Palmas que han denegado la condición de tercero de buena fe a la entidad Delval en supuestos practicamente idénticos al aquí enjuiciado. Por todas

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

ellas cabe citar la de 10 de marzo de 2005, cuyos argumentos se dan plenamente por reproducidos en esta sentencia por ser de absoluta aplicación.

Debe señalarse que en el acto del juicio el Sr. Jiménez del Valle, administrador único de Delval reconoció que hace muchos años que conoce Corralejo y sus calles, no siendo suficiente la alegación de que cuando compró la fina no la ocupaba nadie sin acreditar la más mínima actuación dirigida a la comprobación real y efectiva, de que la finca y local construído sobre el mismo estaba siendo poseída y además explotada comercialmente por persona distinta a su vendedora. Y lo mismo ha de decirse de la entidad Sincronía que a los efectos de esta litis es la misma entidad que Delval al tener el mismo administrador social, Jiménez del Valle. De esta manera tales entidades adquirentes no pueden ser consideradas como adquirentes de buena fe a los efectos dotarles de la protección registral prescrita en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Finalmente en cuanto a Parfums ha de llegarse a la misma consideración que Delval y Sincronía y considerar que dicha entidad tampoco puede ser considerada como tercero de buena fe. Parfums S.L. compra a Sincronía el deía 10 de noviembre de 2004 mediante escritura pública de compraventa la finca objeto de esta litis (doc. 5 de los aportados con la contestación presentada por Parfums S.L.).

Y pese que se manifiesta en la contestación a la demanda que el administrador único de la mencionada sociedad actuó a traves de apoderado, toda vez que áquel residía en Santo Domingo, no puede desconocerse que hablamos al igual que Delval y Sincronía de una sociedad dedicada a la gestión inmobiliaria al que se le ha de exigir "un plus de diligencia", al actuar dentro de un tráfico en el que opera y se lucra, debiendo haber actuado con la exigencia de un ordenado y diligente comerciante.

De esta manera al igual que Delval y Sincronía no actuó como le era exigible, realizando alguna actuación dirigida a la constatación de que la finca que adquiría estaba siendo disfrutada y poseída por persona distinta a Sincronía, máxime teniendo en cuenta los múltiples procedimientos judiciales entablados en relación con fincas segregadas de la 951 con anotaciones preventivas de demanda en varias de ellas, y debiendo igualmente valorarse que la finca adquirida se halla en uno de los lugares más frecuentados de Corralejo y sobre la que se alza un local abierto al público que no era explotado por la transmitente de la misma.

Finalmente ha de mencionarse la relación existente entre Sincronía y Parfums a través de elementos tales como la condición de apoderado y socio fundador de la entidad Parfums en la persona de D. Fernando Rodríguez Ravelo, habiendo actuado éste en multiples ocasiones como letrado de D. José Manuel Jiménez Del Valle, administrador único de Delval y Sincronía o que Parfums haya presentado idéntica contestación a la demanda, tanto en forma como en contenido a la presentada por Delval y Sincronía.

Todo ello hace entender que Parfums no puede ampararse en la condición de tercero de buena fe y en consecuencia ser protegido en su condición de titular inscrito.

Procede en consecuencia **estimar integramente la demanda** al haber sido acreditada la prescripción adquisitiva de la demandante de la finca litigiosa y la no condición de terceros adquirentes de buena fe de las entidades demandadas.

QUINTO- A tenor de lo dispuesto en el art. 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil las costas causadas en este procedimento deben serle impuestas a las entidades demandadas, al estimarse integramente la demanda.

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación, por la autoridad que me confiere la Constitución Española,

FALLO

Estimo la demanda interpuesta por la representación procesal de Dª Caridad Figueroa Santana, que actúa en beneficio de la Herencia Yacente de D. Sandalio Figueroa de León y Dª Olivia Santana Figueroa y en consecuencia la declaro legítima propietaria de la finca sita en el pueblo de Corralejo descrita en el hecho tercero de esta demanda con la edificación sobre ella construída, declarando en consecuencia la nulidad de la escritura pública de compraventa entre Sincronía 99 S.L. y J.L.J. Parfums S.L., así como la cancelación de todas la inscripciones contradictorias , inscribiendo la finca por séptimas partes indivisas a favor de doña Caridad, doña Juana, don Pedro, doña Herminia, don Felipe y doña Sebastiana Figueroa Santana, como herederos abintestato de doña Olivia Santana Figueroa y don Sandalio Figueroa de León.

Se imponen las costas del procedimiento a las entidades demandadas.

Notífiquese esta resolución a las partes haciéndoles saber que la misma no es firme y contra ella podrán interponer recurso de apelación ante la Ilma. Audiencia Provincial de Las Palmas., en el plazo de cinco días hábiles a partir de tal notificación, mediante escrito presentado ante este Juzgado, preparándolo.

Así por esta mi sentencia, de la que se expedirá testimonio para su unión a los autos, definitivamete juzgando en esta instancia, lo pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- Dada, leída y publicada fue la anterior resolución en el día de su fecha, por la Ilma. Sra. Magistrado que la dictó, hallándose la misma celebrando audiencia pública, de lo que doy fe.

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias