

## **DÉCIMA OCTAVA (18ª) SENTENCIA DE LOS JUZGADOS DE PUERTO DEL ROSARIO FAVORABLE EN EL CASCO VIEJO DE CORRALEJO**

El pasado 20 de noviembre de 2006, la Jueza Titular del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Puerto del Rosario, D<sup>a</sup>. Gabriela María Insua Ayuso, estimó la demanda interpuesta por los Herederos de D. Sandalio Figueroa de León contra las entidades



mercantiles DELVAL INTERNACIONAL, S.A., SINCRONÍA 99, S.L., y J.L.J. PARFUMS, S.L., administradas las dos primeras por D. José Manuel Jiménez del Valle, y la última por D. José Luis Jarne Elizalde, imponiendo además las costas del procedimiento a las citadas Sociedades.

Se trata del inmueble de los Herederos de D. Sandalio Figueroa de León, situado en la calle La Ballena nº 10, con una superficie de 79 metros cuadrados, y que actualmente se explota como Cafetería-Restaurante denominado Antiguo Café del Puerto.

Con éste nuevo resultado judicial, ya son 18 las sentencias de los Juzgados de Primera Instancia de Puerto del Rosario favorables a los vecinos del pueblo de Corralejo.

El pasado 19 de mayo de 2005 los Herederos de D. Sandalio Figueroa de León presentaron en el Juzgado de Primera Instancia de Puerto del Rosario un declarativo de dominio contra las entidades DELVAL INTERNACIONAL, S.A., SINCRONÍA 99, S.L. Y J.L.J. PARFUMS, S.L. para que se dictara sentencia por la que se declarara que los Herederos son los legítimos propietarios de la edificación y por lo tanto, el solar sobre el que se asienta dicha edificación.

Los Herederos demandaron a las citadas sociedades por los siguientes hechos:

la entidad mercantil DELVAL INTERNACIONAL, S.A., el 13 de septiembre de 2001, segregó (por silencio administrativo) y vendió a la entidad SINCRONÍA 99, S.L. el solar donde se encuentra el inmueble de los Herederos de D. Sandalio, por la cantidad de cuarenta y seis mil setecientos cuarenta euros con setenta y un céntimos (46.740,71 €).

Posteriormente, el pasado 10 de Noviembre de 2004, SINCRONIA 99, S.L. vendió a la entidad mercantil J.L.J. PARFUMS, S.L. dos propiedades del Casco Viejo de Corralejo que se encuentran en la primera línea marítima: se trata de dos locales comerciales dedicados, actualmente, a Cafetería-Restaurante, denominados CAFÉ LATINO y ANTIGUO CAFÉ DEL PUERTO. El precio global de la compraventa ascendió a la cantidad de quinientos diez mil ochocientos sesenta euros con veintinueve céntimos (510.860,29 €).

Pues bien, con respecto a las citadas entidades mercantiles, la jueza señala en la sentencia que no pueden ampararse en la condición de terceros hipotecarios de buena fe y en consecuencia ser protegidos en su condición de titulares inscritos al tener, todas ellas, conocimiento de que la finca transmitida se halla en unos de los lugares mas frecuentados de Corralejo y sobre la que se alza un local abierto al público que no era explotado por la transmitente de la misma.

Con respecto a DELVAL INTERNACIONAL, S.A. y SINCRONÍA 99, S.L. la jueza le recuerda de la existencia de varias sentencias de la Audiencia Provincial de Las Palmas que han denegado la condición de tercero de buena fe, destacando la sentencia de fecha 10 de marzo de 2005, cuyos argumentos se dan plenamente por reproducidos en esta sentencia por ser de absoluta aplicación.

Con respecto a la entidad J.L.J. PARFUMS, S.L. la jueza menciona la relación existente entre dicha sociedad y la entidad SINCRONÍA 99, S.L. a través de elementos tales como:

por un lado, la condición de apoderado y socio fundador de la entidad Parfums en la persona de D. Fernando Rodríguez Ravelo, habiendo actuado éste en múltiples ocasiones como letrado de D. José Manuel Jiménez del Valle, administrador único de las entidades Delval Internacional, S.A. y Sincronía 99, S.L.

y por otro lado, que Parfums haya presentado idéntica contestación a la demanda, tanto en la forma como en el contenido a la presentada por Delval y Sincronía.

Además, la jueza indica a las tres Sociedades que su objeto social es la gestión inmobiliaria, y por lo tanto se les ha de exigir "un plus de diligencia", al actuar dentro de un tráfico en el que operan y se lucran, debiendo haber actuado con la exigencia de un ordenado y diligente comerciante.

La jurisprudencia reitera que para que prospere la acción declarativa de dominio se exige la identificación de la finca y la prueba del título de dominio. Con respecto a la identificación de la finca la jueza señala que los Herederos de D. Sandalio han acreditado cumplidamente la situación, cabida y linderos de la finca objeto de litigio, tanto registralmente como físicamente, a través de planos y fotografía aportada a la demanda. Y con respecto a la prueba de dominio los Herederos presentaron recibos de contribución territorial desde el año 1936 hasta la actualidad.

En consecuencia, la sentencia estima integramente la demanda presentada por los Herederos de D. Sandalio al haber sido acreditada la prescripción adquisitiva de la finca litigiosa y la no condición de terceros adquirentes de buena fe de las entidades demandadas.