

DÉCIMA CUARTA (14ª) SENTENCIA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE LAS PALMAS FAVORABLE EN EL CASCO VIEJO DE CORRALEJO

miércoles, 19 de marzo de 2008

Por décima cuarta (14ª) vez, los Magistrados de la Audiencia Provincial de Las Palmas vuelven a dar la razón a una viejita del casco viejo de Corralejo.

En este caso, se trata de la vivienda de los herederos de D. Félix Benítez Santana, situada en el número 17 de la Avda. Marítima de Corralejo con una superficie de 219 m², cuyos linderos son: al Norte, retranqueo de la calle la Ballena y finca identificada catastralmente con el nº 0896202, propiedad de D^a. Caridad Santana Figueroa (actualmente pendiente de sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas); al Oeste, finca identificada catastralmente con el nº 0896204, propiedad de Transland Comercial, S.A.; al Sur, Avenida Marítima; y al Este, Avenida Marítima.

La Magistrado D^a. Carmen M^a Simón Rodríguez, ponente de la sección 4ª de la Audiencia Provincial de Las Palmas, confirma en su integridad la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Institución nº 4 de Puerto del Rosario, declarando que los herederos de D. Félix Benítez Santana son los legítimos propietarios de la vivienda reclamada, y condenando a las entidades mercantiles, Delval Internacional, S.A. y Sincronía 99, S.L., ambas sociedades administradas por D. José Manuel Jiménez del Valle; a D. José Luis Jarne Elizalde; y a la entidad mercantil Industrias Theron Dos, S.L., administrada por la letrada D^a. María Angeles Rodríguez Ravelo, a abonar las costas del procedimiento.

Una vez más, la vecina del casco viejo de Corralejo, a través de la documental aportada al procedimiento, ha acreditado todos los requisitos indispensables para que prospere la acción declarativa de dominio.

La Sala Cuarta de la Audiencia Provincial comparte la valoración probatoria de la sentencia de instancia, que resulta correcta y conforme a los dictados de la lógica humana y sana crítica. La ponente comenta que la finca cuyo dominio se reclama ha quedado perfectamente identificada en su situación, cabida y linderos, después de analizar la documentación presentada destacando la certificación catastral del bien y el informe del Ingeniero Técnico Topógrafo, al que incorporan planos, corroborando la plena delimitación e identificación de la vivienda.

En cuanto a la justificación del derecho de dominio, señala la Magistrada, que dicho requisito ha de estimarse igualmente acreditado al consumarse la prescripción adquisitiva, tanto ordinaria como extraordinaria, y todo ello, apoyado por la escritura de compraventa otorgada con fecha 31 de agosto de 1960, donde D. Félix Benítez Santana adquirió el inmueble a los hermanos Santana Umpiérrez. Lo que significa que el vecino de Corralejo ha venido poseyendo pacífica e ininterrumpidamente, a título de dueño, desde la compraventa otorgada en 1960, abonando los recibos correspondientes de suministros que datan al menos desde 1979, así como los recibos de contribuciones urbanas.

Los Magistrados coinciden en su totalidad con los acertados razonamientos de la juzgadora a quo, quien llega a la conclusión plenamente compartida, de que la adquisición operada a favor de los actores es oponible a los demandados, y por lo tanto, ninguno de ellos se encuentran amparados por la especial protección que otorga el precepto 34 de la Ley Hipotecaria, significando ello, que la realidad extra-registral prevalece a la realidad registral.

Con respecto al requisito de la buena fe, los Magistrados señalan que ninguno de los demandados gozan de buena fe al verificarse la estrecha vinculación existente entre todos ellos. Sobre este aspecto indicar que, en el año 2001 la Sociedad Sincronía 99, S.L., administrada por D. José Manuel Jiménez del Valle, vende la propiedad del vecino a D. José Luis Jarne Elizalde (socio constitutivo junto con el abogado de Delval Internacional, S.A. y Sincronía 99, S.L., D. Fernando Rodríguez Ravelo, de la entidad mercantil J.L.J. Parfums, S.L.). Posteriormente, una vez conocidos por todos los implicados de la interposición de la demanda de los herederos de D. Félix Benítez Santana, la hermana del abogado D. Fernando Rodríguez Ravelo, D^a. María Angeles Rodríguez Ravelo, que meses antes había adquirido 3 sociedades mercantiles (Industrias Theron Dos, S.L.; Sistemas Bargello, S.L. y Electric Addict, S.L.), amplía el capital social de la sociedad Industrias Theron Dos, S.L. junto con D. Jose Luis Jarne Elizalde, actuando como apoderado de este, el abogado D. Fernando Rodríguez Ravelo, en DOS MILLONES DE EUROS, aportando para ello, la vivienda de los herederos de D. Félix Benítez Santana.

Por todo ello, los Magistrados señalan en la sentencia que, ninguno de los demandados pueden ser considerados terceros de buena fe al tener conocimiento de que la finca discutida estaba poseída a título de dueño por persona diferente a su transmitente, tal como queda corroborado por diversas sentencias de la Audiencia Provincial de Las Palmas relacionadas con la problemática del casco viejo de Corralejo.

Por último, el Comité de afectados del casco viejo de Corralejo pone en conocimiento que con esta nueva sentencia, los resultados judiciales fallados a favor de los vecinos del casco viejo de Corralejo son los siguientes:

- ✓ Juzgado de Primera Instancia de Puerto del Rosario: Veintiocho (28).
- ✓ Audiencia Provincial de Las Palmas: Catorce (14).
- ✓ Tribunal Supremo: Tres (3).
- ✓ Dirección General de los Registros y del Notariado: Dos (2).