

E. Climent

LETR. COLEGIO DE PROCURADORES  
SERVICIO DE NOTIFICACIONES  
En 27 ABR 2007 se notifica  
la resolución indicada al procurador

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA N° 1**

**Segorbe (Castellón)**

Calle Fray Bonifacio Ferrer, 1

TELÉFONO: 964710671

12104-41-2-2007-0000105

Procedimiento: **Juicio Verbal - 000067/2007**

**SENTENCIA N° 000071/2007**

**JUEZ QUE LA DICTA: D/Dª CARMEN PEIRÓ ALBIOL**

**Lugar:** Segorbe (Castellón)

**Fecha:** veintiseis de abril de dos mil siete

**PARTE DEMANDANTE: FRANCISCO**

**Procurador: DOMINGO HERNANZ, JULIA**

**PARTE DEMANDADA MARÍA**

**Procurador: BONET PEIRÓ, LUIS ENRIQUE**

**OBJETO DEL JUICIO:** Demás verbales

Vistos por CARMEN PEIRO ALBIOL, Juez sustituta del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número uno de Segorbe, los presentes autos de JUICIO VERBAL número 67/07 seguidos a instancia de DOÑA JULIA DOMINGO HERNANZ

Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de DON FRANCISCO

asistidos por el Letrado DON JOSE IGNACIO

ROSELLO VERDEGUER contra

representada por el

Procurador DON LUIS ENRIQUE BONET PEIRO y asistida por el Letrado DON ENRIQUE CLIMENT ESPINOS, en ejercicio de acción confesoria de servidumbre de luces.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO.- Por DOÑA JULIA DOMINGO HERNANZ, Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de

se formuló demanda contra

en ejercicio de

acción confesoria de servidumbre de luces.

SEGUNDO.- La pretensión ejercitada por la parte actora tiene por objeto que se declare la existencia del derecho de servidumbre de luces constituido a favor de la finca de sus mandantes y se condene a la demandada a estar y pasar por esta declaración y proceda a demoler el tabique o muro existente sobre la pared de ladrillos de cristal, así como el derribo del cerramiento del patio descubierta que impiden el ejercicio de tal derecho.

TERCERO.- Admitida a trámite la demanda, se convocó a las partes para la celebración del juicio verbal en la Sala de Audiencias de este Juzgado, con la advertencia que debían concurrir al juicio



ADMINISTRACION DE JUSTICIA

LUIS ENRIQUE BONET PEIRO  
PROCURADOR DE LOS TRIBUNALES  
D.N.I. 18.941.788-T  
Apdo. Correos 115 - C/. Cerezo, 7-1.º  
Tel. 964 71 01 47 - Fax 964 71 11 01  
12400 - SEGORBE (Castellón)



GENERALITAT VALENCIANA

PAPEL DE OFICIO

con los medios de prueba con que contasen.

CUARTO.- Abierta la vista oral, la parte actora se ratificó en su demanda, oponiéndose a la demanda la otra parte, solicitando todas las partes el recibimiento del pleito a prueba. Recibido el pleito a prueba, se practicaron las pertinentes con el resultado que, en aras de la brevedad, se da aquí por reproducido.

QUINTO.- En la tramitación de las presentes se han observado las prescripciones legales.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Por la representación procesal de ..... se formula juicio verbal ejercitando acción confesoria de servidumbre de vistas frente a ..... pretendiendo en el suplico: "se declare la existencia del derecho de servidumbre a favor de mis mandantes, condenando a la demandada a estar y pasar por la citada resolución y a la demolición del tabique o muro sobre la pared de ladrillos e cristal, así como el derribo del cerramiento del patio descubierto, los que impiden el ejercicio de tal derecho".

Se fundamenta dicha demanda en que los actores son propietarios de la siguiente finca: "LOCAL COMERCIAL, destinado a fines mercantiles, industriales o de depósito, situado en la planta baja del edificio, con acceso por puerta independiente a la calle. Tiene una superficie de unos 275 m<sup>2</sup> de los cuales 24 son descubiertos. Esta superficie se encuentra dividida longitudinalmente, aproximadamente por su mitad, en dos planos de distinto nivel, con una diferencia de nivel de 1 metro y 45 décímetros. La parte de la izquierda entrando se halla a nivel inferior a ras de la calle, y la de la derecha a nivel superior, pasándose de una a otra por una escalerilla interior. Sin distribución interior. Linda, visto desde la calle de su situación: frente, calle, locales n<sup>o</sup> 2 y 3 de la misma planta y zaguán y escalera del edificio; derecha, local n<sup>o</sup> 2, zaguán y escalera y Francisco García Torrubia y José Antonio Pérez Soriano; izquierda, Manuel Tenás Vallés y fondo, Maria Sanz Fortea. Finca registral n<sup>o</sup> 13.507" mientras que la demandada es propietaria de la siguiente finca: "URBANA: ENTIDAD NUMERO UNO. Esta situado en la planta baja destinada a local de negocio o industria y tiene su acceso por puerta recayentes a la Plaza del General Jiménez Salas y a la calle del Señor Velásquez. Ocupa una extensión de ciento ochenta y siete m<sup>2</sup>, de los que veinte son patio descubierto, al fondo izquierda, más 73,50 m<sup>2</sup> de los del altillo que pisan sobre los locales n<sup>o</sup> once y doce, cuyo altillo se extiende a lo largo del muro de la izquierda desde la fachada del edificio hasta el patio de luces; y sus lindes son vistos de la Plaza del General Jiménez Salas: derecha entrando, el local n<sup>o</sup> 13, izquierda, los locales n<sup>o</sup> 11 y 12 y la calle del Doctor Velásquez; y al fondo fincas de Maria Sanz Fortea y de Vicente García Torrubia. Linda además por el frente, derecha e izquierda, con la caja de la escalera de subida a los locales n<sup>o</sup> 5 a 10 y al terrado. Finca registral n<sup>o</sup> 9.720".

Ambos fincas pertenecieron al mismo propietario, Don José Antonio Pérez Soriano, quien, cuando efectuó la venta a los actores consignó expresamente en escritura pública de fecha 17 de octubre de 1975 la siguiente servidumbre a favor de los actores: "Don José Antonio Pérez Soriano concede al dicho Don Francisco Rodríguez Fajardo el derecho a poner una pared de ladrillos de cristal, de un metro y medio de anchura por uno de altura, en la pared del tan dicho local número uno en su parte lindante con la finca descrita como "tercera" del exponiendo primero, propiedad del concedente, el cual no podrá, como es natural, tabicar delante de dicho espacio traslúcido". La finca sirviente que aparece descrita como "tercera" del exponiendo primero, se corresponde con la finca registral n<sup>o</sup> 9720 propiedad de la demandada que la adquirió por compra según escritura de



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA



GENERALITAT  
VALENCIANA



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

fecha 2 de enero de 1.995. Sin embargo, bien la demandada o quien hubiera en su lugar con anterioridad han procedido a tabicar delante de dicha pared de ladrillos y han procedido a cerrar la parte descubierta o terraza del local ampliando de esta manera los metros útiles del local impidiendo de esta manera que la pared de ladrillos de cristal, que tenía por objeto permitir el acceso de luz natural, cumpla con su finalidad.

La demandada se opone a la pretensión de la parte actora, pues si bien reconoce que su local quedó gravado con la servidumbre de luces a favor del local de la parte actora, considera que dicha servidumbre ha quedado extinguida de conformidad con lo dispuesto en el artículo 546.2 C.C. por su falta de uso durante más de 20 años ya que alega que fue el propietario original de ambos locales quienes hace más de 20 años realizó las obras de cerramiento del patio interior al objeto de ampliar la utilidad del local que utilizaba como fábrica de ladrillos y almacén y al mismo tiempo para ampliar la vivienda del piso primero.

SEGUNDO.- Siendo hechos reconocidos por la parte demandada tanto la existencia de la servidumbre de luces a favor de los actores, como la existencia de los elementos constructivos denunciados consistentes en el tabique que tapa la pared de ladrillos de cristal y el cubrimiento del patio interior, el objeto del presente procedimiento se centra en decidir si la parte demandada ha conseguido acreditar la inexistencia de la servidumbre con base en el no uso durante más de veinte años, y es que conviene recordar que si bien la prueba de las servidumbres corresponde al titular del predio dominante, ya que la propiedad se presume libre, en cambio una vez admitida la existencia de la servidumbre, es decir, partiendo de esa certeza, es a quien niega la extinción de la servidumbre a quien corresponde la acreditación de los hechos que producen tal efecto.

Y a la vista de la prueba practicada en el acto del juicio consistente en la documental aportada y la testifical de ..... concluirse que fue el propio ..... endador de los dos locales y quien constituyó la servidumbre de luces a favor de los actores, el que, a mediados de los años 70 en fecha no determinada pero anterior al 12 de julio de 1.976, realizó las obras de cerramiento del patio interior del local propiedad en la actualidad de la demandada y que incluían el tabique que tapa la pared con ladrillos de cristal.

Entre la documentación aportada se encuentra: 1) Escritura de compraventa fechada el día 19-1-1965 en la que ..... vende a Don José ..... la vivienda sita en la planta 1º del edificio en el que está sito el local de la demandada. 2) Escritura de compraventa fechada el día 27 de julio de 1973 de Don José ..... a favor de Doña Angeles ..... esposa de Don Manuel ..... ) de la citada vivienda. 3) 3 documentos privados manuscritos por Don José Antonio ..... (la letra ha sido reconocida por su hijo) fechados el 18-12-1973, 6-4-1974 y 18-6-1974 en el que reconoce recibir diversas cantidades de dinero de parte de Doña ..... por los trabajos que le está realizando para ampliar su vivienda añadiendo una terraza que recaerá sobre el patio de su propiedad expresando literalmente "...de la terraza mencionada que se hará desde un metro de la puerta que se entra del almacén al patio y se prolongará hasta la fachada de la calle de D. Rafael Velásquez". 4) Escritura de compraventa fechada el 12 de julio de 1.976 en la que Don José Antonio Pérez Soriano vende a Doña Angeles ..... vuelo sobre lo que antes era patio descubierto integrante de la planta baja de Don José Antonio

Resulta de especial interés la declaración del testigo Don Manuel ..... propietario del primer piso del edificio que contrató con Don José Antonio ..... la construcción de su



GENERALITAT  
VALENCIANA



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

terrazza sobre el patio interior del local propiedad de este último, quien a la vista de las fotografías aportadas tanto por la actora como por la demandada ha reconocido su vivienda y la terraza que construyó el Sr. [redacted] que a la vista de la documentación aportada –en particular los descritos con el nº 3- ha relatado que contrató con el Sr. [redacted] la ampliación de su vivienda y que le fue entregando dinero para estas obras. Que las obras se llevaron a cabo en el año aproximadamente en el año 1.973-1974. Asimismo ha manifestado que en los años 70 mantuvo una relación comercial con Don José Antonio [redacted] por lo que visitaba asiduamente su local en el que fabricaba ladrillos y también cuando estaban realizando las obras para su vigilancia y que nunca vio en su local ninguna pared con ladrillos de cristal.

El testigo Don José Antonio [redacted], hijo de Don José Antonio [redacted], relató que su padre se quedó con el local comercial que en la actualidad es propiedad de la demandada en el que instaló un negocio de material de construcción en el que el testigo estuvo trabajando desde aproximadamente el año 1972. Que nunca vio que en el local de su padre ninguna pared con ladrillos de cristal y que fue su padre quién se ocupó de construir la ampliación del piso primero para lo que cubrió el patio interior parcialmente.

La conclusión de todo es que aunque Don José Antonio [redacted] fue quien constituyó la servidumbre de luces a favor del actor, la misma se ha extinguido por no haber sido nunca utilizada durante cerca de 30 años, pues se toma la fecha de la última escritura en que se vende el vuelo sobre lo que antes era el patio interior. Debe también recordarse que en la prueba de interrogatorio el actor manifestó que habían tenido alquilado el local y que incluso durante 8 ó 9 años la pared con ladrillos de cristal estuvo tapada con cámaras de frío, circunstancias que permiten explicar la inactividad de los actores a la hora de ejercitar la presente acción.

TERCERO.- En el artículo 394.1 de la LECN se señala que en los procesos declarativos las costas de la primera instancia se impondrán a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que el tribunal aprecie, y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho. Para apreciar, a efectos de condena en costas, que el caso era jurídicamente dudoso se tendrá en cuenta la jurisprudencia recaída en casos similares”.

Vistos los preceptos legales citados y cualesquiera otros de general y pertinente aplicación

### FALLO

Que desestimando la demanda presentada por DOÑA JULIA DOMINGO HERNANZ, Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de DON FRANCISCO [redacted] contra DOÑA MARIA [redacted] debo absolver y absuelvo a la demandada de las pretensiones deducidas contra ella, imponiendo las costas del procedimiento a la parte actora.

Contra la presente resolución cabe interponer Recurso de Apelación que se preparará, ante este Juzgado, en el plazo máximo e improrrogable de cinco días y se sustanciará ante la Il.tra. Audiencia Provincial de Castellón.

Así por esta mi sentencia, la pronuncio, mando y firmo.

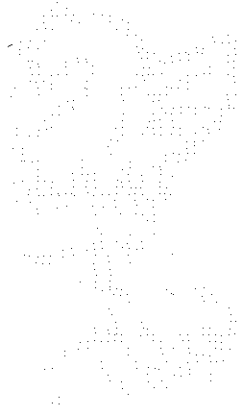


GENERALITAT  
VALENCIANA

PUBLICACION.- La anterior sentencia fue leída y publicada por el Sr. Juez que la suscribe, estando celebrando Audiencia Pública el día de la fecha. Doy fe.



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA



  
GENERALITAT  
VALENCIANA