



Jaime Medina

CARMEN D. MATOSO
BETANCOR

31 ENE 2006

Sección: Y

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

Procedimiento: MEDIDAS CAUTELARES
Nº procedimiento: 0000486/2005

RENTIFICADO

NIG: 3501731120050002967

Resolución: 000016/2006

Intervención:
Demandante
Demandado
Demandado
Demandado

Interviniente:
Figueroa Santana, Caridad
Delval Internacional S.A.
Sincronia 99 S.L.
J.L.J. Parfums S.L.

Procurador:
Matoso Betancor, Carmen Dolore
Sin Procurador
Sin Procurador
Santana Perez, Nelda Cristina

165/05

Es copia

PIEZA SEPARADA DE MEDIDAS Nº 486/05.

En Puerto del Rosario, a 26 de enero de 2006

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: La procuradora Sra. Matoso Betancor, en nombre y representación de Dña. Caridad Figueroa Santana, presenta en fecha 19 de mayo de 2005 demanda de juicio ordinario frente a las entidades mercantiles Delval Internacional SA, Sincronia 99 SL y JLI Parfums SL, ejercitando acción declarativa de dominio, acción de nulidad de inscripción registral y acción de nulidad de título de compraventa en relación a la finca sita en la localidad de Corralejo, en la calle Ballena nº 10, catastralmente nº 7, enclavada dentro de la finca 951 denominada Casco de Corralejo, del termino municipal de La Oliva, que ocupa 79 metros cuadrados y cuyos lindes son: Norte: Calle de la Ballena, Sur: Vivienda de los herederos de D. Félix Benítez Santana, Este: Con espacio de retranqueo de la calle La Ballena y Oeste: Vivienda de D. Jaime Estévez Santana. Solicita además para asegurar la efectividad de esta pretensión, la adopción de la medida cautelar de anotación preventiva de la demanda en el Registro de la Propiedad en relación a la finca 23.933 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 en el Folio 101 vuelto del Tomo 850, Libro 285, del término municipal de La Oliva, que se segrega de la 951, Folio 23, Tomo 706, Libro 221 de La Oliva, Inscripción 17.

SEGUNDO: Mediante providencia de 14 de junio de 2005, se tiene por solicitada la medida cautelar y se convoca a las partes litigantes para la celebración de la vista, que finalmente se celebró el 20 de enero de 2006.

TERCERO: El día señalado y con la asistencia de todas las partes litigantes, la demandante se ratificó en lo expuesto en su demanda a cerca de la adopción de la medida cautelar, alegando la concurrencia de los requisitos legales; así mismo, ofreció

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias





de forma subsidiaria, dada su precaria situación económica, una caución de cuantía ínfima ya que estima que no es necesario por la naturaleza de la medida solicitada, la prestación de la misma

La parte demandada se opuso a la adopción de la medida cautelar al entender que no concurrían los requisitos establecidos en la Ley Procesal.

Realizadas estas alegaciones, se procedió a continuación a la práctica de las pruebas propuestas por las partes, con el resultado que consta en el acta y en los medios audiovisuales, declarándose el procedimiento acto seguido, pendiente de resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: De lo dispuesto en los artículos 726, 727 y 728 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se desprende que, para que proceda la adopción de medidas cautelares se requiere:

1º.- Que la medida solicitada sea alguna de las previstas en el artículo 727 de la Ley Procesal o cualquier otra, siempre que reúna las características señaladas en el artículo anterior, 726, y en todo caso que la medida resulte idónea y congruente con la pretensión cuya efectividad se quiere asegurar.

2º.- Que la parte solicitante acredite el peligro de mora procesal, es decir, el riesgo en la efectividad de la tutela judicial que en su día pudiera otorgarse.

3º.- Que también acredite, sin que ello prejuzgue el fondo del asunto, una apariencia de buen derecho, es decir, un juicio provisional e indiciario favorable al fundamento de su pretensión.

4º.- Que en la solicitud se ofrezca caución suficiente para responder de forma rápida y eficaz, de los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse.

SEGUNDO: La medida solicitada reúne las características señaladas en el artículo 726 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ya que es una medida exclusivamente conducente a hacer posible la efectividad de la tutela judicial que pudiera otorgarse en una eventual sentencia estimatoria, no es susceptible de sustitución por otra medida igualmente eficaz, pero menos gravosa o perjudicial para el demandado y posee además, carácter provisional y temporal. Por otro lado, siendo la medida cautelar la especificada en el artículo 727.5 procede analizar si ha cumplido el instante de la medida con lo preceptuado en el artículo 728 de la Ley Procesal, que establece que el solicitante de la medida deberá justificar y presentar datos y argumentos, que conduzcan al Tribunal a fundar un juicio provisional e indiciario favorable al fundamento de su pretensión.

Pues bien, en el presente caso, este Juzgador, a la vista del resultado de las pruebas practicadas, estima que el solicitante ha justificado tanto el peligro de mora procesal como la apariencia de buen derecho.

En efecto, en relación a la apariencia de buen derecho, indicar que de la profusa prueba documental aportada por la actora se infieren suficiente indicios de la concurrencia del citado requisito. Así del documento nº 19, se desprende que desde los años 1930 a 1940, D. Manuel Figueroa González, padre de D. Sandalio, tenía censada a su favor una vivienda en el pueblo de Corralejo; se infiere del documento 1 y 2, que la hoy actora es legítima heredera de D. Sandalio Figueroa y Dña, Olivia Santana; de los





documentos nº 5 al 18 y 23 a 37, se desprende que los causantes de la hoy actora han venido abonando con regularidad hasta el año 2005, la contribución catastral de la finca sita en la calle Ballena nº 7 de la localidad de Corralejo; es más, en dicha documental aparece como referencia catastral de la citada finca, el número 0896202, que es el mismo que consta como manifestación de identificación catastral, en el documento nº 48, certificación del Registro de la Propiedad nº 1 de Puerto del Rosario en relación a la finca nº 23.933, precisamente la finca objeto de la presente litis; indicar además, que la citada referencia catastral también consta en el documento nº 6 aportada por las entidades demandadas, Delval Internacional y Sincronía 99 y en el documento nº 4 aportado por JLJ Parfums. Por otro lado, del documento nº 51 se desprende que a fecha 10 de mayo de 2004, la titular catastral del inmueble sito en la calle Ballena nº 7 de la localidad de Corralejo es la actora y curiosamente, no se aporta referencia catastral de la finca objeto de esta litis, al solicitar su inscripción, tal y como así se expresa en la certificación registral. Además, referir que los lindes de la finca litigiosa descritos por la actora, coinciden prácticamente en su integridad con los lindes de la finca nº 23.933 inscrita en el Registro a favor de una de las entidades demandadas.

Por último, hacer mención también, a otro argumento que acredita indiciariamente lo pretendido por la demandante y es que la finca litigiosa, tal y como así se colige de la documental nº 74 adjunta al escrito de demanda, se encuentra en la actualidad presuntamente arrendada en virtud de contrato celebrado en fecha 1 de octubre de 2000, donde la hoy actora figura como arrendadora y en consecuencia, legítima propietaria en pleno dominio de la misma; no obstante, se hace constar en la escritura de compraventa de fecha 10 de noviembre de 2004 -documentos nº 5 de la demandada Parfums y documento nº 6 de las demandadas Sincronía 99 y Delval Internacional- e incluso en la certificación registral, que la finca litigiosa está libre de arrendamientos y que se trata de terreno urbano no edificado.

Con base a lo expuesto, procede entender justificado por parte de la demandante la apariencia de buen derecho, pues de conformidad con lo establecido en el artículo 728.2 considero que ésta ha presentado datos, argumentos y justificaciones documentales que indiciariamente avalan el fundamento de su pretensión.

En relación al peligro de mora procesal, indicar, tal y como así se desprende de la documental aportada, que han existido diversas transmisiones de la finca litigiosa en escaso espacio de tiempo, a saber 22 de mayo de 2001, 13 de septiembre de 2001 y 10 de noviembre de 2004, lo que unido al objeto social que tiene la entidad Parfums SL, una de las entidades demandadas y la actual titular registral de la finca objeto de autos, en concreto del documento nº 61 se infiere y así consta en el Registro Mercantil, que la entidad citada tiene por objeto social la realización de inversiones, mobiliario o inmobiliarios, la adquisición, construcción, ejecución, promoción, restauración, reparación, explotación, parcelación, reparcelación, dirección, administración, conservación, urbanización, contratación, gestión instalación y compraventa, estimo plenamente justificado la concurrencia de este requisito, pues existen indicios suficientes de que si no se adopta la medida solicitada se puede frustrar la efectividad de la tutela judicial instada por el actor.

Por último, dada la naturaleza de la medida solicitada, anotación preventiva de la demanda en el Registro de la Propiedad, cuya finalidad es dar publicidad de la existencia de este litigio a terceras personas potencialmente interesadas en la adquisición de la finca en litigio, considero, dado los ínfimos perjuicios patrimoniales que tal medida pueda causar a la parte demandada caso de desestimación de la demanda, pues en modo alguno la adopción de esta medida le va a impedir disponer de su





derecho, y a la vista de la expresada precariedad económica de la parte actora, que no procede la prestación de caución.

TERCERO: El artículo 736 de la Ley de Enjuiciamiento Civil remite en cuanto a las costas a lo dispuesto en el artículo 394 de la misma, por lo que de conformidad con tal precepto, y puesto que se accede a la adopción de la medida cautelar, se imponen las costas de este incidente a la parte que se ha opuesto a esta medida.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación

PARTE DISPOSITIVA

ACUERDO la adopción de la medida cautelar de anotación preventiva de la demanda en el Registro de la Propiedad en relación a la finca 23.933 inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 en el Folio 101 vuelto del Tomo 850, Libro 285, del término municipal de La Oliva, que se segrega de la 951, Folio 23, Tomo 706, Libro 221 de La Oliva, Inscripción 17, solicitada por la procuradora Sra. Matoso Betancor en nombre y representación de Dña. Caridad Figueroa Santana frente a las entidades mercantiles JLI Parfums SL, Delval Internacional SA y Sincronia 99 SL, imponiéndoles a estas entidades las costas de este incidente.

Llévese testimonio de esta resolución a los autos principales.

Notifíquese la presente resolución a las partes, haciéndoles saber que contra ella cabe interponer RECURSO DE APELACIÓN, al que se dará una tramitación preferente, ante la Audiencia Provincial, y que deberá prepararse ante este Juzgado en el plazo de los CINCO DÍAS siguientes a su notificación.

Así lo acuerda, manda y firma, Natalia Martínez Herrero, Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Puerto del Rosario y su partido. Doy fe.

