



Juzgado de Primera Instancia Nº 3 Procedimiento: PIEZA MEDIDAS CAUTELARES  
COETANEAS

C/ Secundino Alonso nº 20  
Puerto del Rosario

Nº procedimiento: 0000140/2006

NIG: 3501731120060000412

Resolución: 000227/2006

Intervención:

Demandante  
Demandante  
Demandado

Interviente:

Morera Martin, Francisca  
Carballo Gonzalez, Cipriano  
Delval Internacional S.A.

Procurador:

Travieso Darías, David  
Travieso Darías, David  
Santana Perez, Nelida

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

**AUTO**

En Puerto del Rosario, a 1 de Junio de 2006.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**Primero.-** Por el procurador David Travieso Darías, en nombre y representación de Francisca Morera Martín y Cipriano Carballo González, se presentó demanda en ejercicio de acción declarativa de dominio, nulidad de escritura de compraventa y cancelación de inscripciones registrales contradictorias frente a DELVAL INTERNACIONAL, S.A, al tiempo que se solicitaba como medida cautelar, la anotación preventiva de la demanda en el Registro de la Propiedad nº 1 de Puerto del Rosario.

**Segundo.-** Con fecha 1 de junio de 2006 se ha celebrado la oportuna vista de medidas cautelares, en la que parte actora ratificó su solicitud y la demandada se opuso a la medida interesada de contrario.

**RAZONAMIENTOS JURÍDICOS**

**Primero.-** El artículo 721 LEC establece que el actor podrá solicitar del tribunal la adopción de las medidas cautelares que considere necesarias para asegurar la efectividad de la tutela judicial que pudiera otorgarse en la





sentencia estimatoria que se dictare. Por su parte, el artículo 727.5º del mismo cuerpo legal prevé como medida cautelar la anotación preventiva de la demanda en los casos en que la misma se refiera a bienes o derechos susceptibles de inscripción en los Registros Públicos. Dicha medida también se contempla en el artículo 42 de la Ley Hipotecaria.

Toda medida cautelar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 728 LEC, debe cumplir con dos requisitos ineludibles para su adopción: El *fumus boni iuris* o apariencia de buen derecho y el *periculum in mora* o peligro por la mora procesal. El primero consiste en la necesidad de que por la parte solicitante se presenten una serie de "datos, argumentos y justificaciones documentales que conduzcan a fundar, por parte del tribunal, sin prejuzgar el fondo del asunto, un juicio provisional e indiciario favorable al fundamento de su pretensión". En cuanto al peligro por la mora procesal, implica la necesidad de que se justifique que "podrían producirse durante la pendencia del proceso, de no adoptarse las medidas solicitadas, situaciones que impedirían o dificultarían la efectividad de la tutela que pudiere otorgarse en una eventual sentencia estimatoria."

**Segundo.-** En el caso que nos ocupa, el actor ejercita una acción declarativa de dominio, aportando a la demanda como fundamento de su pretensión, la escritura pública de compraventa de fecha 6 de octubre de 1.987, en virtud de la cual Francisca Morera Martín adquirió la finca objeto de la presente litis comprándola en su integridad al resto de sus hermanos que, como ella, la habían heredado de su padre. Además, la finca se encuentra catastrada a nombre del esposo de Francisca Morera, Cipriano Carballo, ambos hoy demandantes. Por otro lado, se acompaña a la demanda un informe topográfico sobre la situación de la finca y la documentación justificativa de que la misma ha estado poseída por la familia de los actores.

Por su parte, la demandada aporta la documental que acredita la adquisición en el año 2001, de la entidad PLALAFUSA, de la finca 951 de La Oliva, denominada "Casco de Corralejo y sus aledaños", entre cuyos linderos se encontraría aquella cuyo dominio reclama la parte actora.

El examen de la referida documentación conduce de forma provisional y sin que suponga adelantar el fallo de una sentencia que todavía pende del proceso probatorio, a apreciar la existencia de indicios suficientes de que el dominio del actor pudiera finalmente resultar justificado, con lo que se cumple el primero de los presupuestos mencionados.

En segundo lugar, es evidente que también concurre el requisito de peligro por la mora procesal, ya que resulta indudable que, tal y como reconoció la representación del demandado en el acto de la comparecencia, la entidad mercantil DELVAL INTERNACIONAL se dedica al tráfico inmobiliario, con lo que existe el riesgo de que durante la pendencia del proceso la finca que reclama la parte actora sea objeto de cualquier enajenación o gravamen que podría frustrar o dificultar la efectividad de una posible sentencia estimatoria, sin que el trascurso de varios meses desde la interposición de la demanda sin que la demandada haya procedido a la venta, haga desaparecer dicho riesgo. Por otro lado, en los procesos relativos al dominio o derechos reales de fincas inscritas, precisamente por la naturaleza y características de los mismos, la anotación preventiva de la demanda resulta una medida idónea y proporcionada, dirigida exclusivamente a asegurar la efectividad de una





eventual sentencia estimatoria, ya que lo que se discute precisamente es la titularidad del dominio o derecho real. Además, dicha medida no es sustituible por ninguna otra igualmente eficaz y menos gravosa para los intereses del demandado (artículo 726 LEC).

**Tercero.-** Por lo que se refiere a la necesaria caución que ha de prestar la demandante para responder de los daños y perjuicios que la adopción de la medida pueda acarrear a la parte demandada, resulta desproporcionada la interesada por la demandada, en concepto del 10% de la valoración económica que de la finca se refleja en la demanda. Teniendo en cuenta la naturaleza y fundamentos de la medida cautelar, así como los posibles perjuicios que podrían irrogarse a la entidad demanda con la anotación preventiva de la demanda durante la pendencia del proceso, se considera adecuada, suficiente y proporcionada la caución de 600 €.

Vistos los preceptos legales de general y pertinente aplicación

### PARTE DISPOSITIVA

**ESTIMO** la solicitud de adopción de medida cautelar formulada por el procurador David Travieso Darias, en nombre y representación de Francisca Morera Martín y Cipriano Carballo González y **ACUERDO** la anotación preventiva de la demanda sobre la finca objeto del presente procedimiento inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Puerto del Rosario, como parte de la finca nº 951, al folio 23, tomo 706, libro 221 de La Oliva, inscripción 17, y ello previa prestación, en el plazo de 5 días, de una caución de 600 € (SEISCIENTOS EUROS).

Prestada la caución por la parte actora en cualquiera de las formas previstas en la ley, librese mandamiento por duplicado al Registro de la Propiedad nº 1 de Puerto del Rosario para llevar a efecto lo acordado.

Notifíquese la presente resolución a las partes, contra la misma cabe interponer recurso de apelación en el plazo de los cinco días siguientes a su notificación.

Así por este auto lo pronuncia, manda y firma **MARÍA COLLADO LÓPEZ**, Juez del Juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 3 de Puerto del Rosario y su partido. Doy fe.

