Juzgado de Primera Instancia Nº 3
C/ Secundino Alonso nº 20
Puerto del Rosario

Procedimiento: PIEZA MEDIDAS CAUTELARES COETANEAS
Nº procedimiento: 0000179/2006
NIG: 3501731120060000740

Es Copia

Resolución: 000268/2006

Intervención:	Interviniente:	Procurador:
Demandante	Carballo Acosta, Mamerto	Matoso Betancor, Carmen
Demandado	Delval Internacional	Santana Perez, Nelida

CARMEN D. MATOSO BETANCOR
25 JUL 2006
NOTIFICADO

AUTO

En Puerto del Rosario, a 13 de Julio de 2006.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.- Por la procuradora Carmen Matoso Betancor, en nombre y representación de Mamerto Carballo Acosta, se presentó demanda en ejercicio de acción declarativa de dominio, nulidad de escritura de segregación, y nulidad y cancelación de las inscripciones 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 13 de julio 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

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias.

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 impidieren o dificultaren 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, justificando su derecho en la existencia de una compraventa verbal en virtud de la cual el padre del hoy actor adquirió la finca objeto del presente litigio, aportando una serie de documentación que en su caso acreditará en el proceso principal que dicha propiedad ha sido poseída de forma quieta y pacífica por la familia de la comunidad hereditaria en cuyo nombre se demanda. Frente a ello, la demandada invoca su condición de titular registral.

El examen de los documentos acompañados por una y otra parte 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, prevaleciendo la realidad extrarregistral sobre la titularidad que ostenta la demandada, 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.
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

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

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 demandada con la anotación preventiva 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 la procuradora Carmen Matoso Betancor, en nombre y representación de Mamerto Carballo Acosta y **ACUERDO** la anotación preventiva de la demanda sobre la finca objeto del presente procedimiento **nº 26.262, inscrita al folio 33, del Tomo 904, libro 310 del Término Municipal de La Oliva, inscripción 1ª**, 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, líbrese 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.

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias