

Javier Medina

CARMEN D. MATOSO
BETANCOR

3 MAY 2007

Juzgado de Primera Instancia Nº 4 Procedimiento: JUICIO ORDINARIO
C/ Secundino Alonso nº 20 Nº procedimiento: 0000124/2007
Puerto del Rosario Pieza: PIEZA MEDIDAS CAUTELARES
COETANEAS - 01
NIG: 3501731120070000698

Resolución: 000143/2007

Intervención:

Demandante
Demandante
Demandante
Demandante
Demandante
Demandado

Interviniente:

Estevez Martin, Ramon
Estevez Martin, Maria Del Carm
Estevez Martin, Victoriano Jos
Estevez Martin, Juan Jose
Estevez Martin, Placido
Delval Internacional S.A.

Procurador:

Matoso Betancor, Carmen
Sin Procurador
Sin Procurador
Sin Procurador
Sin Procurador
Sin Procurador

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

AUTO

Es Copia

En Puerto del Rosario, a 30 de Abril de 2007

Vistos por mi, Gemma López Fernández, Juez del Juzgado nº. 4 de esta ciudad, los presentes autos de medida cautelar, seguidos ante este juzgado con el numero 124/07, a instancia de D. Ramón Estévez Martín, representado por el Procurador D^a. Carmen Matoso Betancor, y asistida por el letrado D. Javier Medina Medina, contra la mercantil Delval Internacional S.A., representada por el Procurador D^a Nelida Santana y asistida por el letrado D. Fernando Rodríguez Ravelo.

HECHOS

PRIMERO.- Por el Procurador D^a. Carmen Matoso Betancor, en nombre y representación de D. Ramón Estévez Martín, quien actúa en su propio nombre y en beneficio de la comunidad propietaria del inmueble, se presentó demanda de juicio ordinario contra la mercantil Delval Internacional S.A., de la que dimana la solicitud de la medida cautelar de anotación preventiva de la demanda en el Registro de la Propiedad.

SEGUNDO.- Con fecha 1 de Marzo de 2007, y tras ser examinada, de oficio, la competencia y cumpliéndose los requisitos sustantivos y formales, se dictó providencia acordando la celebración de la vista el día 25 de Abril del presente, donde la actora se ratifica en la medida, interesando como prueba la documental por reproducida y reconocimiento judicial.

La parte demandada se opone a la medida al no concurrir los requisitos necesarios para





su adopción, interesando como medios de prueba la documental.

Todos los medios de prueba fueron admitidos y practicados, salvo el reconocimiento judicial, tras lo cual, las partes formularon conclusiones quedando los autos listos para resolver.

RAZONAMIENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- El artículo 721.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece, que el actor podrá solicitar 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 dictase; así, el artículo 728.1.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, dispone que el solicitante de medidas cautelares habrá de presentar los 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 defecto de justificación documental, el solicitante podrá ofrecerla por otros medios.

SEGUNDO.- Pasando al análisis de la medida reclamada, la anotación preventiva de la demanda, debemos señalar, después de celebrada la vista donde la parte actora ha expuesto lo conveniente en su derecho, que concurren todos los requisitos establecidos en el artículo 728 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, tanto el *fumus boni iuris*, circunstancia de carácter objetivo consistente en la apariencia de buen derecho que aconseja algún grado de protección, representado, en nuestro caso, por la documental aportada junto a la demanda, la cual se considera suficiente, ya que será en el proceso declarativo en el que se dilucide sobre sus pretensiones, como el *periculum in mora*, entendiendo la doctrina que es exigible como temor del retraso, el cual en el presente supuesto es obvio que los demandados pueden disponer del mismo en favor de otros sujetos que, si no existe publicidad registral de la pendencia del proceso, tendrían la consideración de terceros de buena fe, con la consiguiente protección registral a su favor y el correlativo perjuicio para el demandante. Y todo ello teniendo en cuenta que, como indica la STS de 18-11-93, "La anotación de demanda no produce cierre registral, como ya destacó la Dirección General de los Registros en su R. de 4 julio 1919, puesto que los derechos a que se refiere pueden ser objeto de transmisiones aunque, como se ha dicho, subordinadas al resultado del proceso y efectos de la anotación pendiente. Así lo disponen el artículo 71 LH conforme al cual los bienes inmuebles y derechos reales anotados podrán ser enajenados pero sin perjuicio de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación, el artículo 77 LH según el cual la anotación preventiva puede convertirse en inscripción cuando la persona a cuyo favor estuviere constituida adquiera definitivamente el derecho, y el 198 RH conforme al cual, anotada la anotación de demanda, si ésta prosperase en virtud de sentencia firme, se practicarán las inscripciones o cancelaciones que se ordenen en ésta". En palabras de la Audiencia Provincial de Baleares en su sentencia de fecha 22 de Septiembre de 2004 "el requisito del "periculum in mora" existe en este caso, por lo menos objetivamente, en la medida en que el Registro de la Propiedad protege a los terceros adquirentes de buena fe, habiendo de calibrarse que las normas contenidas en la Ley Hipotecaria y en su Reglamento





constituyen, frente a la regulación genérica que de las medidas cautelares se hace en la Ley de Enjuiciamiento Civil, una regulación especial en la que no se exige que el instante de la anotación preventiva de demanda acredite la existencia de un concreto peligro por mora procesal". La citada sentencia acoge la tesis de un lado, el criterio esencial de proteger la eficacia "in natura" de la tutela judicial efectiva que se pudiera derivarse de la sentencia estimatoria de las pretensiones del actor, y de otro la escasa afección o patología que la anotación preventiva de demanda pueda tener sobre los bienes en la que recae, puesto que la misma no significa en absoluto una total desvinculación al tráfico jurídico, pudiendo disponer el demandado de la misma, máxime, cuando a través de la caución se pueden reparar los perjuicios irrogados en el caso de no ser estimatoria la sentencia que resuelva la litis de la que trae causa.

En las presentes actuaciones por la parte actora se interesa la anotación preventiva de la demanda, sobre una finca que consta inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre del demandado y cuya titularidad dominical reclama la parte actora, aportando a la demanda documental, de la que de forma provisional, se infieren indicios suficientes de su pretensión, acreditándose por tanto el fumus boni iuris.

Atendiendo a que la demandada, la mercantil Delval Internacional, S.A., se dedica al tráfico jurídico de inmuebles, existe un mayor riesgo de transmisión a terceros que frustraría o dificultaría la efectividad de una posible sentencia estimatoria (periculum in mora).

Por tanto, considerando acreditada la solicitud del actor, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 735 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y considerando la anotación preventiva de demanda una medida idónea y proporcionada, no pudiendo ser sustituida por otra igualmente eficaz y menos gravosa para los intereses del demandado, procede, estimando la pretensión formulada por el demandante, acceder a la solicitud de la medida cautelar de anotación preventiva de la demanda con relación a la finca registral 26.265, inscrita al folio 36, Tomo 904, Libro 310 del Registro de la Propiedad nº 1 de Puerto del Rosario.

TERCERO.- La anotación preventiva de la demanda debe ir acompañada, según las normas citadas, de la oportuna caución a prestar por el solicitante de tal medida, en orden a responder de los perjuicios que su adopción puede ocasionar, salvo que expresamente se disponga otra cosa.

Por la parte actora se ofrece como caución 300€, dicha cantidad no se puede considerar suficiente para responder de los perjuicios de la adopción de la medida.

Respecto a la determinación de la cuantía de la caución, ésta no viene determinada propiamente por la cuantía del litigio, sino que debe estar informada por el eventual perjuicio que la anotación preventiva de demanda pudiera causar al demandado-deudor, el cual no necesariamente está en relación con el importe del litigio. Atendiendo a que la finalidad de la medida no es otra que evitar la transmisión de la finca que figura inscrita a nombre del demandado, los perjuicios que la misma le pudieran acarrear a éste son mínimos, por lo que se considera como suficiente la caución de 600€ para colmar los eventuales daños y perjuicios que la publicidad de la citada anotación pudiera producirle al demandado.





CUARTO. - En virtud del artículo 735 L.E.C. no cabe hacer pronunciamiento alguno en materia de costas.

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

PARTE DISPOSITIVA

Que estimando íntegramente la solicitud de medidas cautelares presentada por la Procurador D^a. Carmen Matoso Betancor, en nombre y representación de D. Ramón Estévez Martín, contra la mercantil la mercantil Delval Internacional S.A., se decreta la medida cautelar de anotación preventiva de la demanda con relación a la finca registral 26.265, inscrita al folio 36, Tomo 904, Libro 310, del Registro de la Propiedad nº 1 de Puerto del Rosario; todo ello sin expresa imposición de costas.

Una vez prestada fianza o caución, librense los oportunos mandamientos.

Notifíquese a las partes personadas en las presentes actuaciones esta resolución, haciéndoles saber que contra la misma, que no es firme, cabe interponer ante este mismo Juzgado, en el plazo de los cinco días siguientes a su notificación, recurso de apelación, del que conocerá la Audiencia Provincial de Las Palmas.

Así lo acuerdo, mando y firmo, Gemma López Fernández, Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Puerto del Rosario y su partido. Doy fe.

