



Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº 4
C/ Secundino Alonso nº 20
Puerto del Rosario
Teléfono: 928 85 95 98
Fax.: 928 85 96 21

Procedimiento: Pieza de medidas cautelares
Nº Procedimiento: 0001271/2011

NIG: 3501741120110004494
Materia: Sin especificar

<u>Intervención:</u>	<u>Interviniente:</u>	<u>Abogado:</u>	<u>Procurador:</u>
Demandante	María De La Luz San Casimiro		
Demandante	Betancor Barrios		
Demandante	Jose Martin Santana		
Demandante	Ramón Martín Santana		
Demandante	Clemente Martin Santana		
Demandante	Margarita Martin Santana	MARLENE FIGUEROA MARTIN	Carmen Dolores Matoso Betancor
Demandante	Severa Martin Santana		
Demandante	Gumersindo Martin Santana		
Demandante	Juana Martin Santana		
Demandante	Patricio Marcial Martin Cano		
Demandante	Jesus San Francisco Martin Cano		
Demandado	DELVAL INTERNACIONAL S.A.		
Demandado	SINCRONIA 99 S.L.		
Demandado	J.L.J. PARFUMS S.L.		

AUTO

En Puerto del Rosario, a 13 de marzo de 2013.

Dada cuenta,

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Procurador D./Dña. [Carmen Matoso](#) en nombre y representación de D./Dña. [MARGARITA MARTÍN SANTANA](#), quien actúa por sí y en nombre de la Comunidad Hereditaria, se ha solicitado la adopción de las medidas cautelares consistentes en la **anotación preventiva de demanda** en el Registro de la Propiedad, para asegurar la efectividad de la pretensión a ejercitar en la demanda que se propone promover frente a D./Dña. [DELVAL INTERNACIONAL S.A.](#), [SINCRONIA 99 S.L.](#) y [J.L.J. PARFUMS S.L.](#) y consistente en una **acción declarativa de dominio sobre la finca nº 23.943 y sobre parte de la finca nº 27.695**

En el escrito se ha ofrecido la prestación de caución por valor de 300 euros para responder de los daños y perjuicios que pudieran ocasionarse de la adopción de la medida.

SEGUNDO.- La solicitud de medidas se planteó con la demanda, solicitándose su adopción inaudita parte. Dicha solicitud fue denegada y se acordó convocar a las partes a una vista de medidas; no obstante, ha transcurrido un largo periodo de tiempo sin que los demandados hayan podido ser localizados, por lo que con fecha 17 de enero de 2013 se presenta nueva solicitud de medidas inaudita parte, de la que se da cuenta a SSª con fecha 7 de marzo de 2013. audiencia a la parte demandada, en atención a las siguientes razones .

FUNDAMENTOS DE DERECHO





PRIMERO.- El artículo 42,1 de la Ley Hipotecaria permite pedir la anotación preventiva de su derecho en el Registro de la Propiedad, a quien demandante en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real, por lo que procede así acordarla en los presentes autos al ejercitarse por la parte actora acción de las especificadas en el expresado precepto.

SEGUNDO.- Aunque como regla general la adopción de una medida cautelar requiere la previa audiencia de la parte demandada, el artículo 733 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) admite que, excepcionalmente, pueda acordarse sin dicha audiencia, cuando concurren razones de urgencia o cuando la audiencia previa pudiera comprometer el buen fin de la medida, razonado por separado, como se está haciendo en este momento, la concurrencia de los requisitos para la adopción de la medida, y los motivos para prescindir de la audiencia previa del demandado.

En el presente caso, la urgencia deriva del mero paso del tiempo en que se formuló la demanda sin que los demandados hayan podido ser emplazados. Es decir, con fecha 16 de diciembre de 2011 se admitió a trámite la demanda mediante decreto y desde esa fecha hasta la actualidad los demandados no han podido ser citados, a excepción de la entidad JLJ PERFUMS, la cual no ha contestado a la demanda. Las otras dos entidades demandadas, tienen el mismo administrador y el mismo domicilio y ya se han llevado a cabo dos salidas personales del agente judicial a ese domicilio con resultado negativo. El transcurso del tiempo puede frustrar una eventual sentencia estimatoria en el caso de que las fincas cuyo dominio se solicita sea declarado e inscrito en favor de la parte actora, fueran enajenadas a terceros de buena fe que confiaron en los datos del Registro de la Propiedad. Por tanto, se considera procedente la adopción de la medida sin audiencia del demandado.

TERCERO.- De lo dispuesto en los artículos 726,727 y 728 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC), 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 LEC 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 indiciario de la existencia del derecho reclamado, y

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





La medida solicitada es la anotación preventiva de demanda, medida que es justificada, proporcionada y congruente, y que no es demasiado gravosa para los demandados. Únicamente se pretende informar a terceros registrales que las fincas anotadas están siendo objeto de litigio en cuanto a su dominio.

En cuanto al requisito del *fumus boni iuris*, aparece cumplidamente acreditado, con la provisionalidad del momento en que nos encontramos. En efecto, la actora alega ser la propietaria, por herencia, de una finca que ha sido segregada de la finca 951 y que se corresponde en su totalidad con la número 23934 en su totalidad y con parte del terreno de la nº27695. La apariencia de buen derecho deriva de la abundante documental aportada en autos, entre la que se encuentra los certificados del Catastro, en los que figuran como titulares D.^a Severa Santana y D. Clemente Martín Calero, causantes de los actores. Asimismo existe un informe del Ayuntamiento que certifica que en la Avenida Marítima nº 6 existe una edificación a nombre de D.^a Severa en el Catastro y que cuenta con más de 70 años de antigüedad, y otros documentos tales como recibos del Impuesto de Bienes Inmuebles a nombre de D. Clemente desde el año 1976, así como recibos de luz desde 1978. Todo ello nos lleva a apreciar la apariencia de buen derecho de los actores.

En cuanto al requisito del peligro de la mora procesal, ya se ha indicado en el fundamento anterior los motivos para adoptar la medida inaudita parte, que enlazan directamente con los motivos para apreciar que existe este *periculum*.

No obstante, este peligro no es abstracto, sino que se concreta en el hecho notorio para los habitantes de Fuerteventura del problema que existe con el casco urbano de Corralejo; esto es, existen numerosos pleitos en este partido judicial, y el demandante menciona varios de ellos, como el Juicio Ordinario 117/2009 en el Juzgado nº 1 de esta localidad o bien el procedimiento nº 608/2005, en los que según el actor la entidad mercantil DELVAL habría vendido fincas segregadas de la finca nº 951 de Corralejo a terceros hipotecarios, que han sido demandados por los vecinos que se consideran propietarios de las mismas. Por tanto, el riesgo abstracto, se concreta en la posibilidad de que ocurran hechos similares a los ya ocurridos y que son notoriamente conocidos en esta isla. En el presente caso, la mercantil DELVAL INTERNACIONAL segrego una parte de la finca 951 y la vendió a SINCRONÍA y esta a su vez a JLJ PARFUMS. El riesgo se concreta, por tanto, en que continúe esta cadena de transmisiones.

CUARTO.- De los elementos aportados por la parte solicitante, resulta que en el presente caso concurren los requisitos antes expresados, por lo que, como ordena el artículo 733.2 de la LEC, procede la adopción de la medida cautelar solicitada.

QUINTO.- Por lo que respecta a la cuantía, forma y plazo de la caución exigible, conforme al artículo 728.3 y atendiendo a la importancia real de la pretensión que se quiere asegurar, al fundamento indiciario del derecho reclamado y a la efectividad y cuantía de los posibles daños y perjuicios derivados de la ejecución de la medida, se estima procedente la que se





señala en la parte dispositiva de la resolución. En este caso, se estima suficiente la caución ofrecida por la parte actora por importe de 300 euros.

PARTE DISPOSITIVA

1.- ACCEDIENDO a lo solicitado por el Procurador D.^a Carmen Matoso en nombre y representación de./Dña. **MARGARITA MARTÍN SANTANA**, quien actúa por sí y en nombre de la Comunidad Hereditaria, se acuerda la adopción, sin previa audiencia de la parte demandada, de la siguiente medida cautelar: **ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA SOBRE LA TOTALIDAD DE LA FINCA Nº 23.934 del Registro de la Propiedad nº1 de Puerto del Rosario, y SOBRE UNA PARTE DE LA FINCA Nº 27.695**

2.- La anterior medida cautelar se ejecutará una vez que la parte solicitante preste la siguiente caución de 300 euros en el plazo de 10 días.

3.- Líbrese mandamiento al Registro de la Propiedad a fin de inscribir la medida cautelar acordada una vez que se preste la caución por la parte solicitante.

Contra este auto no cabe recurso (artículo 733.2 LEC), pero las entidades demandadas **DELVAL INTERNACIONAL S.A.**, **SINCRONIA 99 S.L.** y **J.L.J. PARFUMS S.L.**, podrá formular oposición a la medida acordada en el plazo de VEINTE DIAS contados desde la notificación de este auto por alguna de las causas expresadas en el artículo 739 de la LEC.

Así lo dispone, manda y firma D./Dña. **MARÍA FRANCISCA FUSTERO AZNAR**, JUEZ del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Nº 4 de Puerto del Rosario; doy fe.

EL/LA JUEZ

EL/LA SECRETARIO JUDICIAL

