



José Javier Fernández & Asociados
Carmen Matoso Betancor
PROCURADORA

Partido Judicial de P.R. del Rosario
C/ Secundino Alonso, 73-1.
P.O. 65 05 65 - Fax: 53 23 31

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

Procedimiento: MEDIDAS CAUTELARES
Nº procedimiento: 0006537/2004

NIG: 3501731120040003496

Teléfono: 928 859308
Fax: 928 531601

Intervención:

Demandante
Demandado
Demandado
Demandado
Demandado

Interviniente:

Figüeroa Santana, Juana
Figüeroa Santana, Fausto
Delval Internacional
Sincronía 99s.L.
Bloques Canarios L.
Banco Santander Central Hispan

Procurador:

Matoso Betancor, Camen Dolores
Matoso Betancor, Camen Dolores

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

D/Dña. **Esperanza Ramirez Eugenio**, JUEZ del Juzgado de Primera Instancia Nº 1 de Puerto del Rosario.

Al Sr. Registrador de la Propiedad de PUERTO DEL ROSARIO Nº UNO

HAGO SABER:

Que en dicho Juzgado se tramita juicio ORDINARIO 440/04 a instancia de Doña Juana Figüeroa Santana mayor de edad, viuda, veciana de La Oliva, con domicilio en Corralejo, Calle Isaac Peral nº 47 y con D.N.I. 42.594.002A, quien actua en su propio nombre y en nombre y representación de la herencia yacente de Don Sandalio Figüeroa de León y de Doña Olivia Santana Figüeroa, así como la de su hermana Don Fausto Figüeroa Santana contra D./Dña. Delval Internacional S.A. con domicilio en Puerto del Rosario Calle Secundino Alonso nº 28, siendo su administrador único Don José Manuel Jimenez del Valle; Sincronía 99, S.L con domicilio en La Oliva Corraleno en calle Lago de Bristo nº 1, siendo el administrador unico de ambas Don José Manuel Jimenez del Valle; Bloques Canarios S.L. con domicilio en Las Palmas de Gran Canaria calle Diego Alonso Montaude nº 7, oficina 6, , siendo sus administradores Don Gustavo Alvarracín Fernández, Don Luis Hernandez Pérez y Don Juan Antonio Morell Salgado y contra el Banco Santander Central Hispano, S.A. con oficina abierta en Corralejo, Avenida del Gernerall franco nº 8 sobre declaración de propiedad y subsiguiente cancelación de las inscripciones registrales contradictorias en cuyos autos se ha dictado la siguiente resolución que tiene el carácter de firme efectos registrales: Auto de 17 de octubre de 2.004.

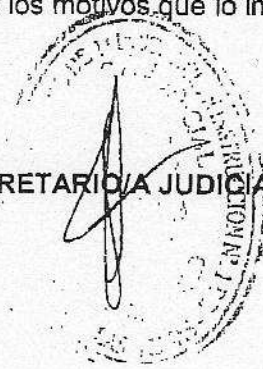
OBJETO DE ANOTACION PREVENTIVA DE DEMANDA de la finca 19.752, folio 68, tomo 762, libro 244 del término municipal de la Oliva.

Y con el fin de que se lleve a efecto la **anotación preventiva de la demanda** acordada, dirijo a V.S. el presente mandamiento por duplicado, devolviéndome un ejemplar debidamente cumplimentado o haciendo constar los motivos que lo impidan.

Dado en Puerto del Rosario, a 15 de noviembre de 2004

EL/LA JUEZ.-

EL/LA SECRETARÍA/JUDICIAL



YO EL INTERVENIENTO SECRETARIO JUDICIAL PRODUCE
DOY FE Y TESTIGO Que el siguiente escrito es copia fiel y literal de su original

Juzgado de Primera Instancia Nº 1 Procedimiento: MEDIDAS CAUTELARES
C/ Secundino Alonso nº 20 Nº procedimiento: 0000537/2004
Puerto del Rosario
NIG: 3501731120040003496

Resolución: 000147/2004

Intervención:	Interviniente:	Procurador:
Demandante	Figueroa Santana, Juana	Matoso Betancor, Camen Dolores
Demandante	Figueroa Santana, Fausto	Matoso Betancor, Camen Dolores
Demandado	Delval Internacional	
Demandado	Sincronia 99s.L.	
Demandado	Bloques Canarios S.L.	
Demandado	Banco Santander Central Hispan	

AUTO

En Pto del Rosario a Quince de Octubre de 2004

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por el Procurador/a Sr/a Matoso en nombre y representación de Da Juana Figueroa Santana quién a su vez actúa en nombre y representación de la herencia yacente de Don Sandallo Figueroa de León, de Doña Oliva Santana Figueroa y de Don Fausto Figueroa Santana se presentó demanda de juicio ordinario contra los representantes legales de las entidades Delval Internacional S.A., Sincronía 99, Bloques Canarios S.L. y Banco Santander Central Hispano S.A., en la que, tras alegar los hechos y fundamentos que tuvo por conveniente, solicitaba se dictara sentencia en la que se declarara el dominio a favor de los demandantes respecto de la vivienda y el solar donde esta se encuentra ubicada sita en el término municipal de la Oliva, teniendo actualmente el número 19.752 en el registro de la propiedad, así como que se anulara y cancelara las inscripciones contradictorias respecto de la misma.

En el Otro sí digo tercero se solicitaba la adopción de medidas cautelares consistentes en anotación preventiva de la demanda.

SEGUNDO.- Por Auto de fecha 22 de Septiembre del 2004, se acordó abrir pieza separada de medidas cautelares y convocar a las partes a la vista que se celebró el 13 de Octubre del 2004, en la que la parte demandada se opone a las medidas solicitadas, practicándose la prueba propuesta por las partes y admitida, quedando los autos vistos para resolución. El contenido de esta vista se ha grabado en soporte audiovisual.

RAZONAMIENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- El Art. 728 de la LEC subordina la adopción de las medidas



Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias





cautelares a que concurren los presupuestos de apariencia de buen derecho en quien la reclama y de riesgo de que de dictarse sentencia estimatoria de las pretensiones de aquel se impida o dificulte la efectividad de la misma.

Respecto a la apariencia de buen derecho o "**FUMUS BONI IURIS**", el Art. 728-2 dispone que:

"El solicitante de las medidas cautelares también 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 o indiciario favorable al fundamento de su pretensión. En defecto de justificación fundamental, el solicitante podrá ofrecerla por otros medios."

El fumus boni iuris o apariencia jurídica o de prevalencia jurídica implica que la existencia del derecho o interés jurídico afirmadas ha de parecer verosímil, o sea suficiente para que de seguir un cálculo de probabilidades quepa prever que la resolución principal declarará el derecho en sentido favorable al que solicita la medida cautelar. No obstante, no cabe exigir una plena declaración jurídica pues en ese caso el cautelar sustituirá el proceso principal, siendo bastante con el acreditamiento de la apariencia, porque lo contrario repugnaría a la plena contradicción que ha de regir en el proceso a través del que debe deducirse, más allá de toda duda razonable, sobre la juricidad y eventual relevancia de las afirmaciones parciales; a ello se une el hecho de que, exigir una completa convicción judicial acerca de la juricidad y en su caso relevancia del interés cautelar para poder acordar la medida solicitada, precisaría un tiempo procesal contrario al "periculum in mora", es decir, aparecería la contingencia de un pronunciamiento principal ilusorio e incrementaría el retraso en la obtención de la tutela judicial efectiva.

Estamos pues, ante un juicio cautelar calificable de juicio de probabilidad o de verosimilitud, se trata, en definitiva, de que el solicitante aporte los datos, argumentos y justificaciones que conduzcan a fundar, por parte del Tribunal, un juicio provisional favorable al fundamento de su pretensión. Dicha posibilidad es "prima facie" acreditable documentalmente, aunque la LEC admite que "en defecto de justificación documental, el solicitante podrá ofrecerla por otros medios", Art. 728-2.

En el presente caso, la referida apariencia de buen derecho ha de entenderse acreditada a la vista de la propia documentación aportada con la demanda de la que se desprende, indiciariamente, la existencia de elementos probatorios de la posesión continuada durante más de treinta años de la vivienda objeto del presente litigio, lo que daría lugar, sin ánimo de prejuzgar, a la posibilidad de que el demandante hubiera adquirido la titularidad de la misma por usucapión, siendo especialmente significativos a este respecto la sentencia de 1932 aportada como documento número ocho, en cuya parte dispositiva se pone de manifiesto la realidad de la existencia de la casa construida por Don Sandalio, y la declaración y plano adjunto realizada ante notario por Don Victorio Rodríguez Cabrera y a portada como documento catorce, en la que el mismo manifiesta que el plano que se adjunta fue realizado en el año 1959 aproximadamente, y en el aparece la vivienda de Don Sandalio reseñada con su nombre.





Por otro lado, y respecto a las alegaciones de buena fe en la adquisición de la actual titular registral y de la entidad bancaria igualmente, ante la vista de que se trata de acreditar la existencia de una vivienda que ha permanecido construida más de treinta años y que es fácilmente apreciable a simple vista, aunque esté en situación de ruina como manifestaron los demandados en el acto de la vista de medidas, hace pensar que existen indicios de que pudiera haber concurrido mala fe en su adquisición y en la constitución de crédito, lo que, y siempre de forma indiciaria y sin ánimo de prejuzgar, excluiría la buena fe en la adquisición y la protección registral.

Por todo ello, estimo que existen indicios suficientes para entender que eventualmente pueda dictarse una resolución que sea acorde con el petitum de la demanda, dándose así el primero de los requisitos para la adopción de las medidas solicitadas.

SEGUNDO.- En segundo lugar se habla del "periculum in mora" como presupuesto de la adopción de la medida cautelar y que se fundamenta en el riesgo de daño que recae sobre el actor por la dilación temporal que el desarrollo de un proceso contradictorio con todas las garantías conlleva. Así el peligro en la demora encuentra su fundamento en la necesaria respuesta inmediata que deben otorgar los órganos jurisdiccionales, a instancia de parte, en aquellos supuestos en los que la mera interpretación de la demanda puede llevar a actuaciones voluntarias tendentes a evitar la ejecución de una eventual sentencia de condena.

Doctrinalmente se señalan como tipos de riesgos los siguientes:

- a) Riesgos que amenazarían la posibilidad práctica de la efectividad de una sentencia en sentido genérico, es decir, por colocarse el demandado en situación de no poder cumplirla. Por ejemplo, el riesgo de insolvencia si se ha interpuesto una pretensión pecuniaria.
- b) Riesgos que amenazarían la efectividad de la sentencia en el supuesto de una ejecución específica. En el caso de entrega de una cosa determinada mueble, si no se hallare dicha cosa mueble por no haber adoptado la correspondiente cautela a lo largo del proceso principal, se tendrá que convertir la ejecución específica en una ejecución dineraria.
- c) Riesgos que amenazarían la ineffectividad de la ejecución en cuanto de no adoptarse las medidas cautelares correspondientes, transcurriría el tiempo y llegado el momento de la ejecución de la sentencia que ha acogido la pretensión del actor, éste podrá encontrarse con una situación irreversible.
- d) Riesgos que amenazan la utilidad práctica de los efectos no ejecutivos de la sentencia. Por ejemplo la estimación de una pretensión declarativa de dominio devendrá inútil, si en el desarrollo del proceso, el titular registral ha vendido el inmueble a un tercero de buena fe y éste lo ha inscrito a su favor.

La Ley de enjuiciamiento Art. 728.1 prevé que el solicitante de la medida debe justificar que "en el caso de que se trate, podrán 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 a

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias





una eventual sentencia estimatoria". En consecuencia basta al solicitante justificar posibles dificultades o trabas y no una imposición o muy difícil ejecución para ejecutar la eventual sentencia de condena. Sin embargo, el requisito del "periculum in mora" se debe concretar, según la doctrina, en un peligro actual que, obviamente, reforzado por el tiempo que transcurrirá hasta que se dicte sentencia, pueda impedir la eficacia de la futura sentencia estimatoria. En consecuencia, el solicitante deberá acreditar cuales son los hechos que fundamentan la existencia actual, siquiera indiciaria, del peligro alegado y que pueden determinar que, contestados en el futuro, impidan que pueda hacerse efectiva la eventual sentencia estimatoria.

En el presente caso, este requisito ha de entenderse que concurre en relación con la medida solicitada, y ello por cuanto existe un evidente riesgo de que se continúe adelante con la cadena de ventas de la finca litigiosa en cuestión y que ello impida que los hoy demandantes puedan hacer efectivo su derecho de reconocerse este en la sentencia.

TERCERO.- En cuanto a la prestación de caución, dispone el art. 728.3 que el Tribunal determinará la caución para responder de los daños y perjuicios.....atendiendo a la naturaleza y contenido de la pretensión de condena y a la valoración que realice sobre el fundamento de la solicitud de la medida. En el presente caso entiendo que a la vista de los criterios reseñados por la ley, lo fundamentado de la petición de adopción de la medida, a la vista del riesgo cierto que entiendo puede correr el demandante de no poder hacer efectivo su derecho de serle reconocido en un hipotético fallo a su favor del presente pleito, y el escaso perjuicio que la adopción de la medida puede causar a los demandados, CONSIDERO como cuantía ajustada la cantidad de 300 Euros, importe al que asciende el valor de cancelación de la anotación, siendo absolutamente desorbitada la solicitada por los demandados por cuanto harían devenir en imposible la adopción de la misma.

QUINTO.- Al amparo de lo previsto en el Art. 394 de la LEC, y habida cuenta de que la medida de ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA ha sido acordada, procede hacer imposición de costas a la parte demandada.

Vistos los preceptos citados y demás de general y pertinente aplicación

PARTE DISPOSITIVA

Que ESTIMANDO la demanda de medidas cautelares presentada por La Procuradora de los Tribunales Sr/a Matoso en nombre y representación de D^a Juana Figueroa Santana quién a su vez actúa en nombre y representación de la herencia yacente de Don Sandalio Figueroa de León, de Doña Oliva Santana Figueroa y de Don Fausto Figueroa Santana contra los representantes legales de las entidades Bloques Canarios S.L. y Banco Santander Central Hispano S.A. declaro:

1.- PROCEDE ACORDAR la anotación preventiva de la demanda objeto de las presentes medidas, debiendo librarse para ello los mandamientos correspondientes, y fijando como caución para la parte demandante la cantidad de TRESCIENTOS EUROS.

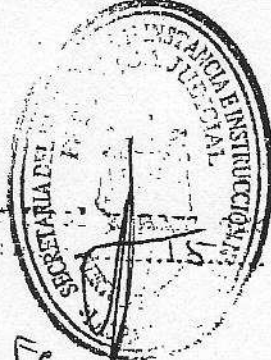




Josa Javier Hernández & Asociados
 Carmen Matoso Betancor
 PROCURADORA
 Partido Judicial de Pto. del Rosario
 c/ Secundino Alonso, 73 1.^o
 Tel.: 85 05 65 - Fax: 53 23 30

2.- Se imponen las costas a los demandados.

Así por este auto, lo acuerda, manda y firma Esperanza Ramírez Eugenio Juez del Juzgado de Primera Instancia número uno de Pto del Rosario. Doy fe.



2004, 15 de Noviembre

Siendo firma. Loy Fe.

Dña Virginia Montes Repiso

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

