857

Juzgado de Primera Instancia Nº 4
C/ Secundino Alonso nº 20
Puerto del Rosario

Teléfono: 928 859598
Fax: 928 859621

Procedimiento: JUICIO ORDINARIO
Nº procedimiento: 0000430/2004
Pieza: PIEZA MEDIDAS CAUTELARES COETANEAS - 01
NIG: 3501731120040003522
Materia: ACCION DECLARATIVA DE DOMINIO

| Intervención: | Interviniente: | Procurador: |
|---|---|---|
| Demandante | Benitez Morera, Jose Marcial | Guardiet De Vera, Juan |
| Demandante | Benitez Morera, Gregorio | Guardiet De Vera, Juan |
| Demandante | Morera Rodriguez, Efigenia | Guardiet De Vera, Juan |
| Demandante | Benitez Morera, Maria Del Rosa | Guardiet De Vera, Juan |
| Demandado | Delval Internacional S.A. | |
| Demandado | Sincronia 99 S.L. | |
| Demandado | Jarne Elizalde, Jose Luis | Ruiz Suarez, Guayarmina |
| Demandado | Industrias Theron Dos S.L. | |

arias

OFICINA LIQUIDADORA DE PUERTO DEL ROSARIO
Impuesto sobre
Nº PRESENTACIÓN: 933
FECHA PRESENTACIÓN: 20/01/05
DOCUMENTO
Autorizante
NºProtocolo
Fecha 13/01/05

**Dña. María Vanesa Riva Anies, JUEZ DEL** Juzgado de Primera Instancia Nº 4
Dña **José Manuel Lorenzo Rodríguez Secretario** Judicial del Juzgado de Pimera tancia e Instrucción Nª 4 de Puerto del Rosario. .

**SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE NÚMERO UNO DE PUERTO DEL OSARIO**
ntamente le saludo y participo:

ie en este Juzgado se tramita JUICIO ORDINARIO, 0000430/2004, ACCION CLARATIVA DE DOMINIO, seguido a instancia de D./Dña. Gregorio Benitez rera con D.N.I. Nº 42.881.331-Q, Efigenia Morera Rodriguezcon D.N.I. Nº .593.951-K , Maria Del Rosario Benitez Morera con D.N.I. Nº 42.883.729-E y Jose rcial Benitez Morera con D.N.I. Nº 42.882.465-R frente a la entidad Delval ernacional S.A. con NIF A 35128669, Sincronia 99 S.L. B-35565845, Jose Luis rne Elizalde con D.N.I. Nº 74.722.925-L y Industrias Theron Dos S.L. sobre ACCION CLARATIVA DE DOMINIO, en cuyos autos se ha acordado dirigir a VS. el presente r duplicado a fin de que proceda a **tomar anotación preventiva de la demanda igen de la sustanciación de estos autos,** por estar así decretado en resolución firme a efectos registrales:

***AUTO***

*Puerto del Rosario a 19 de noviembre de 2004.*

***HECHOS***

***PRIMERO.-*** *Por el Procurador de los Tribunales Sr. Guardiet de Vera en nombre y*

Presentado el documento original.

21 ENE. 2005

Retirado Devuelto

REGISTRO DE LA PROPIEDAD PTO ROSARIO Nº1
Entrada: 2005/368 hora 11:16
Pres. fax - Consolidado: 21/01/05
Fecha:13/01/2005 Caduca:28/03/05
Asiento:608 Diario:59
Objeto: ANOTACION DEMANDA

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

*representación de José Marcial, Gregorio, Efigenia y María del Rosario Benítez Morera se solicitó mediante otrosí en su escrito de demanda contra Delval internacional S.l. José Luis Jarne Erizalde, y Sincronía 99 S.L., que se adoptase medida cautelar de anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de dicha demanda, si bien ante la aparición de un nuevo titular registral se solicitó nuevamente medidas cautelares contra los demandados e Industrias Theron Dos S.L., solicitando que se solicitaran "inaudita parte" y que consistieran en PROHIBICIÓN DE ENAJENAR LA FINCA y subsidiariamente ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA.*

*Se citó a las partes el día 9 de noviembre de 2004, en la cual y tras constatar que había sido imposible la citación de Delval Internacional, José Luis Jarne y Sincronía 99 S.L.,la parte actora desistió de la medida contra ellos alegando que la mantenía únicamente contra Industrias Theron Dos S.L.*

***SEGUNDO.-** La parte demandante se ratificó en su solicitud, la demandada se opuso, solicitando el recibimiento del pleito a prueba y proponiendo prueba documental, se admitió la prueba propuesta y se practicó con el resultado que obra en autos. Quedando los autos vistos para resolver.*

## *RAZONAMIENTOS JURÍDICOS*

***PRIMERO.-** Antes de comenzar el estudio de las medidas cautelares solicitadas debe centrarse el objeto de debate, se solicitan de forma subsidiaria dos medidas cautelares, PROHICION DE ENANJENAR LA FINCA y ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA.*

*Comienza la parte demandada, oponiéndose a la celebración de la vista por alegar que no han sido citados las otras partes, a lo que la actora aduce que desiste ya que la medida sólo quiere que se tome, como no puede ser de otra manera contra el titular registral, por lo tanto la incomparecencia de los otros demandados no genera indefensión alguna.*

*Por otro lado alega que no se ha resulto unos recursos anteriores referentes a la anotación preventiva acordada con anterioridad por lo que se opone a la celebración a lo que se le contesta que en modo alguno impide la celebración de esta vista, ya que no debe olvidarse que la medidas son completamente diferentes, primeramente se solicitó y se dictó un auto contra la persona que en actuaciones constaba como titular registral el día siete de septiembre de 2004, dictándose el auto el 10 de septiembre inaudita parte, sin que finalmente pudiera inscribirse la anotación ya que se había*

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

*producido la adquisición por la hoy demandada y contra la que hoy se pide la medida cautelar por tanto contra el auto anterior la demandada y el resto de codemandadas a quien le afecte podrán utilizar los cauces legales contra el mismo, el cual en la práctica carece de transcendencia, si lo creen conveniente, pero eso no impide que pueda celebrarse esta medida cautelar contra el actual titular registral de la finca.*

*Por ello no existe ningún impedimento procesal que impida el conocimiento de la presente medida.*

***SEGUNDO.-*** *La anotación preventiva de demanda así como la prohibición de enajenar una finca litigiosa , como toda medida cautelar su adopción se ha de basar en la justificación del derecho que se reclama " bonus fumus iuris", por cuanto que carecería de sentido el aseguramiento de la efectividad de una sentencia si desde el principio no se ofreciese justificación alguna del derecho que se pretende se reconozca en la resolución definitiva y el " periculum in mora", es decir, que exista un peligro tangible e que el retraso en la obtención e la sentencia pueda dar lugar a su ineficacia real unido a que debe existir una proporcionalidad entre la medida solicitada y el perjuicio que pudiera derivarse para el demandado, conforme a los artículos 728 y concordantes de la Lec.*

*En este caso de acuerdo con la documental aportada por la parte demandante y sin que se trate de hacer una predeterminación del fallo de la sentencia existen indicios que en sede de medidas cautelares que permiten determinar que existe el " fumus bonis iuris" exigido en la Ley, así los actores presentan documentos que identifican la finca objeto de debate y determinan que la poseen, todo ello indiciariamente, ya que es el día del juicio donde deberán debatirse los puntos controvertidos, y el demandado alega que compró la finca estando ésta abandonada, sin embargo en la vista se aporta un acta de presencia del Notario Sr. Romero Fernández que acredita todo lo contrario, por tanto existe el " fumus bonis iuris" que autoriza en este procedimiento la posibilidad de adoptar medida cautelar. Por otro lado respecto al " periculum in mora", debe tenerse en cuenta que el objeto social de la entidad es la promoción inmobiliaria, y que su primera operación ha sido precisamente la adquisición de esta finca , existe el evidente riesgo de que enajene la finca durante la tramitación, lo cual no se va a prohibir, ya que de acuerdo con el principio de proporcionalidad en la medida, no se va a adoptar la medida de prohibición de enajenar, pero sí la anotación preventiva de demanda, que da una protección a los demandantes en el sentido que si se produce la venta el que adquiera o realice cualquier operación jurídica respecto a la finca conocerá que existe una demanda en curso, y no le causa un grave perjuicio al demandado, ya que en todo caso si fuera a enjenar la finca debe advertir a la persona*

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

*con la que opera, esté inscrita o no la anotación, de la existencia de un litigio pendiente.*

*Además que el demandado en la vista tampoco ha precisado cuales son los perjuicios que la anotación le va a producir siendo que la anotación preventiva de demanda es una medida cautelar que aprovecha la publicidad del Registro para advertir a terceros que existe un litigio sobre un bien y que, en consecuencia deberán estar y pasar por lo que en ese proceso suceda y por ello no podrán ampararse en la protección que el Registro otorga a los terceros de buena fe.*

*Por tanto se considera suficiente para la efectividad del derecho del demandante que en su caso pudieran otorgársele por una sentencia estimatoria de su pretensión, la anotación de la demanda, en el Registro de la Propiedad, sin que sea necesario la prohibición de enajenar la finca.*

***SEGUNDO.-*** *Respecto de la caución no alega el demandado que perjuicio le podía causar a la parte demandada en el caso que se desestimase la demanda dicha inscripción, en el caso de que se plantee realizar cualquier operación mercantil, surge igualmente la obligación de comunicación aunque no exista la anotación, por ello se considera adecuada la caución de 1000 euros.*

*Respecto a la solicitud de caución sustitutoria en la cantidad de 9000 euros solicitada por el demandado, de acuerdo con lo previsto en el art. 746, para poder fijarla y admitirla, es necesario que se tenga en cuenta por un lado , el fundamento de la solicitud, la naturaleza y contenido de la pretensión de condena, la apariencia jurídica favorable del demandado y el detrimento patrimonial que podría sufrir su actividad patrimonial, pues bien el hecho de admitir la caución sustitutoria, perjudica gravemente al demandante de la medida, ya que tiene como objeto precisamente avisar a terceros de la existencia de un procedimiento, siendo además que la cantidad de 9.000 euros no asegura el efectivo cumplimiento de la sentencia en el caso de que se estime, por lo tanto debe entenderse que no produciéndose un detrimento patrimonial en la economía del demandado y de acuerdo con las características y fundamentos de la medida solicitada, procede denegar la solicitud de caución sustitutoria.*

## *PARTE DISPOSITIVA*

*ACUERDO estimar la solicitud de medidas cautelares solicitada por Procurador de los Tribunales Tribunales Sr. Guardiet de Vera en nombre y representación de José Marcial, Gregorio, Efigenia y María del Rosario Benitez Morera contra la Industrias*

*Theron Dos S.L., ordenando la anotación preventiva de la presente demanda en el Registro de la Propiedadad de la finca número 23.890 del término municipal de La Oliva, inscrita a nombre de INDUSTRIAS THERON DOS S.L. del Registro de la Propiedad nº 1 de Puerto del Rosario folio 132, tomo 846 libro 283 , previa la prestación de caución de MIL EUROS.*

*Líbrese mandamiento por duplicado al Registro de la Propiedad número uno de Puerto del Rosario para llevar a efecto lo acordado.*

*Notifíquese la presente resolución a las partes haciéndoles saber que la misma no es firme pudiendo interponer recurso de Apelación en este Juzgado en el plazo de cinco días siendo resuelto por la Audiencia Provincial de Las Palmas.*

*Así lo acuerda y firma Dª Mª Vanesa Riva Aniés Juez del Juzgado de 1 ª Instancia e Instrucción nº 4 de Puerto del Rosario. Doy.*

En Puerto del Rosario, a 13 de enero de 2005

**EL/LA JUEZ**

**EL/LA SECRETARIO/A**

Papel de oficio de la Administración de Justicia en Canarias

**OFICINA LIQUIDADORA DE PUERTO DEL ROSARIO**

**Impuesto sobre**

El presente documento se devuelve al interesado por haber alegado que el acto o contrato que contiene esta EXENTO/NO SUJETO al Impuesto. Ha presentado copia que se conserva en la Oficina para la comprobación de la EXENCIÓN/NO SUJECIÓN alegada o para practicar la liquidación o liquidaciones que, en su caso, procedan.

PUERTO DEL ROSARIO, 20 de enero de 2005

CARTA DE PAGO

TP y AJD / 2005 / 933 / 600002151 / 4 SOLICITA LA EXENCIÓN

Fdo. D. José Manuel Muñoz Roncero