



Sección: SR

SECCIÓN CUARTA DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL
C/ Málaga nº2 (Torre 3 - Planta 4ª)
Las Palmas de Gran Canaria
Teléfono: 928 42 99 00
Fax.: 928 42 97 74
Email: s04audprov.lpa@justiciaencanarias.org

Rollo: Recurso de apelación
Nº Rollo: 0001864/2019
NIG: 3501741120140004164
Resolución: Sentencia 000094/2021

Proc. origen: Procedimiento ordinario N° proc. origen:
0000425/2014-00
Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N° 4 de
Puerto del Rosario

<u>Intervención:</u>	<u>Interviniente:</u>	<u>Abogado:</u>	<u>Procurador:</u>
Demandante	COMUNIDAD HEREDITARIA DE DON JUAN PEDRO CALERO MORERA Y DOÑA MARIA SANTANA FIGUEROA		
Demandado	DELVAL INTERNACIONAL SA	MARIA DEL CARMEN OSES GUERGUE	
Apelado	EUSEBIA CALERO SANTANA	SEBASTIAN BENITO SOCORRO PERDOMO	CARMEN DOLORES MATOSO BETANCOR
Apelado	DEOGRACIAS CALERO SANTANA		CARMEN DOLORES MATOSO BETANCOR
Apelado	FLORENTINO CALERO SANTANA		CARMEN DOLORES MATOSO BETANCOR
Apelado	GUMERSINDO CALERO SANTANA		CARMEN DOLORES MATOSO BETANCOR
Apelado	ALEJANDRO CALERO SANTANA		CARMEN DOLORES MATOSO BETANCOR
Apelado	JUAN MANUEL CALERO CABRERA		CARMEN DOLORES MATOSO BETANCOR
Apelado	JOSE CRISTOBAL CALERO CABRERA		CARMEN DOLORES MATOSO BETANCOR
Apelado	CRISTOBALINA REGINA CABRERA SUAREZ		CARMEN DOLORES MATOSO BETANCOR
Apelado	NICO RAMOS SA	FRANCISCO JAVIER	MARIA LORENA GARCIA

SENTENCIA

Ilmos./as Sres./as

SALA Presidente

D./D^a. JUAN JOSÉ COBO PLANA

Magistrados

D./D^a. JESÚS ÁNGEL SUÁREZ RAMOS (Ponente)

D./D^a. MARGARITA HIDALGO BILBAO

RECIBIDO

Por CARMEN D MATOSO BETANCOR fecha 17:06 , 09/02/2021

En Las Palmas de Gran Canaria, a 22 de enero de 2021.

La AUDIENCIA PROVINCIAL, SECCIÓN CUARTA, ha visto el **Recurso de Apelación 1.864/19** interpuesto contra la sentencia dictada por el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN nº 4 de PUERTO DEL ROSARIO de 6 de marzo de 2018 en el Juicio Ordinario 425/14.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.





La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



Apelante-demandado: NGC BANCO, S.A., representado por el procurador doña María Loengri García Herrera y defendido por el letrado don Francisco Javier Sauquet de la Torre.

Apelado-demandante: Doña EUSEBIA CALERO SANTANA y OTROS, representado por el procurador don Luis Fernando León Ramírez y defendido por el letrado don Luis Miguel Domínguez Ramos.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. La Sentencia de Primera Instancia

El fallo de la sentencia dictada por el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN nº 4 de PUERTO DEL ROSARIO de 6 de marzo de 2018 en el Juicio Ordinario 425/14 dice: “ Estimo íntegramente la demanda presentada por EUSEBIA CALERO SANTANA, DEOGRACIAS CALERO SANTANA, FLORENTINO CALERO SANTANA, GUMERSINDO CALERO SANTANA, ALEJANDRO CALERO SANTANA, JUAN MANUEL CALERO CABRERA, JOSÉ CRISTÓBAL CALERO CABRERA y CRISTOBALINA REGINA CABRERA SUÁREZ, contra DELVAL INTERNACIONAL S.A. y CAJA DE AHORROS DE GALICIA, (actualmente NCGBANCO S.A.) condenando a estos a pasar por las siguientes declaraciones con imposición de costas a los demandados;- Que la edificación/vivienda y por lo tanto, el solar donde se asienta la edificación existente en la localidad de CORRALEJO, sita en la calle LA IGLESIA 25, formaba parte inicialmente de la finca 951 denominada CASCO DE CORRALEJO y sus aledaños, pertenecientes al municipio de LA OLIVA, en la isla de FUERTEVENTURA, que tiene forma de polígono regular, ocupando esta, una superficie de 124.50 metros cuadrados, perfectamente deslindada por los cuatro puntos cardinales, siendo éstos los siguientes: Al Norte, con calle María Santana Figueroa; Al Sur, con otra vivienda propiedad de don Manuel Calero Santana (esposo de doña Cristobalina Regina Cabrera Suárez y padre de los señores Calero Cabrera y hermano del resto de demandantes); Al Este, con calle LA IGLESIA; y al Oeste con vivienda de Severiano González Umpiérrez, estando la misma comprendida actualmente en la siguiente finca registral, del Registro de la Propiedad de Corralejo. “FINCA 23949 : URBANA.- Parcela en el casco de Corralejo y sus aledaños, término municipal de La Oliva. Tiene una superficie de 125 metros cuadrados. Linda; Norte, con calle León y Castillo; Oeste, parcela con referencia catastral 0896701; Sur, parcela con referencia catastral número C896703 ; y Este, calle La Iglesia”, siendo su referencia catastral d896702FS1709N000YG, es propiedad de EUSEBIA CALEROSANTANA, DEOGRACIAS CALERO SANTANA, FLORENTINO CALERO SANTANA, GUMERSINDO CALERO SANTANA, ALEJANDRO CALERO SANTANA, , (todos ellos hijos de JUAN PEDRO CALERO MORERA y MARÍA SANTANA FIGUEROA, actualmente fallecidos) JOSÉ CRISTÓBAL CALERO CABRERA y JUAN MANUEL CALERO CABRERA (en su condición de herederos del otro hijo de los causantes, MANUEL CALERO SANTANA, actualmente fallecido) y de los herederos de JUAN, MANUEL BENITO y MARÍA CALERO SANTANA (actualmente fallecidos), en las proporciones que a continuación se señalan , siendo además usufructuaria CRISTOBALINA REGINA CABRERA SUÁREZ (viuda de MANUEL CALERO SANTANA);

-EUSEBIA CALERO SANTANA, DEOGRACIAS CALERO SANTANA, FLORENTINO CALERO SANTANA, GUMERSINDO CALERO SANTANA, ALEJANDRO CALERO SANTANA son propietarios del referido inmueble en 1/9 parte indivisa, cada uno de ellos, en su condición de hijos de JUAN PEDRO CALERO MORERA y MARÍA SANTANA FIGUEROA.-JOSE CRISTÓBAL CALERO CABRERA y JUAN MANUEL CALERO CABRERA, son propietarios en



La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



una mitad indivisa cada uno de ellos de una 1/9 parte indivisa, mientras que a CRISTOBALINA REGINA CABRERA SUÁREZ A le corresponde la cuota legal usufructuaria, esta es el usufructo de un tercio de 1/9 parte indivisa, al ser estos herederos del otro hijo de los causantes, MANUEL CALERO SANTANA.-Y, el resto de la COMUNIDAD HEREDITARIA; HEREDEROS DE JUAN CALERO SANTANA, propietarios en 1/9 parte indivisa; HEREDEROS DE MANUEL CALERO SANTANA, propietarios en 1/9 parte indivisa, HEREDEROS DE BENITO CALERO SANTANA, propietarios en 1/9 parte indivisa y HEREDEROS DE MARÍA CALERO SANTANA (actualmente fallecidos), propietarios en 1/9 parte indivisa; todos ellos en su condición de herederos de los hijos de JUAN DEDROCALERO MORERA y MARÍA SANTA FIGUEROA.

Y en consecuencia:1.- Se acuerda la cancelación de todas las inscripciones contradictorias de la inscripción de la finca 23.949 en el Registro de la Propiedad de Corralejo a favor de los actores.2.-Se declara la nulidad de pleno derecho de la escritura de Hipoteca constituida entre las entidades DELVAL INTERNACIONAL S.A. y la CAJA DE AHORROS DE GALICIA, (actualmente NCG BANCO S.A.), autorizada por el Notario de Madrid FRANCISCO MARA BOTELLA, en fecha 31 de agosto de 2010, con número 2311 de su protocolo.Y en consecuencia, se acuerda la cancelación de todas las inscripciones registrales de la hipoteca en el Registro de la Propiedad de Corralejo y constituida por la entidad DELVAL INTERNACIONAL S.A. con la entidad CAJA DE AHORROS DE GALICIA, (actualmente NCG BANCO S.A.) ante el Notario de Madrid FRANCISCO MARA BOTELLA, en fecha 31 de agosto de 2010, con número 2311 de su protocolo, inscrita sobre la finca 23.949 sobre el Registro de la Propiedad de Corralejo, incluidas por lo tanto, todas las de subsanación y ratificación.".

SEGUNDO. Recurso de apelación

NGC BANCO, S.A.. interpuso recurso de apelación el 3 de abril de 2018.

TERCERO. Oposición

Doña EUSEBIA CALERO SANTANA y OTROS se opuso al recurso de contrario en escrito presentado el 18 de junio de 2018.

CUARTO. Vista, votación y fallo

Se señaló para estudio, votación y fallo el día 20 de enero de 2021. Se ha tramitado el presente recurso conforme a derecho. Es ponente de la sentencia el Ilmo. Sr. Don Jesús Ángel Suárez Ramos, que expresa el parecer de la Sala.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. La resolución impugnada y el recurso de apelación

1. Este litigio se refiere a la propiedad de un inmueble situado en el casco viejo de Corralejo, municipio de La Oliva, calle La Iglesia nº 25.

La sentencia dictada por el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN nº 4 de PUERTO DEL ROSARIO de 6 de marzo de 2018 en el Juicio Ordinario 425/14:

(a) Declara que Doña EUSEBIA CALERO SANTANA y OTROS son propietarios indivisos por prescripción extraordinaria del solar y la edificación, de 124,50 metros cuadrados, y perfectamente deslindada. Formaba parte inicialmente de la finca 951 denominada CASCO DE



CORRALEJO y sus aledaños, estando la misma comprendida actualmente en la finca registral 23.949, del Registro de la Propiedad de Corralejo.

(b) Declara la nulidad de pleno derecho de la escritura de Hipoteca constituida entre las entidades DELVAL INTERNACIONAL S.A. y la CAJA DE AHORROS DE GALICIA, hoy NCG BANCO S.A. ("El Banco"), de 31 de agosto de 2010, y la cancelación de todas las inscripciones registrales en el Registro de la Propiedad de Corralejo.

2. El Banco interpone recurso de apelación, solicitando la desestimación de la demanda. Con fundamento en:

[1] Inexistencia de título adquisitivo de la propiedad. De contrario no se acredita la fecha a partir de la cual se puede contar su posesión a efectos del artículo 1959 del CC. Dato que resulta esencial al efecto de la aplicación del mismo y en consecuencia que pueda prosperar la acción declarativa del dominio. Pero asimismo en la tasación realizada y aportada a la contestación de la demanda como documento numero 3 de la contestación se hace constar por el tasador que hizo la visita que la vivienda está desocupada. Extremo que se omite en la sentencia impugnada.

[2] Condición del Banco de tercero hipotecario. En el momento de formalizar el préstamo, el Banco verifico mediante la información registral correspondiente, que la sociedad DELVAL INTERNACIONAL S.A garante hipotecario de la operación era titular registral de la finca 23.949, que se pretendía hipotecar. Antes de formalizar la operación se informó de la titularidad de la finca a través del registro de la propiedad y la misma aparecía a nombre de DENVAL INTERNACIONAL, es cierto que no llamo al director de la sucursal del banco en Fuerteventura, pero si llamo a un tercero independiente para que verificase al situación de la finca y si la misma estaba ocupada, esto es llamo a la sociedad tasadora IBERTASA S.A., inscrita en el registro de entidades tasadoras del Banco de España con el número 4422, que a través del perito tasador, se personó en la finca registral y vio que la misma no estaba ocupada como así se hace constar en el informe que emite al efecto. En dicho informe realizado por un perito de la plaza es decir del municipio de Corralejo que esta aportado a los autos, nada se dice de la problemática relativa al casco viejo de Corralejo, por lo que mi mandante cumpliendo con la diligencia que se le puede exigir formalizó la operación.

Los demandantes se oponen al recurso y piden la confirmación de la Sentencia.

3. Todas las secciones de esta Audiencia Provincial han resuelto asuntos sustancialmente idénticos, y con el mismo criterio, sobre las viviendas sitas en el Casco Urbano de Corralejo y las pretensiones dirigidas frente a Delval Internacional, S.A., Sincronía 99, S.L. , y Plalafusa, S.A. Sin ánimo de ser exhaustivos: sentencias 10/3/05, en el Rollo 736/04 , de la Sec 5ª; de 20/4/05 , Ro 746/04 , de la Sec 3ª; de 28/3/05 , Ro 692/04 , de la Sec 4ª; de 15/4/05 , Ro 143/05 de la Sec 5ª; de 5/5/08, Ro 377/07 de la Sec 4ª, de 1/10/08 , Ro 192/08 , de la Sec 4ª; de 26/10/08 , Ro 704/07 , de la Sec 4ª; de 25/1/09, Ro 147/09, de la Sec 4ª, y últimamente la Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas, sección 4, del 9 de Octubre del 2012, Recurso: 280/2011.

También nos hemos pronunciado sobre la nulidad de las hipotecas constituidas de mala fe por esas entidades. Razones evidentes de seguridad jurídica y coherencia obligan a tener en cuenta estos antecedentes y dar la misma respuesta, pues en el caso que examinamos no hay ningún dato fáctico o jurídico distinto que tenga relevancia.



Añadimos a los acertados razonamientos de la Sentencia los necesarios para contestar las alegaciones del recurrente.

SEGUNDO. Adquisición del dominio por usucapión extraordinaria

4. La titular registral de la finca es DELVAL INTERNACIONAL S.A. Aunque se opuso a la demanda, ha consentido y no recurrido la Sentencia que declara la usucapión.

Quien recurre es el Banco, que otorgó un préstamo hipotecario, discutiendo la concurrencia de los requisitos. Pero la prueba es abrumadora en el sentido de que esa vivienda es otra de las comprendidas en el casco de Corralejo, que han sido edificadas y habitadas como propietarios durante muchísimos años (más de los necesarios 30) por sus ocupantes.

Como ya hemos comprobado: *"También las pruebas revelan que DELVAL INTERNACIONAL, SA adquirió varias de las fincas que constituían el resto de la finca matriz, después de muchas segregaciones. Así resulta de la certificación del Registro de la Propiedad (f. 33-69). La demanda hace un relato minucioso de la historia de la finca llamada Guriame, en los hechos noveno y undécimo, que viene sustentado por la aportación de las copias de las distintas escrituras, en especial la de 7 de diciembre de 1.959 (f. 95-114), 29 de diciembre de 1.961 (f. 116-131) y la aclaratoria posterior de 23 de agosto de 1.965 (f. 133-153). Las incidencias relativas a la finca 951 están perfectamente explicadas por actas notariales de manifestaciones de 8 de julio de 2.004 de don Victorio Rodríguez Cabrera (f. 155-157) y de don Manuel Roque González López, el 29 de septiembre de 2.003 (f. 164-167). Estos señores intervinieron en esas operaciones en los años 1.959 y 1.965, relatando como había en el lugar casas de pescadores que constituían el poblado marino de Corralejo. Sus propietarios no tenían título de propiedad, aunque eran reconocidos como tales por los dueños de la finca matriz. Razón por la cual se hicieron planos para unir a las escrituras, en los que aparecían los dueños de las casas existentes. La finalidad era "fijar los linderos del pueblo de Corralejo, con el fin de respetarlo y delimitarlo de la finca conocida por "Hereda de Guriame", con la que éste lindaba y sobre la que se estaban llevando a cabo operaciones de compraventa [...] Para elaborar el plano se fue casa por casa midiéndolas una a una escrupulosamente a cinta y poniendo el nombre de sus propietarios o habitantes en aquellas que era posible" (f. 156)", Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas, secc. 4ª, de 30 de diciembre de 2013, Recurso de Apelación 341/12.*

5. Tanto la inscripción catastral, como los recibos de pago de tributos municipales a nombre del causante de los actores, el informe pericial y las testificales revelan la posesión a título de dueño de la finca por la familia durante plazo muy superior al necesario (se construyó en 1918), sin prueba alguna de contradicción.

TERCERO. Inscripción de la hipoteca y buena fe

6. Está fuera de duda que en el otorgamiento de la hipoteca, el demandado DELVAL INTERNACIONAL S.A. actuó de mala fe.

En el año 2008, ya dijimos que: *"cuando DELVAL INTERNACIONAL, S.A. compró la finca registral 951, lo hizo con perfecto conocimiento de que la finca 951 de Corralejo comprendía la totalidad del casco viejo de Corralejo, integrado por una pluralidad de casas que no eran de reciente edificación y que venían siendo ocupadas, en concepto de dueño, desde hace décadas, por los pescadores y vecinos de dicho casco viejo aunque no se encontraran inmatriculadas. La extensión de dicha finca registral 951 (y de la finca de la que procedía la 951) era muy superior a la del casco de Corralejo, no se definían con claridad los linderos de dicha finca, y para colmo, sin que constaran las correspondientes segregaciones en el registro (porque evidentemente se habían ido haciendo, extraregistralmente, casa por casa, solar por*



La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



solar, del casco viejo de Corralejo), se constata en la certificación registral de la inscripción a nombre de DELVAL INTERNACIONAL, S.A. que "dicha finca por haberse efectuado de la misma diversas segregaciones ha quedado reducida su superficie, según el Registro, de 8.074 metros, 16 decímetros cuadrados, sin que puedan precisarse sus linderos actuales, aunque necesariamente está comprendida dentro de los linderos originarios" [...] Este era un hecho conocido entre los vecinos antiguos de Corralejo, entre los que se encontraba D. Víctor , administrador de DELVAL INTERNACIONAL, S.A. y de SINCRONIA 99, S.L., vecino desde hacía casi dos décadas del casco de Corralejo (en alguna sentencia de la A.P. de Las Palmas se señala que lo es desde 1988), siendo evidente para él que aunque la finca 951 se denominara "del casco de Corralejo" y comprendiera toda la superficie de dicho casco, no comprendía la propiedad de las edificaciones, construídas y poseídas en concepto de dueños por vecinos de la zona, que eran propietarios de las edificaciones que poseían aunque no tuvieran su derecho de dominio inscrito en el Registro [...] Por otra parte, esta mala fe y conocimiento previo por estas dos sociedades se ha puesto de manifiesto en otras muchas sentencias resolviendo litigios seguidos en Corralejo por o contra DELVAL INTERNACIONAL, S.A. y SINCRONÍA, 99, S.L., que revelan un plan cuidadosamente meditado de estas sociedades (urdido sin duda por su administrador, que interviene en prácticamente todos los actos y es vecino de Corralejo desde al menos 1988, como se refleja en estas sentencias) para apoderarse de todas las edificaciones de Corralejo que no se encontraran inscritas en el Registro de la Propiedad, a pesar de que fuesen ocupadas desde hacía décadas a título de dueño [...] Pero es que es más, cuando los vecinos de Corralejo comenzaron a darse cuenta de las maniobras de las sociedades administradas por D. Víctor, comenzaron a formular demandas en ejercicio de acción reivindicatoria contra DELVAL INTERNACIONAL, S.A (y, cuando había vendido a SINCRONÍA 99, S.L., también contra ésta) alegando como título de dominio la usucapión contra tábulas. Todas estas demandas fueron estimadas íntegramente: se dictaron así sentencias por la Sección 3ª de la Audiencia Provincial de Las Palmas como las de 17 de julio de 2007 , de 27 de marzo de 2006 , de 3 de mayo de 2005 y de 20 de abril de 2005 ; por la sección 4ª de la Audiencia Provincial de Las Palmas de 28 de marzo de 2005 , de 10 de mayo de 2005 , de 2 de octubre de 2006 , de 16 de octubre de 2006 , de 25 de febrero de 2008 y de 5 de mayo de 2008 (y en esta última, la más reciente, ya se pretendía introducir a una tercera sociedad como adquirente de buena fé, lo que no se admitió por la A.P. que entendió que concurría mala fé en el adquirente que era vecino desde hacía más de una década de Corralejo); y por la sección 5ª de la Audiencia Provincial de Las Palmas de 24 de marzo de 2008, 23 de noviembre de 2008, 15 de abril de 2005, 17 de marzo de 2005 y 10 de marzo de 2005. En todas estas sentencias se consideró tanto a DELVAL INTERNACIONAL, S.A. como a SINCRONIA 99, S.L. de mala fé y concedores de la usucapión ganada por los demandantes [...] Al comprobar que no podría emprender edificaciones sin formular primero demandas reivindicatorias contra los que venían ocupando los terrenos -sobre todo los edificados- desde hacía años, cambió su estrategia y, a juicio de la Sala, con la intención de hacerse con el precio de las compraventas y de que surgieran posibles terceros protegidos por el Registro (lo que no tuvo éxito en el supuesto examinado por la sentencia de 5 de mayo de 2008), empezó a segregar y vender a otros las parcelas de terreno poseídas por otros, incluso edificadas, a terceras personas que sí podrían ser consideradas adquirentes de buena fé y ante las que en consecuencia era posible que no prosperara, por aplicación del art. 36 de



La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



la Ley Hipotecaria , la pretensión de hacer valer la usucapión ganada", Audiencia Provincial de Las Palmas, secc. 4ª del 26 de octubre de 2008, Sentencia: 475/2008 Recurso: 440/2004.

7. El Banco alega haber actuado de buena fe, en el préstamo hipotecario de 31 de agosto de 2010.

Hemos reputado hecho notorio, al menos a nivel local, la discrepancia entre la titularidad registral y la realidad extrarregistral en el casco de Corralejo. *"Finalmente, en cuanto al hecho de no haber recabado información del Ayuntamiento y del Catastro afirma la recurrente que no era de aplicación el Real Decreto de 29-11-2006, y ciertamente no lo era pero sí la Ley 1/2004, de 5 de marzo de 2004 que aprueba el Texto Refundido del Catastro Inmobiliario y así se le hace saber por el Notario en la escritura de constitución de la hipoteca de 17 de marzo de 2006, prescindiendo de esta información.*

Es igualmente ilustrativo y sintomático de querer ignorar deliberadamente la realidad extrarregistral de la finca hipotecada que acudan a formalizar y constituir la compraventa y el posterior préstamo hipotecario a una sucursal de la entidad financiera recurrente sita en Platja de Aro, prescindiendo de la existente en el propio Corralejo a escasos 200 metros del lugar donde se ubica la finca litigiosa, pues sin duda estando sus responsables al corriente de tan notoria problemática propiciada por la actuación de Delval Internacional, SL afectante a casi todo el casco viejo de Corralejo, con mayor dificultad podrían alegar ignorar las circunstancias concurrentes enervantes de la buena fe que debe guiar su actuar y que obligaría a extremar su celo antes de conceder el préstamo hipotecario dada la evidente discordancia entre la realidad jurídica registral y la extrarregistral.

Y así esta misma Sec. 5ª AP de Las Palmas de GC, decíamos en el rollo de apelación 43/2008, sentencia de 17 de abril de 2009 , hoy firme, que " El trasfondo de material realidad aflorada a través por al probanza recopilada, desarrollada y expuesta en el sexto considerando de la sentencia de la primera instancia ha de permanecer pues incólume y destacarse las manifestaciones vertidas por el representante legal de la entidad bancaria en el juicio de que conocía el caso viejo del pueblo de toda la vida, que reconocía la finca litigiosa también en las instantáneas del año 2005 que se le exhibieron y que la sucursal estaba entre quinientos y mil metros de distancia, y que su preexistencia antes de la constitución de la hipoteca de modo que es inconcebible que la entidad bancaria apelante se descuide en la condición de tercero hipotecario prescindiendo de la tozudez de la realidad que ante sus ojos se mostraba", Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas, secc. 5ª del 29 de mayo de 2014, Sentencia: 243/2014 Recurso: 262/2012.

8. Recordemos que: *"sentencias como las de 25 de octubre de 1999, 8 de marzo de 2001 y 11 de octubre de 2006 también consideran desvirtuada la presunción de buena fe cuando el desconocimiento o ignorancia de la realidad sea consecuencia "de la negligencia del ignorante". La concepción "ética" de la buena fe, según la cual no basta la simple ignorancia de la realidad, sino que se precisa una actuación diligente, que va más allá de la simple consulta del Registro, ha sido confirmada por la sentencia de 12 de enero de 2015 (Rec. 967/2012)", Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo del 29 de noviembre de 2018, Sentencia: 672/2018 Recurso: 1719/2016.*

La Hipoteca se concede en el año 2010. Antes, la Prensa se ha hecho eco de la situación de esas viviendas. Los Juzgados y esta Audiencia habían dictado multitud de sentencias fácilmente accesibles a través de internet. La finca no estaba catastrada a nombre del hipotecante, extremo fundamental que no se molestaron en comprobar. Además era una



La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



vivienda notoria en el lugar por ser la "Casa de la Partera", habitada por la misma familia durante varias generaciones. No se gestiona en la sucursal de Fuerteventura, pese a tener el Banco esa posibilidad.

El mero encargo de la tasación y la consulta al Registro de la Propiedad, en estas circunstancias, no constituye una actuación suficientemente diligente para merecer la protección del tercero de buena fe, por la evidente discordancia entre la realidad jurídica registral y la extrarregistral.

La demanda está correctamente estimada.

CUARTO. Costas y depósito

9. Las costas de la apelación desestimada, por imperativo del artículo 398, se impondrán a la parte recurrente.

10. Procede acordar la pérdida del depósito constituido de conformidad con la disposición adicional 15ª, apartado 9, de la Ley Orgánica del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la Ley de Reforma de la Legislación Procesal para la implantación de la Nueva Oficina Judicial.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación, en nombre del Rey

FALLAMOS

I. Desestimar el recurso de apelación interpuesto por NGC BANCO, S.A., confirmando la sentencia dictada por el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN nº 4 de PUERTO DEL ROSARIO de 6 de marzo de 2018 en el Juicio Ordinario 425/14.

II. Condenar al apelante al pago de las costas de esta alzada, con pérdida del depósito constituido.

Contra esta sentencia podrán las partes legitimadas interponer recurso extraordinario por infracción procesal, en los casos del artículo 469 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; o el recurso de casación, en los del artículo 477. El recurso se interpondrá ante este Tribunal en el plazo de 20 días desde el siguiente a su notificación, y será resuelto por la Sala Civil del Tribunal Supremo, conforme a la Disposición Final decimosesta.

Dedúzcanse testimonios de esta resolución, que se llevarán al Rollo y autos de su razón, devolviendo los autos originales al Juzgado de procedencia para su conocimiento y ejecución una vez sea firme, interesando acuse recibo.

Así por esta nuestra sentencia definitivamente juzgando, la pronunciamos, mandamos y firmamos.



La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda. Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.



Este documento ha sido firmado electrónicamente por:	
JESÚS ÁNGEL SUÁREZ RAMOS - Ponente	04/02/2021 - 11:24:02
JUAN JOSÉ COBO PLANA - Deliberador	04/02/2021 - 12:34:18
MARGARITA HIDALGO BILBAO - Deliberador	05/02/2021 - 19:48:49
En la dirección https://sede.justiciaencanarias.es/sede/tramites-comprobacion-documentos puede ser comprobada la autenticidad de esta copia, mediante el número de documento electrónico siguiente: A05003250-35bff3f0e119694b827a24207c91612554600801	
El presente documento ha sido descargado el 05/02/2021 19:50:00	