

OBLIGACIONES BANCARIAS

Eficacia de la realidad registral

[Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 18, núm. 339/2018, de 11 de octubre, recurso: 375/2018. Ponente: Excm. Sra. Dña. María Ángeles García Medina.](#)

Fondo del asunto del que trata la sentencia – Eficacia del informe sobre cargas emitido en virtud del artículo 657.1 de la LEC (sinopsis de Fernando Zunzunegui y Federico Cruz)

Fondo del asunto del que trata la sentencia: “[...] La actora basa sus pretensiones en que seguido proceso de ejecución [...] y constando sobre el local objeto de ejecución una anotación de embargo a nombre del BBVA S.A., una hipoteca inscrita a favor del [...] Banco Popular S.A., una anotación de embargo [...] a favor de los trabajadores y una anotación de embargo [...] en favor de la Comunidad de Propietarios, se procedió por el letrado de la Administración de Justicia a requerirles a fin de que informasen sobre su vigencia, comunicándose por el Banco Popular que realizada la oportuna comprobación en sus registros informáticos contables y salvo error u omisión la hipoteca a favor del Banco Pastor S.A. que recae sobre la finca registral [...]. Añade, que consecuencia de ello la liquidación de cargas y fijación del justiprecio se practicó sin tener en cuenta la hipoteca del Banco Popular, aprobándose por decreto la cesión de remate y adjudicación de la referida finca a su favor el 22 de abril de 2014; siendo el 30 de septiembre de 2016 cuando la hoy demandada comunicó la subsistencia del crédito, generándole los daños y perjuicios que se reclaman, yendo su actuación en contra de sus propios actos y suponiendo un retraso desleal en el ejercicio de sus derechos. [...] Alegándose a través del segundo de los motivos haberse infringido el art 657 LEC y que el presente litigio no supone una confrontación entre la realidad registral y la extra registral, sino de la concurrencia de los requisitos del art 1902 CC ante el error cometido por el Banco Popular, se hace necesario comenzar examinando el problema que se plantea en los casos en los que la liquidación de cargas practicada ha sido efectuada en base al informe errado del acreedor preferente y que no tuvo acceso al Registro, obteniéndose con ello un valor del bien para subasta que no es el que corresponde con la realidad actual de la carga anterior, y el bien es adquirido por un tercero al que le fue cedido el remate y adjudicada la finca y, en su caso, las consecuencias que pueden derivarse de ello. [...]”

Eficacia del informe sobre cargas emitido en virtud del artículo 657.1 de la LEC: “[...] consecuencias [...] de ese informe emitido por error y que, como se ha indicado, no tuvo acceso al registro. [...] dado entonces que no puede negarse toda eficacia al informe errado emitido por el acreedor anterior, [...] otra cosa distinta es que lleve sin más dicho error la cancelación de la carga, si a ello se anuda que es lo cierto que como consecuencia del informe errado: a) el bien es sacado a subasta por un valor que no es el que corresponde con la realidad, siendo adquirido por un tercero, como es Fusión de Ideas, que de haber conocido la realidad de la carga podía no haber adquirido la finca objeto de cesión o haber ofrecido menos precio; b) Fusión de Idea cuando aceptó la cesión del remate estaba en la creencia de que la carga del [...] Popular S.A.. no existía, pues no hay ningún dato o elemento que permita deducir que la actora aceptó la cesión de remate conociendo la existencia de la carga del Banco Popular y no

de buena fe y confiando en los datos que constaban en el proceso de ejecución [...]; y c) la apelante se encuentra ahora con que debe pagar además del importe correspondiente por la cesión del remate, el importe de la carga anterior para su cancelación con los consiguientes gastos, de forma que el valor del local es notablemente superior; es indiscutible que concurre una actuación descuidada y poco diligente por la entidad bancaria al efectuar el informe, a quien le es exigible no la diligencia de un buen padre de familia, sino la de un cuidado especial como banco que es, y que ello ha dado lugar a consecuencias muy gravosas para la recurrente; ha de concluirse que siendo una exigencia de la seguridad jurídica la protección del adquirente de buena fe y que por el principio de responsabilidad del declarante, su declaración es vinculante, procede que la entidad demandada repare el daño causado (art 1902 CC). A tal efecto, [...] la adquirente de buena fe puede exigir la cancelación de la hipoteca en concepto de reparación del daño causado [...]; procede condenar al Banco Popular S.A. en concepto de reparación del daño causado a que indemnice a la actora en [...] capital pendiente de amortizar de la citada carga, así como a la cantidad que se determine en ejecución de sentencia por el abono de intereses remuneratorios y moratorios, comisiones y gastos que deban ser satisfechos por Fusión de Ideas para proceder a la efectiva cancelación de la hipoteca inscrita a favor del [...] Banco Popular Español S.A., sobre la finca registral [...].”

[Texto completo de la sentencia](#)
