

UN CASO DE RESPONSABILIDAD CIVIL NOTARIAL

Marta Otero Crespo

Profesora contratada doctora de Derecho civil
Universidad de Santiago de Compostela

PLANTEAMIENTO: Análisis de la responsabilidad del notario en un supuesto en el que se autoriza una escritura de compraventa de un inmueble después de haber entrado en el Registro de la Propiedad un mandamiento de embargo sobre el mismo, sin que éste se pusiese en conocimiento del comprador por un fallo en la comunicación entre el Registro de la Propiedad y la Notaría.

CUESTIONES:

1. Planteamiento del supuesto de hecho de la STS (Sala de lo Civil, Sección 1ª) 126/2014, de 18 de marzo.
2. Análisis de la respuesta del Tribunal Supremo.

DOCTRINA: N/a

JURISPRUDENCIA: STS 126/2014, de 18 de marzo.

1. PLANTEAMIENTO DEL SUPUESTO DE HECHO DE LA STS 126/2014, DE 18 DE MARZO

En el caso resuelto por la STS de 28 de marzo de 2014 se enjuicia si un fallo en la comunicación entre el Registro de la Propiedad y una Notaría puede ser determinante para apreciar la concurrencia de responsabilidad notarial. En el supuesto de hecho, en el marco de un contrato de compraventa de un inmueble en Barcelona, un oficial de la notaría de C. M. solicita por fax al Registro de la Propiedad núm. 18 de la misma ciudad el envío de información registral continuada de la finca implicada, con la finalidad de otorgar escritura pública de compraventa el día 18 de septiembre de 2008, aproximadamente a las 10h de la mañana. En esa solicitud se facilitó un determinado número de fax. A las 9,48 h de ese 18 de septiembre, el Registro de la Propiedad crea el pertinente documento (nota informativa con efectos al cierre del Diario del día hábil anterior a la fecha de expedición) y lo envía por fax informático, sin que conste acreditada su recepción. El mismo día 18 de septiembre, a las 12,39h, tuvo entrada en el Registro de la Propiedad un mandamiento de embargo sobre esa finca procedente del Juzgado de Primera Instancia núm. 42 de Barcelona. Como se había pedido información continuada, el Registro procede a comunicar a la notaría —de nuevo vía fax informático— la entrada de la orden de anotación de embargo. El sistema informático generó entonces un reporte según el cual el documento fue recibido por el

destinatario el día 19 de septiembre a las 9,47 h. Sobre las 11,30 h. del mismo día 19 de septiembre, el oficial de la notaría que se encargaba de tramitar esta escritura se comunica telefónicamente con el Registro de la Propiedad núm. 15 para advertirles que no habían recibido la información solicitada y proporciona un nuevo número de fax. Desde el Registro de la Propiedad, y ahora por medio de un fax convencional, se reenvió la primera nota informativa que había sido creada el día 18 de septiembre, antes de que entrara el mandamiento de embargo, por lo que no existía referencia a tal circunstancia. Esta comunicación fue recibida en la notaría el día 19 de septiembre a las 11,46 h. Tras esta serie de incidencias, la escritura pública de compraventa fue autorizada por el notario C. M. —finalmente el día 22 de septiembre— sin que incluyera ni se pusiera en conocimiento del comprador el embargo trabado sobre la finca, por un importe de 1.970.877 euros de principal y 580.000 euros de intereses y costas.

Ante estas circunstancias, la sociedad compradora del inmueble decide demandar de modo solidario a la sociedad vendedora y al notario autorizante de la escritura, reclamando la suma indemnizatoria de 2.450.000 euros, cuantía pactada como precio de compraventa. La vendedora es condenada en primera instancia, al tiempo que se exonera de responsabilidad al notario; sin embargo, la Audiencia provincial de Barcelona condena solidariamente en apelación al notario, al entender probada la recepción de la notificación de embargo —acreditada por el informe emitido por el sistema informático—, pese a que desde la notaría se sostenga lo contrario y se achaque el fallo en las comunicaciones a un deficiente funcionamiento del sistema informático del Registro de la Propiedad. Tras esta sentencia desfavorable, el notario C.M. decide plantear recurso —por infracción procesal y de casación— ante el TS. El Alto Tribunal resuelve en la línea de la AP de Barcelona, tal y como se verá a continuación.

2. ANÁLISIS DE LA RESPUESTA DEL TRIBUNAL SUPREMO

Si dejamos al margen de este breve análisis el recurso extraordinario por infracción procesal (desestimado) y nos ceñimos al recurso de casación, llama la atención el *totum revolutum* de normas invocadas, sin que se acierte a señalar una prelación expresa entre ellas. Literalmente se alega «infracción de los arts. 1101, 1104 y siguientes y concordantes, arts. 1902, 1903 y siguientes y concordantes y art. 1124, todos ellos del Código civil. Art. 222 LH y art. 354 RH» (cfr. Resumen de antecedentes, Fundamentos de Derecho núm. 2). Por referencia al primer grupo de normas contenidas en el CC, se entremezclan las normas reguladoras de la responsabilidad contractual y extracontractual (por hecho propio y ajeno). Entendemos que la acción principal se vincula al ejercicio de la acción de responsabilidad contractual, fundada en el vínculo obligacional derivado de la relación entre el comprador-cliente y el notario-autorizante, tal y como se recoge en el FD 2 (*vid supra*); subsidiariamente se habría planteado la acción extracontractual, con mención expresa de la responsabilidad por hecho ajeno del art. 1903 CC —vinculada a la participación del oficial de la notaría. Ahora bien,

parece que pese a esta fundamentación jurídica *generalista*, el TS recurre a la norma general de responsabilidad civil notarial y aplica el art. 146 RN —no mencionado con anterioridad— y conforme a la cual «el notario responderá civilmente de los daños y perjuicios ocasionados con su actuación cuando sean debidos a *dolo, culpa o ignorancia inexcusable* [el destacado es nuestro] [...]». Suponemos que el recurso a este precepto obedece a su cualidad de *lex specialis*, sin que entre a valorar el TS si en realidad se trata de una auténtica norma especial de responsabilidad civil o, si al contrario, simplemente recoge los criterios básicos de responsabilidad sin prejuzgar la naturaleza contractual o extracontractual de la acción.

Probadas en la instancia las comunicaciones entre el Registro y la notaría, el Tribunal Supremo entiende que en virtud de lo dispuesto en el art. 175. RN, el notario venía obligado a comprobar no sólo la titularidad, sino también el estado de cargas del inmueble antes de autorizar el otorgamiento de la escritura pública de compraventa. Al no haberlo hecho, incurre en «ignorancia inexcusable»; precisamente esa omisión, sería la *causa* del daño que padece la compradora, al haber pagado por un bien un precio que no se corresponde con la «nueva realidad» generada por la existencia de un embargo. El juzgador entiende que el notario, en su doble condición de funcionario público y de profesional del derecho, tendría a su disposición los medios técnicos necesarios para conocer la existencia del embargo. Al no hacer uso apropiado de ellos no habría cumplido con su *lex artis*, de ahí que a su comportamiento omisivo se anude la imposición de responsabilidad y la correspondiente obligación de pago de la indemnización.

Pese a que coincidamos con la solución proporcionada al caso, lo cierto es que la resolución del TS nos plantea ciertas sombras o, si se prefiere, dudas vinculadas al ejercicio de la acción de responsabilidad civil así como, sobre todo, a la interpretación y aplicación de sus presupuestos. En primer lugar, la «ignorancia inexcusable» del art. 146 RN parece erigirse en título de imputación de responsabilidad. Dejando a un lado los problemas que se pudiesen derivar de una norma de este tipo de naturaleza reglamentaria —y no legal—, para nosotros habría sido más correcto recurrir a la culpa como de criterio de imputación subjetiva (la SAP de Barcelona (sección 14ª) 506/2011, de 27 de octubre, alude al art. 146 del *Reglament Hipotecari* —*rectius*, Notarial— con mención de la negligencia como título de imputación, FD 3º). A nuestro juicio, los criterios de «dolo, culpa o ignorancia inexcusable» constituyen una tríada innecesaria, sobre todo porque esta última no constituye un criterio de imputación *per se*, al no ser más que una modalidad agravada de negligencia. Como la pericial practicada descarta que existiese error técnico que afectase a las comunicaciones salientes del Registro de la Propiedad, no valoraremos en esta sede qué sucedería en un caso de concurrencia de culpas (o de causas) entre Registradora y Notario. En segundo lugar, se menciona de pasada la relación de causalidad con fundamento en un comportamiento omisivo («no puede negarse un nexo de causalidad entre esta conducta, omitir el estado actual de las cargas que pesan sobre el inmueble cuya escritura de compraventa se autoriza, y el detrimento patrimonial del comprador que se obliga a pagar un precio por un inmueble

que como consecuencia del embargo apenas vale»). Si un comportamiento omisivo no puede ser la causa empírica de nada, quizá hubiese resultado más adecuado recurrir a la manida distinción entre causalidad física e imputación objetiva. La imputación de responsabilidad por omisión sería posible en la medida en que sobre el notario sí recae un deber profesional de actuar —en este caso de requerir y comprobar la información relativa al estado de cargas del inmueble («corresponde al notario tener los medios técnicos necesarios para prestar sus servicios, en este caso para cerciorarse de que informa al comprador de las cargas que pesan sobre la finca que compra»). Por último, nos referiremos al daño indemnizado. La sentencia tampoco entra a valorar el tipo de perjuicio causado a la demandante, aludiendo simplemente al «detrimento patrimonial del comprador que se obliga a pagar un precio por un inmueble que como consecuencia del embargo apenas vale». Si acudimos a la resolución de apelación, la SAP de Barcelona, da por sentada la equivalencia entre el precio del inmueble y el daño efectivamente causado. Así, en su Fundamento de derecho 3º *in fine* se recoge que «la demanda ha de ser, per tant estimada en la seva integritat atès que no ha estat qüestionat pel mandat que la quantitat que es reclama com a indemnització (que és el preu de compra del pis) es correspongui als danys i perjudicis causats a la demandant». Sea como fuere, el notario resulta condenado a pagar solidariamente el importe. Entendemos que nos encontramos ante un supuesto de solidaridad *impropia*, al derivar la obligación de responder por el daño causado de dos relaciones distintas —la del vendedor, del contrato de compraventa y la del notario, de la prestación de sus servicios profesionales en su doble condición de funcionario público y profesional del Derecho.

Fecha de recepción: 15-05-2014

Fecha de aceptación: 14-06-2014