



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

**JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 5**

Avenida Pedro San Martín S/N

Santander

Teléfono: 942357026

Fax.: 942357027

Modelo: TX004

Proc.: **PROCEDIMIENTO  
ORDINARIO**

Nº: **0001338/2015**

NIG: 3907542120150014172

Materia: Obligaciones

Resolución: Sentencia 000099/2016

Intervención:	Interviniente:	Procurador:
Demandante		BELEN BAJO FUENTE
Demandado		URBELINA CASTANEDO GALÁN

**SENTENCIA nº 000099/2016**

En Santander, a 21 de abril del 2016.

Vistos por el Ilmo. Sr. Don Fermin Javier Goñi Iriarté, Magistrado-Juez del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 5 de Santander y su Partido, los presentes autos de Procedimiento Ordinario nº 0001338/2015 seguidos ante este Juzgado, a instancia de

y representados por la Procuradora DOÑA BELEN BAJO FUENTE y asistidos por el Letrado Sr. Rivero Fernandez contra representada por la Procuradora DOÑA URBELINA CASTANEDO GALÁN y asistida por la Letrada Sra. Alvarez Mendez sobre reclamación de cantidad.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Por la representación de la parte actora, se interpuso demanda, arreglada a las prescripciones legales en la que, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho que estimó oportunos, terminaba solicitando que se dictara sentencia de conformidad con el suplico de su demanda.



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

**SEGUNDO.-** Admitida a trámite la demanda se dispuso el emplazamiento de la parte demandada para que en el término legal comparecieran en autos asistida de Abogado y Procurador y contestara aquella, lo que verificó en tiempo y forma, por medio del oportuno escrito arreglado a las prescripciones legales, solicitando la desestimación de la demanda con expresa imposición de las costas causadas a la parte actora.

**TERCERO.-** Durante la audiencia previa las partes propusieron la prueba que estimaron conveniente, practicándose la admitida durante la celebración del juicio con el resultado que obra en la grabación realizada al efecto, quedando posteriormente los autos sobre la mesa de S.S<sup>a</sup>. para dictar sentencia.

**CUARTO.-** En la tramitación del presente procedimiento se han observado las prescripciones legales.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO.- PLANTEAMIENTO

Estas actuaciones tienen su origen en una demanda interpuesta por la representación de [redacted] y [redacted] ejercitando acción de reclamación de cantidad derivada de la existencia de responsabilidad civil profesional frente a [redacted] que ha comparecido oponiéndose.

Los hechos sobre los que se plantea el litigio son en síntesis los siguientes.

-Los demandantes acudieron de forma conjunta en el mes de marzo de 2012 a la notaría que dirige la demandada en la ciudad de Santander para que ésta, en el ejercicio de su labor profesional y dentro de la relación de



arrendamiento de servicios encomendada, realizara las actuaciones necesarias para la formalización de las escrituras que se le encargaron. Así, los demandantes suscribieron las siguientes escrituras:

... e ...  
la escritura de compraventa de la finca registral nº ... de Piélagos con el numero de protocolo 549.

... la escritura de compraventa de la finca registral nº ... de Piélagos con el numero de protocolo 547.

Y ... la escritura de compraventa de la finca registral nº ... de Piélagos con el numero de protocolo 548.

En estas escrituras se hizo constar por la vendedora ... representada para aquel acto por ... que la transmisión se efectuaba libre de cargas.

En el año 2014 los demandantes recibieron la notificación de la Agencia Cántabra de Administración Tributaria de la que resultaba que existía una liquidación pendiente por importe de **12.340,78 €** correspondiente al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales nº ... derivada de la adquisición por parte de ... de una tercera parte indivisa de la finca registral nº ... de Piélagos.

Los Srs. ... e ...  
..., como titulares de la finca 56.880 que es una de las tres fincas resultantes de la división de la finca n ... formada por la agrupación de las fincas ... y ..., eran declarados responsables subsidiarios por la afección de los bienes al pago de la deuda.

Asimismo recibieron la notificación del requerimiento de pago de la suma de **61.835,04 €** previo a la ejecución de bienes derivada de la existencia de una deuda por los aplazamientos de pago sobre el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos documentados por el otorgamiento de las escrituras que motivaron las inscripciones de compraventa de la finca registral nº ... a favor de ... y ... y su posterior venta a ... así como su agrupación con la finca registral ... y su



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

división en tres independientes que son las finalmente adquiridas por los aquí demandantes.

-Los actores finalmente han tenido que hacer frente a estos pagos por un importe total de 81.011,85 € incluyendo los recargos correspondientes.

Estos sostienen que la demandada, incurriendo en negligencia en el cumplimiento de sus obligaciones profesionales, en ningún momento les informó antes del otorgamiento de la escritura de la existencia de estas obligaciones fiscales pendientes.

Por tanto, a través del presente procedimiento solicitan que se condene a la demandada al abono de esa suma que son los perjuicios causados a los actores como consecuencia de la incorrecta ejecución del encargo profesional.

La demandada se opone alegando que los actores conocían perfectamente cuáles eran las afecciones fiscales preexistentes así como que en el momento del otorgamiento efectuó todas las advertencias legales a los compradores por lo que no hubo ningún tipo de negligencia

## **SEGUNDO.- RELACION CONTRACTUAL Y OBLIGACIONES DERIVADAS**

La jurisprudencia tiene señalado (EDJ 2011/192825 SAP Ourense de 8 julio 2011) que "Conforme al art.1º de la Ley del notariado y jurisprudencia que lo interpreta, "los notarios son profesionales a quienes compete el ejercicio privado de funciones públicas. Su actuación presenta una doble vertiente funcionarial y profesional, son a la vez funcionarios públicos y profesionales del derecho" (STS 28-11-07 EDJ 2007/222925). Como profesionales del derecho tienen encomendada una actividad de asesoramiento con ocasión de la autorización de escrituras públicas y la resolución jurisprudencial precedentemente citada, determina, que "cuando se encomiendan al notario funciones de gestión de escrituras públicas, no se le encarga la gestión como notario, como funcionario público, pero sí como profesional del derecho en quien concurre la condición de notario. En expresión de la RDGRN de 16 de enero de 1996, "la actividad de



tramitación es una actividad extranotarial, en el sentido de que no forma parte de la función notarial, ni puede formar parte de ella"; sin embargo, "al llevarla a cabo el Notario no está actuando, desde luego, "como Notario", pero sí lo está haciendo "por ser Notario". "Sin que sea posible deslindar las reglas que afectan a la faceta profesional del notario de las que se refieren estrictamente a su faceta funcionarial, ya que este binomio, según entiende la misma resolución, conforma la esencia de la figura y requiere un tratamiento unitario", y continua, "ello determina que el grado de diligencia en el cumplimiento de las obligaciones contractuales, exigible de acuerdo con las circunstancias, es elevado también cuando se trata de aspectos de la actividad notarial que pueden encuadrarse en su actividad profesional al margen de su función instrumental, pues se atribuyen por el particular a un profesional cualificado en el ámbito jurídico y habilitado por el estado para la realización privada de funciones públicas de garantía, investido de las notas de independencia e imparcialidad en su actuación de fedatario, de quien es razonable esperar una actividad eficiente acorde con las funciones de seguridad jurídica preventiva que le competen".

De la falta de diligencia en su actuación, deben responder conforme a lo dispuesto en el art.146 del Reglamento Notarial, y al calificarse de contractual en el marco de esa actividad de asesoramiento jurídico especializado, también conforme a lo dispuesto en los arts.1101 y ss. C.C.

#### EDL 1889/1

La resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de octubre de 1995, que ya recoge la sentencia apelada, establece, que el notario tiene el deber de asesorar debidamente a los otorgantes, informándoles de forma exhaustiva sobre las circunstancias y los efectos del documento otorgado por los mismos, con una actuación profesional que implica "una asistencia especial al otorgante necesitado de ella".

El art.175 del Reglamento Notarial, en su apartado primero establece que a los efectos de informar debidamente a las partes acerca del acto ó negocio jurídico, el notario, antes de autorizar el otorgamiento de una escritura de adquisición de bienes inmuebles o constitución de derecho real sobre ellos, deberá comprobar la titularidad y el estado de cargas de aquellos. El conocimiento de la titularidad y estado de cargas del inmueble se efectuará



por medios telemáticos en los términos previstos en la Ley Hipotecaria, y en su apartado 3º, añade, "Sin perjuicio de que como medio de preparación para la redacción de la escritura se acceda a los libros del Registro de la Propiedad, el Notario deberá efectuarlo también en el momento inmediato más próximo a la autorización de la escritura pública, bajo su responsabilidad y en el art.145 del mismo texto legal se dispone, que "la autorización o intervención del instrumento público implica el deber del notario de dar fe de la identidad de los otorgantes, de que a su juicio tienen capacidad y legitimación, de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes e intervinientes".

En el mismo sentido puede citarse la STS Sala 1ª de 18 marzo 2014 (EDJ 2014/48069)

### **TERCERO.- CIRCUNSTANCIAS DEL CASO CONCRETO**

Para un correcto análisis de la cuestión planteada debe partirse lógicamente del contenido de las escrituras de compraventa suscritas por los demandantes y otorgadas y autorizadas por la demandada con el fin de poder conocer en qué medida ésta cumplió o no con sus obligaciones profesionales.

Pues bien, después de la descripción de las fincas se hace constar que figura "libre de toda carga y gravamen de carácter real incluso de arrendamientos según declara la parte transmitente bajo su responsabilidad, si bien una de las fincas de origen registralmente figura gravada con una anotación de embargo letra A por importe de 5.816,77 € dicho embargo se encuentra saldado según me acredita con certificación de carta de pago expedida por el Ayuntamiento de Piélagos con fecha 5 de marzo de 2012".

También se hace constar que "por imposibilidad técnica, no he podido acceder por vía telemática a los asientos registrales de la finca descrita por lo que conforme establece el punto 4º de dicho artículo 175 del Reglamento Notarial he solicitado con fecha 26 de febrero de 2012 por



telex del registro de la Propiedad información registral, obtenida con fecha 28 de febrero de 2012 de dicho registro, alusiva a la finca descrita en el que constan las circunstancias de petición de información adecuadas.”

Finalmente se dice que “yo la Notario, hago la advertencia expresa a los otorgantes de que prevalece sobre la manifestación de los comparecientes la situación registral existente con anterioridad a la presentación en el registro de la Propiedad de la copia autorizada telemática de esta escritura.”

Pues bien en la Nota registral informativa de dominio y cargas que figura como anexo de la escritura de la finca nº                    figura que tiene la carga de la anotación de embargo a la que se ha hecho ya mención “**además de las afecciones fiscales que gravan a esta finca**”.

Se señala que “habiéndose aplazado el pago del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados en relación con la escritura que motivó la inscripción 4º, **el Estado tendrá preferencia sobre cualquier otro acreedor y sobre el tercer adquirente para el cobro del importe de la deuda aplazada de los intereses de demora y en su caso del recargo que corresponda contenida dicha deuda**” ... (en el número de documento que se indica y expediente cuya numeración también se indica) ... “según consta de la nota al margen de la inscripción 4º de la finca                    ”

También constaba en la misma Nota que la finca quedaba afectada al pago de una cantidad en concepto de retención del Impuesto sobre la renta de las Personas Físicas.

Pues bien no consta que en la escritura la notario hiciera expresa mención de estas afecciones fiscales ni de la nota marginal sobre aplazamiento del pago del impuesto a que estaba afectada la finca que iba a ser objeto de transmisión a pesar de constar así expresamente en la nota registral.

Se contiene la mención genérica y formal de que se han hecho “las reservas y advertencias legales”.

Esta mención de estilo resulta insuficiente a los efectos que aquí interesan cuando constaba la existencia de unas determinadas afecciones de las que la notario autorizante debió haber hecho advertencia expresa a los



compradores dejando constancia de ello en la escritura con el fin de que estos pudieran tener cabal conocimiento.

Es cierto que la notario no puede conocer con exactitud si esa afección continúa o no vigente ni si se ha producido el pago de la cantidad aplazada en todo o en parte por parte del deudor tributario, ni está facultada para efectuar ninguna labor de indagación sobre estos extremos.

Ahora bien, lo que sí pudo y debió hacer es advertir a los compradores de la existencia de esas afecciones y aplazamientos pendientes con el fin de que los compradores pudieran conocerlos y requerir en su caso al transmitente con el fin de que antes de proceder al otorgamiento de la escritura le justificase cuál era la cantidad pendiente de pago a la que estaba afecta la finca con el fin de reducir en esa proporción el precio o decidir si desistía o no de la adquisición.

La demandada alega que los demandantes conocían con antelación la existencia de estas afecciones.

Debe analizarse la prueba practicada con el fin de acreditar este supuesto conocimiento.

Alega que toda la operación fue preparada por [redacted], esposo de la demandante [redacted], que se dedica a la promoción inmobiliaria y que se encargó de recabar la documentación necesaria y de diseñar la operación que consistió en el otorgamiento de cinco escrituras en el mismo día, con número de protocolo correlativo, consistentes en la compra de la finca registral nº [redacted]; su agrupación con la [redacted] dando lugar a la finca nº [redacted] y su posterior segregación en tres fincas que son las que se vendieron a los ahora demandantes [redacted].

El otorgamiento de estas escrituras en un solo día, hecho admitido y acreditado, implica el conocimiento y la participación de los demandantes en el diseño de la operación pero de ahí no se deriva necesariamente que tuvieran conocimiento de las afecciones fiscales que la gravaban.



ADMINISTRACION  
DE JUSTICIA

Tampoco se desprende esa consecuencia del hecho de que los deudores cancelasen antes del otorgamiento de la escritura la deuda que motivó el embargo anotado en el Registro ni la afección fiscal sobre el pago del IBI, según se hizo constar en la propia escritura.

El hecho de que el transmitente cancelase determinadas cargas no implica que hubiera informado a los compradores o que estos pudieran conocer por sí mismos la existencia de otras pendientes.

#### **CUARTO.-DOCTRINA JURISPRUDENCIAL**

La jurisprudencia (SAP Valencia de 3 febrero 2012 **EDJ 2012/122866**) en otro supuesto de responsabilidad contractual de un notario establece que "este Tribunal deberá determinar si el mismo,(el notario) en la función pública que estaba desempeñando al autorizar la escritura pública de Compraventa ,incumplió la obligación de asesoramiento que le competía ya que no hizo constar en la misma referencia alguna a la afección urbanística que si que aparecía en la nota simple remitida por el Registrador de la propiedad (pago resultante de la Cuenta de Liquidación Definitiva por el proceso reparcelatorio afecta al pago del impuesto), y si tal incumplimiento generó un perjuicio susceptible de ser indemnizado.

A) Frente a la alegación de la parte actora relativa a que la actuación concreta llevada cabo por el Notario demandado supuso un incumplimiento de su obligación pública de asesoramiento y/o información, el mismo en su contestación a la demanda alega que la afección urbanística no tiene la naturaleza jurídica de carga y por lo tanto no es necesario mencionarla en la escritura y que en cualquier caso el comprador hoy demandante, es abogado y estaba enterado de la misma, y al respecto este Tribunal considera que la naturaleza jurídica de la afección urbanística y su calificación como carga o no, en nada influye en la actuación del notario autorizante como tampoco influye el hecho de que el comprador fuese abogado en ejercicio. Ello es así porque la labor de asesoramiento e información del Notario está por encima de tales circunstancias. El Notario debe informar y explicar a las partes que acuden a la notaria y reclaman su intervención cual es la situación jurídica en la que se encuentra el Bien



ADMINISTRACIÓN  
DE JUSTICIA

Inmueble objeto de compraventa, informando no solo de las cargas reales sino también de cualquier tipo de gravamen u afección que pese sobre el mismo y que resulte de la información registral obtenida o de cualquier información que tenga el notario y ello aun cuando una de las partes sea abogado en ejercicio..."

En sentido similar se pronunció la Dirección General de Registros y Notariado que en su Resolución de 16 de agosto de 2010 y pese a considerar prescrita la responsabilidad disciplinaria del Notario, indicó en su fundamento de derecho tercero (página 15) lo siguiente:

"No obstante lo anterior hay que recordar al Notario autorizante que la escritura pública y el Registro de la Propiedad son los pilares básicos de nuestro sistema de seguridad jurídica preventiva y, al igual que el Registro de la Propiedad es un mecanismo de publicidad destinado a dotar a las relaciones inmobiliarias de certeza, los Notarios al autorizar las escrituras públicas deben analizar y valorar toda la documentación aportada y de la que disponen, incluida la información registral pero no solo, de manera que es posible que existan datos relevantes para la autorización de una escritura que no resulten del Registro de la Propiedad sino de documentación que no haya tenido acceso al Registro. Por lo tanto si el notario a la vista de la documentación que obra en su poder, ya sea procedente del registro o no, comprueba que existen obligaciones, cargas o afecciones sobre la finca que pueden llegar a afectar al adquirente, debe realizar las oportunas advertencias y ello, independientemente de la calificación jurídica de carga "strictu sensu" o no aplicable a la misma. La finalidad del documento Notarial es generar seguridad jurídica preventiva en el sentido de prevenir el recurso de los particulares a los Tribunales de justicia de tal manera que el adquirente, al menos hasta donde alcance la actuación del Notario, pueda verse amparado por ella".

No le basta al fedatario público con solicitar nota informativa del Registro, si después tiene en cuenta su contenido. La finalidad de solicitar esa información no es otra que el recoger en la escritura que autoriza la totalidad de cargas y gravámenes que subsisten, pues sólo así, bien por la lectura directa que de dicha escritura hagan los otorgantes, o por la que realice el Notario si aquellos renuncian a hacerla por sí mismos, pueden



conocer con exactitud dichas cargas y valorar si le interesa o no seguir adelante con la adquisición y en qué condiciones.

No consta tampoco que la demandada informara a los compradores de lo que pudiera implicar esa afección y así recuerda la sentencia del Tribunal Supremo de 28 de noviembre de 2.007 (recurso de casación núm. 4821/2000) EDJ 2007/230019 que:

"el grado de diligencia en el cumplimiento de las obligaciones contractuales exigible de acuerdo con las circunstancias es elevado también cuando se trata de aspectos de la actividad notarial que pueden encuadrarse en su actividad profesional al margen de su función instrumental, pues se atribuyen por el particular interesado como cliente a un profesional cualificado en el ámbito jurídico y habilitado por el Estado para la realización privada de funciones públicas de garantía, investido de las notas de independencia e imparcialidad en su actuación de fedatario, de quien es razonable esperar una actividad eficiente acorde con las funciones de seguridad jurídica preventiva que le competen."

Trasladando la anterior doctrina al presente caso cabe concluir que la demandada no cumplió de manera diligente con sus obligaciones al no haber advertido expresamente a los compradores de la existencia de unas afecciones fiscales y de un aplazamiento del pago de la deuda que gravaban la finca y que constaban en la nota registral solicitada por la propia demandada y que adjuntaba a las escrituras, de los que ellos debían responder en su caso como responsables subsidiarios como así finalmente hicieron procediendo al pago de una serie de cantidades (que serán analizadas en el Fundamento siguiente).

Como establece la STS Sala 1ª de 18 marzo 2014 EDJ 2014/48069 "Las partes que acuden a la notaría, especialmente, el comprador, confían en que el notario les informará adecuadamente de las cargas que pesan sobre el inmueble objeto de la compraventa, para evitar lo que ocurrió en este caso, que el comprador preste su consentimiento a la compra de un inmueble sin conocer que acaba de trabarse un embargo sobre este bien, que lógicamente lo devalúa.



El art. 146 RN prescribe la responsabilidad civil del notario respecto de los daños y perjuicios ocasionados por dolo, culpa o ignorancia inexcusable. 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.”

#### **QUINTO.- LITISPENDENCIA Y PREJUDICIALIDAD**

Se ha planteado por la parte demandada la excepción de prejudicialidad penal en relación con las Diligencias Previas que se tramitan ante el Juzgado de Instrucción nº5 de esta ciudad con el nº3076/14.

Según resulta del testimonio aportado dichas actuaciones penales se incoaron en virtud de una denuncia formulada por los aquí demandantes frente a

y por un presunto delito de estafa cometida supuestamente al proceder a la venta de la fincas como libres de cargas cuando conocían que pesaba sobre ellas una deuda tributaria de 81.011,85 €.

Establece el art.40 LEC que: 1. Cuando en un proceso civil se ponga de manifiesto un hecho que ofrezca apariencia de delito o falta perseguible de oficio, el Tribunal civil, mediante providencia, lo pondrá en conocimiento del Ministerio Fiscal, por si hubiere lugar al ejercicio de la acción penal.

2. En el caso a que se refiere el apartado anterior, no se ordenará la suspensión de las actuaciones del proceso civil sino cuando concurren las siguientes circunstancias:

1ª Que se acredite la existencia de causa criminal en la que se estén investigando, como hechos de apariencia delictiva, alguno o algunos de los que fundamenten las pretensiones de las partes en el proceso civil.

2ª Que la decisión del Tribunal penal acerca del hecho por el que se procede en causa criminal pueda tener influencia decisiva en la resolución sobre el asunto civil.”



Pues bien en este caso es evidente la relación que existe entre los hechos que son objeto de denuncia penal y los que fundamentan la presente reclamación.

Ahora bien si los vendedores cometieron o no una infracción penal en la compraventa al ocultar a los compradores la deuda tributaria resulta ajeno a la negligencia profesional de la notario autorizante al no haber realizado a éstos las advertencias expresas necesarias de la existencia de las afecciones fiscales y de los aplazamientos de la deuda que constaban en la nota registral de manera que la responsabilidad civil de ésta puede existir concurra o no el delito denunciado.

Por tanto la prejudicialidad debe ser rechazada.

Tampoco concurre la litispendencia que se ha alegado en el acto de la audiencia previa.

Como ha señalado la jurisprudencia, la eventual estimación de la litispendencia en sentido impropio (que no requiere la triple identidad de personas, objeto y causa de pedir) exige valorar la existencia de una verdadera interconexión entre los pleitos y la interdependencia entre las cuestiones debatidas, de modo que se ofrezca claro el riesgo de que se produzcan fallos contradictorios de modo que para resolver sobre el objeto del litigio sea necesaria la previa decisión de alguna cuestión o extremo que, a su vez, es el objeto principal de otro proceso pendiente, situación que produce el efecto de suspender el curso de las actuaciones hasta que finalice el proceso que tenga por objeto la cuestión prejudicial, cuando, por la razón que sea, no fuere posible la acumulación de autos.

No es este el supuesto que aquí concurre.

Para valorar la existencia de la responsabilidad de la demandada y más en concreto, según el sentido de la excepción invocada, para valorar y cuantificar el perjuicio que de la misma se ha podido causar a los demandantes no es necesario esperar a la resolución que se pueda dictar en el proceso penal.

En este momento es posible cuantificar el perjuicio irrogado como se analizara en el Fundamento siguiente sin que sea necesario ni exigible



para los perjudicados esperar a las posibles responsabilidades civiles que pudieran establecerse en el proceso penal en trámite ni a que las mismas se pudieran hacer efectivas.

Todo ello sin perjuicio de que en el supuesto de que si así ocurriera pudieran establecerse los mecanismos necesarios para evitar una duplicidad de la indemnización bien, por ejemplo, a través de una solidaridad impropia entre los distintos responsables o bien mediante la acción de repetición.

#### **SEXTO.- PERJUICIO CAUSADO**

Los actores reclaman el reintegro de todas las cantidades que según alegan han tenido que abonar para liquidar la deuda que gravaba las fincas adquiridas.

Según resulta de la documentación aportada dentro del bloque documental nº6 de la demanda el importe total abonado asciende a 81.011,85 €.

La demandada alega que solo una parte de esta cantidad se corresponde con la deuda existente en el momento del otorgamiento de las escrituras de compraventa y que el resto se corresponden con la obligación derivada de éstas deriva de éstas o de las opciones de compra que no tuvieron acceso al Registro y que por tanto no pudieron ser advertidas por la demandada o de recargos e intereses que tampoco le son imputables.

Para resolver esta cuestión debe partirse necesariamente del tenor literal del requerimiento de pago y de la declaración de responsabilidad subsidiaria por afección de bienes emitidas por la Agencia cántabra de Administración Tributaria.

Respecto de esta segunda por un importe de **12.340,78 €** derivada de la adquisición por parte de de una tercera parte indivisa de la finca registral mediante escritura de 19-9-2008 no parece plantearse objeción alguna por la demandada.



La oposición se plantea en relación con la primera por un importe de **61.835,04 €** que tiene su origen, según consta en la propia resolución administrativa, en “las escrituras que motivaron las inscripciones de compraventa de la finca registral nº [redacted] a favor de [redacted] y [redacted] y su posterior venta a [redacted] así como la agrupación con la finca registral nº [redacted] y su división en las tres fincas independientes...”

Estas escrituras son las siguientes: la de 19-9-2008 en virtud de la que [redacted] vende a [redacted] la finca nº49.310; la de 7-12-2010 en virtud de la que éste la vende a [redacted]; y la de 8-3-2012 en virtud de la que ésta agrupa las fincas 49.308 y 49.310 y las segrega en las tres resultantes.

Pues bien es claro que la única advertencia que la notario demandada podía y debía haber hecho a los compradores era la que se hacía constar en la nota registral.

En esta se señala que el aplazamiento se refiere al Impuesto aplicado al otorgamiento de la escritura que motiva la inscripción 4º.

Aun cuando no se ha aportado toda la historia registral de la finca es claro que si la inscripción 5º es la que deriva de la escritura de compraventa a favor de [redacted] de 7-12-2010, la 4º es la de 19-9-2008, esto es, la primera de las antes reseñadas.

El aplazamiento del pago del Impuesto se refiere por tanto únicamente a la primera escritura, no a la segunda y mucho menos de la tercera que se acababa de firmar en esa misma fecha (numero de protocolo inmediatamente anterior) y sobre la que por tanto la nota registral acompañada nada podía decir y que además estos necesariamente conocían por haber intervenido en la operación.

Por tanto la demandada solo deberá responder por las cantidades derivadas de los pagos efectuados en ese concepto, junto con sus



recargos e intereses ya que la nota marginal también se refiere a ellos, no del resto que son ajenos a su actuación negligente.

Del examen de los justificantes de pago aportados resulta que los que se refieren a la primera escritura son aquellos en los que figura como obligado tributario : o . que suman un total de 31.095,68 €.

Sumados a los dos justificantes de pago en los que aparece como obligado tributario por un importe de 12.340,80 € hacen un total de 43.436,48 €.

#### **SEPTIMO.- INTERESES MORATORIOS**

La demandada deberá abonar los intereses legales desde la interpelación judicial sin que sea óbice para ello el hecho de que la cantidad finalmente reconocida sea inferior a la inicialmente solicitada según reiterada jurisprudencia que ha reinterpretado el principio clásico (in illiquidis non fit mora) teniendo en cuenta además que la suma reclamada derivaba de distintos conceptos perfectamente deslindables como incluso la propia demandada había reconocido en el hecho octavo de su contestación.

#### **OCTAVO.- COSTAS PROCESALES**

No procede hacer imposición de costas al haber sido estimada la demanda solo en parte (art. 394 de la Ley de Enjuiciamiento civil).

#### **FALLO**

**QUE ESTIMANDO PARCIALMENTE** la demanda interpuesta por la Procuradora Sra. en nombre y representación de y frente a representada por la Procuradora Sra. CASTANEDO GALAN debo condenar a esta a abonar a



aquellos la suma de **43.436,48 €** más los intereses legales desde la interpelación judicial sin imposición de las costas procesales causadas.

Frente a esta resolución cabe interponer **RECURSO DE APELACIÓN** que se interpondrá ante el tribunal que haya dictado la resolución que se impugne dentro del plazo de **veinte días** contados desde el día siguiente a la notificación de aquélla y el apelante deberá exponer las alegaciones en que se base la impugnación, además de citar la resolución apelada y los pronunciamientos que impugna.

La admisión de dicho recurso precisará que, al prepararse el mismo, se haya consignado como depósito 50 euros en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de este Juzgado en el BANESTO nº . con indicación de "recurso de apelación", mediante imposición individualizada, y que deberá ser acreditado a la preparación del recurso, de acuerdo a la D. A. decimoquinta de la LOPJ. No se admitirá a trámite ningún recurso cuyo depósito no esté constituido.

Así por esta mi sentencia, de la que se expedirá testimonio para su unión a los autos, lo pronuncio, mando y firmo.

**PUBLICACIÓN.-** Leída y publicada fue la anterior Sentencia por el/la Sr/a. Juez que la suscribe, estando celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, doy fe.