

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 1932/2025, de 22 de diciembre de 2025

Sala de lo Civil

Rec. n.º 3239/2020

SUMARIO:**Responsabilidad contractual. Daño y perjuicios. Responsabilidad profesional de notario. Constitución de prenda pignoratícia.**

Doctrina jurisprudencial sobre los requisitos necesarios para la apreciación de la responsabilidad civil de los notarios. Una de las obligaciones esenciales de los notarios, «como profesionales del Derecho» es la de «asesorar a quienes reclaman su ministerio y aconsejarles los medios jurídicos más adecuados para el logro de los fines lícitos que aquéllos se proponen alcanzar el Notariado disfrutará de plena autonomía e independencia en su función para garantizar «la autenticidad y fuerza probatoria de las declaraciones de voluntad de las partes en el instrumento público redactado conforme a las leyes.

La responsabilidad del notariado requiere la concurrencia de dolo, culpa o ignorancia inexcusable, además del nexo causal entre su actuación y el daño, ha exigido un nivel de diligencia profesional cualificada en el ejercicio de esta profesión jurídica. El nivel de diligencia exigible al notario es el de un profesional cualificado «atendiendo a la naturaleza y contenido de la función que tiene encomendada», aunque «en cada caso la valoración de si la conducta es culposa o diligente y su influencia en la producción del daño reclamado está en función de las circunstancias concurrentes. Los requisitos para que nazca la obligación del notario de indemnizar los daños y perjuicios irrogados a los otorgantes o a terceros, por actos jurídicamente imputables a su actuación profesional, son los propios de una responsabilidad civil: a) una acción u omisión por parte del notario; b) la concurrencia de dolo, culpa o ignorancia inexcusable, en el desempeño de las funciones propias de su cargo, y, entre ellas, las derivadas del ejercicio de la fe pública notarial, que ostenta con independencia y autonomía. En cualquier caso, no nos encontramos ante una manifestación de responsabilidad objetiva, sino que su apreciación requiere la imputación del daño mediante un reproche jurídico culpabilístico. c) el daño, como presupuesto ineludible de toda responsabilidad civil; y d) el correspondiente nexo causal entre la acción u omisión del notario interviniente y el resultado dañoso producido. Es evidente, por lo tanto, que la responsabilidad civil del notario no surge por el simple hecho de haberse producido un resultado dañoso derivado de la autorización de una escritura pública, sino que sólo nace cuando se le pueda imputar jurídicamente el daño causado a consecuencia de la inobservancia de la diligencia que rige su actuación profesional y que le era exigible según las circunstancias del caso.

La responsabilidad civil que se imputa al notario recurrente se basa en la falta de diligencia que resulta de otorgar la escritura pública sin advertir a las partes de los riesgos que suponía la remisión al procedimiento del art. 1872 para la ejecución de la prenda si no concurrían postores a la subasta, y gestionar el propio proceso de subastas sin tener en cuenta el contenido imperativo de la norma en cuanto obliga a otorgar carta de pago por el total del crédito si la propiedad de los bienes pignorados se transmite al acreedor por falta de postores en las subastas. El otorgamiento de la carta de pago por la totalidad de la deuda debió mover al notario

Síguenos en...



a aplicar la máxima cautela en la explicación de las consecuencias que podía tener la utilización de este procedimiento de realización de la prenda y no lo hizo.

Decir por último que, la doctrina del Tribunal Supremo sobre el error judicial no es extrapolable en modo alguno a la ponderación de los requisitos necesarios para la apreciación de la culpa o ignorancia en la responsabilidad profesional de los notarios.

PONENTE: RAQUEL BLAZQUEZ MARTIN

Magistrados:

MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN

JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG

ANTONIO GARCIA MARTINEZ

MANUEL ALMENAR BELENGUER

RAQUEL BLAZQUEZ MARTIN

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.932/2025

Fecha de sentencia: 22/12/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 3239/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 11/11/2025

Ponente: Excm. Sra. D.^a Raquel Blázquez Martín

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID, SECCIÓN DECIMOCTAVA

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

Transcrito por: RCS

Nota:

CASACIÓN núm.: 3239/2020

Ponente: Excm. Sra. D.^a Raquel Blázquez Martín

Síguenos en...



Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1932/2025

Excmas. Sras. y Excmos. Sres.

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

D. Manuel Almenar Belenguer

D.^a Raquel Blázquez Martín

En Madrid, a 22 de diciembre de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso de casación respecto de la sentencia 165/2020, de 17 de junio, dictada por la Sección Decimoctava de la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso de apelación 685/2019, derivado del juicio ordinario 1175/2015 del Juzgado de Primera Instancia núm. 35 de Madrid.

Es parte recurrente D. Nemesio, representado por el procurador D. Miguel Ángel Heredero Suero y bajo la dirección letrada de D. Juan Vallet Regí.

Es parte recurrida Ceatres 2000 S.L., representada por la procuradora D.^a Rosa Rivero Ortiz y bajo la dirección letrada de D. Carlos Gil de las Heras.

Ha sido ponente la Excm. Sra. D.^a Raquel Blázquez Martín.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Tramitación en primera instancia

1.-La procuradora D.^a Paloma Miana Ortega, en nombre y representación de Ceatres 2000 S.L., interpuso demanda de juicio ordinario contra D. Nemesio, en la que solicitaba se dictara sentencia con los siguientes pronunciamientos:

«[...] declare la responsabilidad del notario derivada de su actuación profesional y condene al demandado a indemnizar a mi representada en las siguientes cantidades:

- El importe de la deuda por la que se dio carta de pago, que asciende a UN MILLÓN SEISCIENTOS VEINTIDÓS MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS CON NOVENTA Y SIETE CÉNTIMOS (1.622.750,97€).
- Un importe igual a los gastos de tasas judiciales (6.756,88 €) y costas por determinar de tal reclamación en ejecución frustrada.

Síguenos en...



· Los gastos derivados de la subasta, lo que asciende a un total de MIL CUATROCIENTOS DOS EUROS CON CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS (1.402,53€).

»Todas ellas incrementadas con los intereses legales moratorios desde la interposición de la demanda hasta el completo pago de la indemnización (a excepción del importe de las costas del proceso de ejecución, que devengará intereses desde su concreción), y en todo caso, con expresa imposición de costas a la parte demandada».

2.-La demanda fue presentada el 28 de julio de 2015 y, repartida al Juzgado de Primera Instancia núm. 35 de Madrid, fue registrada con el núm. 1175/2015. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.-La procuradora D.^a Amalia Ruíz García, en representación de D. Nemesio, contestó a la demanda en el sentido de solicitar su desestimación y la expresa condena en costas a la parte actora.

4.-Tras seguirse los trámites correspondientes, el Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 35 de Madrid, dictó sentencia 86/2019, de 4 de abril, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Que DESESTIMANDO la demanda promovida por [...] CEATRES 2000 S.L., contra D. Nemesio debo ABSOLVER Y ABSUELVO a la referida parte demandada de todas las pretensiones de la parte actora, sin hacer especial declaración de condena de las costas procesales causadas».

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.-La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Ceatres 2000 S.L. El demandado se opuso al recurso e impugnó la sentencia dictada. La demandante no se opuso a la impugnación.

2.-La resolución de este recurso correspondió a la Sección Decimoctava de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el número 685/2019, y tras seguir los correspondientes trámites, dictó sentencia 165/2020, de 17 de junio, cuyo fallo dispone:

«Que estimando parcialmente el recurso de apelación interpuesto por Ceatres 2000 S.L. contra la sentencia de fecha 4 de abril de 2019, dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 35 de Madrid, y desestimando la impugnación formulada por don Nemesio, revocamos parcialmente dicha resolución en el sentido de que estimando en parte la demanda presentada por Ceatres 2000 S.L. condenamos a don Nemesio a que le indemnice en UN MILLON SEISCIENTOS VEINTIDOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS CON NOVENTA Y SIETE CÉNTIMOS (1.622.750,97 euros), más los intereses legales de la interpelación judicial, debiendo en cuanto a las costas de la instancia cada parte abonar las causadas a su instancia y las comunes por mitad, sin que proceda hacer expresa imposición sobre las derivas del recurso de apelación e imponiendo al demandado las derivadas de la impugnación que de la sentencia fue presentada por el mismo. Se rectifica el error material contenido en el Antecedente de Hecho Tercero en el sentido de que el acto del juicio se celebró 25/02/2019, siendo la

audiencia previa celebrada el 24/04/2018 aunque inicialmente fue señalada para el 29/11/2016 que fue suspendida una vez iniciada la misma».

TERCERO.- *Interposición y tramitación del recurso de casación*

1.-El procurador D. Miguel Ángel Heredero Suero, en representación de D. Nemesio, interpuso recurso de casación.

Los motivos del recurso de casación fueron introducidos con los siguientes encabezamientos (énfasis original no transcrito):

«PRIMERO.- Al amparo de lo dispuesto en el artículo 477.2 de la LEC, por infracción en la sentencia recurrida de lo dispuesto en el art. 1872 del Código Civil en lo relativo a los supuestos en los que el acreedor viene obligado a dar carta de pago de la totalidad del crédito».

«SEGUNDO.- Al amparo de lo dispuesto en el artículo 477.2 de la LEC, por infracción en la sentencia recurrida de lo dispuesto en el art. 1.101 del Código Civil, en relación con lo que se establece respecto de la actuación profesional de los notarios en los artículos 1 y 146 del Reglamento Notarial respecto de la adopción por el Notario de decisiones desacertadas».

«TERCERO.- Al amparo de lo dispuesto en el artículo 477.2 de la LEC, por infracción en la sentencia recurrida de lo dispuesto en el artículo 1.101 del Código Civil en relación con lo que se establece respecto de la actuación profesional de los notarios en los artículos 1 y 147 del Reglamento Notarial respecto del deber de asesoramiento del Notario».

«CUARTO.- Al amparo de lo dispuesto en el artículo 477.2 de la LEC por infracción en la sentencia recurrida de lo dispuesto en el artículo 1.101, en relación con el artículo 1.104 del Código Civil, sobre la inexistencia de nexo causal por ruptura del mismo».

2.-Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto el 1 de junio de 2022 que admitió el recurso y acordó dar traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición.

3.-Ceatres 2000 S.L. se opuso al recurso.

4.-Por providencia de 30 de septiembre de 2025 se designó ponente a quien lo es de este trámite y, al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 11 de noviembre de 2025, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Antecedentes del caso*

Son antecedentes necesarios para resolver el recurso de casación, que resultan de las actuaciones de primera y de segunda instancia, los siguientes:

Síguenos en...



1.-El 25 de marzo de 2008 la mercantil Ceatres 2000 S.L. (en adelante, Ceatres), suscribió con D. Ángel Daniel y D. Javier un contrato privado de préstamo en el que la primera tenía la condición de prestamista y los dos últimos actuaron como prestatarios. Dicho préstamo, por un capital de 1.167.288,40 €, tenía por objeto que los prestatarios pudieran acudir al aumento de capital proyectado de la mercantil North Wind Yard S.L., cuyas participaciones sociales eran propiedad tanto de la prestamista como de los prestatarios. A su vez, Ceatres había obtenido el capital indicado a través de un préstamo bancario concedido por la Kutxa. El capital prestado se distribuyó entre el Sr. Ángel Daniel (817.101,88 €) y el Sr. Javier (350.186,52 €).

2.-Las condiciones esenciales del préstamo, aportado como documento 3 de la demanda, fueron las siguientes, tal y como consta en los hechos declarados probados por la sentencia recurrida:

i) Se pactó una garantía pignoratícia que gravaba tanto las participaciones que los Sres. Ángel Daniel Javier ya poseían en North Wind Yard S.L. como las futuras participaciones que adquirirían con el dinero prestado, todo ello en los términos previstos en la cláusula sexta del contrato, en la que se precisó lo siguiente:

«En el supuesto de que llegado el vencimiento del préstamo el mismo no fuera reembolsado por los prestatarios junto con los intereses y gastos, el prestamista hará suyas en pago de la deuda las participaciones sociales pignoradas sin necesidad de previo consentimiento de los prestatarios, pero liberando en consecuencia a los prestatarios de la posterior devolución del préstamo. Asimismo en el supuesto de venta de las distintas participaciones de la sociedad North Wind Yard, S.L., por parte de los prestatarios, los mismos deberán simultáneamente liberar la pignoración de las participaciones mediante la amortización del préstamo con sus intereses y gastos, en la misma proporción que la participación objeto de venta».

D. Ángel Daniel pignoró las 218.177.929 participaciones de las que ya era titular y se obligó a pignorar las 87.710.188 participaciones que adquiriría con el dinero prestado. Por su parte, D. Javier pignoró las 93.504.828 participaciones que ya poseía y se obligó a pignorar las 37.018.652 participaciones que adquiriría igualmente con el importe del préstamo. En todos los casos se asignó a cada una de las participaciones pignoradas un valor nominal de 0,01 €.

ii) El interés remuneratorio se estableció en la cláusula tercera del contrato privado, según la cual:

«El presente préstamo devengará un interés anual equivalente al tipo de interés que cobra La Kutxa a Ceatres 2000 S.L., por el préstamo solicitado, pagadero desde la fecha de la firma del presente contrato, más la cantidad fija al vencimiento de CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS TRES EUROS CON VEINTISÉIS CÉNTIMOS DE EUROS (449.903,26 euros), de forma que los prestatarios deberán devolver a la finalización del préstamo la cantidad de UN MILLÓN SEISCIENTOS DIECISIETE MIL CIENTO NOVENTA Y UN EUROS CON SESENTA Y SEIS CÉNTIMOS DE EURO (1.617.191,66 euros), más los intereses y gastos indicados, en sus respectivas proporciones"».

iii) La fecha de vencimiento del préstamo era el 25 de marzo de 2010.

3.- El contrato privado de préstamo fue novado por las partes el 13 de mayo de 2010 mediante el otorgamiento de una escritura pública denominada de «renovación de préstamo y prenda y constitución de hipoteca», autorizada por el notario D. Nemesio, que era el notario con el que habitualmente trabajaba Ceatres. La habitualidad de la relación profesional entre la sociedad y el notario es una circunstancia que, afirmada en el hecho primero de la demanda y acreditada a través del conjunto de escrituras aportado como documento 2, no ha sido controvertida por la parte demandada.

No se discute que dicha escritura fue redactada siguiendo la minuta presentada, y así consta en la página 39, aunque no se especifica la procedencia de la misma. La novación modificativa afectó, primero, a la duración del préstamo, que se prolongó por dos años más, esto es, hasta el 13 de mayo de 2012; segundo, al principal -que se cifró en 1.724.323 €, debido a la capitalización de los intereses vencidos-; y, tercero, a los intereses remuneratorios, que se establecieron al tipo del 4,75%. En lo que más afecta a la resolución del presente recurso, uno de los extremos afectados por la novación fue la forma de ejecución de la prenda, a la que se dedicó la cláusula 5.4 de la escritura, que tenía el siguiente contenido:

«Ejecución de la prenda: Una vez se haya producido el incumplimiento, ya sea este total o parcial por cualquiera de los prestatarios, de las obligaciones derivadas del contrato de préstamo, las partes acuerdan que CEATRES 2000 S.L. (acreedor pignoraticio) podrá proceder a la venta de las participaciones sociales pignoradas. CEATRES 2000 S.L., podrá entonces reintegrarse las cantidades adeudadas con el producto de la venta, quedando el resto a disposición de D. Ángel Daniel y D. Javier.

»El procedimiento para la enajenación de las participaciones sociales será el previsto en el artículo 1.872 del Código Civil. Como complemento de lo establecido en el citado precepto legal, las partes convienen:

»1º.- La enajenación se efectuará ante el Notario que designe el acreedor, mediante subasta pública, con citación del deudor y del dueño de la prenda.

»2º.- Servirá de tipo para la primera subasta el precio de tasación inicial de las participaciones sociales que determinen las partes de mutuo acuerdo, o, en caso de no alcanzarse un acuerdo sobre su designación, las partes establecen que el precio de tasación de las 428.411.597 participaciones sociales pignoradas será de DOSCIENTOS MIL EUROS (200.000 Euros). La cantidad total así calculada se dividirá por el número de participaciones sociales pignoradas (428.411.597) y el cociente resultante constituirá el tipo de subasta por participación. En consecuencia, si la parte acreedora decidiera ejecutar la prenda de forma parcial, podrá hacerlo subastando una parte de las participaciones pignoradas, aplicando el tipo de salida de subasta por participación correspondiente.

»3º.- Si en la primera subasta no fueran enajenadas las participaciones sociales pignoradas, se celebrará una segunda subasta dentro de las 24 horas siguientes a la fecha

de la primera con una rebaja en el tipo del veinticinco por ciento. Si tampoco se enajenase la prenda en la segunda subasta, se celebrará una tercera, sin sujeción a tipo, dentro de las 48 horas siguientes a la fecha de la primera. Si tampoco se enajenase la prenda en la tercera subasta, la parte acreedora podrá optar por hacerse la dueña de la prenda.

»4º.- Las tres subastas deberán ser publicadas en un solo anuncio por el Notario ante el que se celebren, en el Boletín Oficial del Estado, y en un periódico de los de mayor circulación de la provincia en la que haya de tener lugar la subasta. El anuncio deberá ser publicado con ocho días, al menos, de antelación a la primera subasta, y en él se harán constar las condiciones de las tres subastas, así como que la documentación acreditativa de la titularidad de las participaciones sociales objeto de las mismas se halla depositada en la Notaría, entendiéndose que están conforme con ella cuantos licitadores concurren. Se hará constar asimismo en el anuncio el día, hora y lugar de la celebración de las tres subastas.

»5º.- Para acudir a la subasta será necesario depositar, en poder del Notario ante el que se celebren, el dinero equivalente al diez por ciento del tipo de la primera subasta. El depósito deberá efectuarse como mínimo 24 antes de la celebración de la misma. Los depósitos serán devueltos inmediatamente de realizada la subasta a quienes no resultan adjudicatarios.

»La parte acreedora podrá concurrir a la subasta sin necesidad de depósito previo alguno. El remate de la subasta podrá efectuarse en calidad de ceder a un tercero.

»6º.- El rematante deberá consignar en la Notaria la diferencia entre el depósito previo y el precio del remate dentro de los tres días hábiles siguientes al de la adjudicación. Si así no lo hiciera, perderá el depósito que se aplicará para pagar los gastos de la subasta, en primer lugar, destinándose el resto al pago del crédito de la parte acreedora. Declarada, en quiebra alguna subasta, se procederá a celebrar una nueva de acuerdo con los trámites previstos en los apartados anteriores.

»7º.- El precio obtenido por la subasta una vez descontados los gastos ocasionados por la misma será entregada directamente por el Fedatario público a la parte acreedora, que devolverá a la parte deudora el exceso que eventualmente exista sobre la cantidad adeudada por ésta a aquella.

»En todo caso, podrá proceder la parte acreedora a su libre elección, a ejecutar al mismo tiempo todas o parte de las participaciones sociales, o a efectuar ejecuciones parciales o sucesivas hasta que haya sido totalmente reembolsada de la deuda.

»8º.- Si durante la vida de la operación garantizada con la prenda a que se refieren los párrafos anteriores, se repartieran dividendos a las participaciones pignoras, corresponderá el cobro de dichos dividendos a la parte acreedora, quien aplicará su importe a la reducción del importe de la deuda garantizada. A tales efectos, la parte acreedora queda expresamente facultada por el presente documento para cobrar directamente de la parte emitente mediante la presentación de este documento y la

documentación acreditativa de la titularidad de las participaciones sociales pignoradas, los dividendos que a éstas correspondan durante toda la vigencia de la deuda.

»9º.- En todo caso, celebrada la subasta, en el momento anterior a la adjudicación de las participaciones sociales a cualquier persona física o jurídica distinta del acreedor, quedará en suspenso la aprobación del remate y la adjudicación de las participaciones sociales, notificándose por el Notario a la sociedad testimonio literal del acta de la subasta y del acuerdo de adjudicación para su traslado a los socios de la compañía, para que éstos en el plazo de 1 mes puedan subrogarse en el lugar del rematante, de conformidad con lo establecido en el artículo 31 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada.

»A estos efectos y dado que el acreedor pignoraticio es socio de la sociedad cuyas participaciones se han pignorado, podrá adjudicarse el remate por el importe resultante de la subasta, aplicándose dicho importe al pago del importe del préstamo, quedando pendiente de pago el importe del préstamo que no hubiera quedado cubierto por el valor de remate de la subasta, en su caso».

Por otro lado, se incrementaron las garantías de devolución del préstamo y, a tal efecto, según la estipulación sexta, se hipotecaron siete inmuebles de distintos tipos propiedad de D. Ángel Daniel y de su esposa D.^a Begoña, entre los cuales se distribuyó la responsabilidad hipotecaria. En la escritura no se especifica el valor de tasación ni las posibles cargas de dichos inmuebles. Respecto de las cargas, se dice en la página 19 de dicha escritura que las partes «se remiten a lo que resulta de los Libros de los respectivos Registros de la Propiedad y a las notas simples informativas obtenidas y que dejo unidas a esta escritura, excepto respecto de la finca descrita bajo el número 1, que se ha prescindido por motivo de urgencia», pero la copia de la escritura aportada con la demanda no incorpora esas notas simples. En el recurso de casación no se ofrece ninguna información sobre estos extremos.

4.- Los prestatarios incumplieron sus obligaciones de pago y, previo requerimiento cursado a través del notario demandado, que no fue atendido, Ceatres dio por resuelto el contrato de préstamo.

5.- Se procedió entonces a la subasta de las participaciones sociales de North Wind Yard S.L. pertenecientes a los prestatarios en el despacho del notario D. Nemesio. En el acta de inicio del proceso de subasta, que lleva fecha de 22 de febrero de 2013 y número de protocolo 619, se describieron, en lo que ahora interesa, las condiciones de las subastas de este modo:

«Sistema de subasta: pujas a la llana al alza. Si en la primera subasta no fueran enajenadas las participaciones sociales pignoradas, se celebrará una segunda subasta dentro de las 24 horas siguientes a la fecha de la primera con una rebaja en el tipo del veinticinco por ciento. Si tampoco se enajenase la prenda en la segunda subasta, se celebrará una tercera, sin sujeción a tipo, dentro de las 48 horas siguientes a la fecha de la primera. Si tampoco se enajenase la prenda en la tercera subasta, la acreedora podrá optar por hacerse dueña de la prenda».

La primera y la segunda subasta se celebraron el 11 y el 12 de marzo de 2013, respectivamente, sin que concurrieran licitadores a ninguna de ellas. El 13 de marzo de 2013 se realizó la tercera subasta, a la que tampoco acudió ningún postor. A este respecto, dice literalmente la escritura: «No ha concurrido persona alguna al acto de la licitación que haya efectuado la consignación necesaria para poder participar en la subasta, asistiendo únicamente en representación del acreedor ejecutante [...], como Administradora Única de la misma, D.ª Alicia [...]», para concluir el acta de este modo: «el acreedor-ejecutante, "CEATRES 2000 S.L.", según está representada, al no existir postor alguno, se adjudica las participaciones sociales por el valor de tasación inicial de DOSCIENTOS MIL EUROS (200.000,00 EUROS), por cuya cantidad otorga firme carta de pago y reduciéndose el importe de la deuda en dicha cuantía».

A continuación, el 19 de marzo de 2013 el notario otorgó una escritura denominada de «adjudicación de subasta» en la que hizo constar que «con fecha 13 de marzo de 2013 se celebró la tercera y última subasta, resultando adjudicante de las mismas la Sociedad "CEATRES 2000 S.L." por el valor de tasación inicial de DOSCIENTOS MIL EUROS (200.000,00 EUROS), por cuya cantidad otorga firme carta de pago y reduciéndose el importe de la deuda en dicha cuantía» y que «como consecuencia de lo anterior la Sociedad CEATRES 2000 S.L. se adjudica las referidas participaciones sociales, por lo que la presente escritura resulta ser título de propiedad de las participaciones sociales para la sociedad "CEATRES 2000 S.L."».

6.-Ceatres presentó el 22 de noviembre de 2013 demanda de ejecución de título no judicial contra D. Ángel Daniel y D. Javier en reclamación de la cantidad de 1.622.750,97 €, que era el montante de la deuda, por principal e intereses ordinarios pactados en la escritura objeto de ejecución, tras descontar los 200.000 € en que habían sido valoradas las participaciones en el título de propiedad de 19 de marzo de 2013. Dicha demanda dio lugar a la ejecución de título no judicial 1467/2013 del Juzgado de Primera Instancia núm. 11 de Madrid, que dictó orden general de ejecución por la suma indicada más una partida adicional destinada a cubrir los intereses futuros y las costas de la ejecución. Los demandados se opusieron a la ejecución despachada alegando como causa de oposición por motivos de fondo (art. 557.1.1º de la Ley de Enjuiciamiento Civil -LEC-) el pago de lo reclamado con fundamento en el contenido del art. 1872 CC, que obliga al acreedor pignoraticio que se hace dueño de la prenda a dar carta de pago por la totalidad de su crédito.

Por auto de 8 de abril de 2014 el Juzgado estimó la oposición formulada y dejó sin efecto la ejecución despachada, con condena en costas a la ejecutante, mandando alzar todos los embargos y medidas de aseguramiento acordados. La razón decisoria del auto consistió en que las partes se habían sometido voluntariamente al procedimiento previsto en el art. 1872 CC en la escritura pública de 13 de mayo de 2010, y que a tenor de dicho artículo, si en la última subasta no hubiese sido enajenada la prenda, puede el acreedor hacerse dueño de la prenda, pero en tal caso queda obligado a dar carta de pago de la totalidad de su crédito, y eso fue lo que sucedió en este caso.

7.-El 28 de julio de 2015 Ceatres interpuso la demanda que ha dado lugar a este procedimiento, en ejercicio de la acción de responsabilidad profesional del notario y en reclamación de la cantidad de 1.670.910,38 €, que era la suma de la deuda impagada (1.662.750,97 €), de las tasas del proceso de ejecución (6.756,88 €) y de los gastos de la subasta (1.402,53 €), a la que habría que añadirse el importe de las costas de la ejecución, que a fecha de la demanda aún no estaban completamente tasadas y que más tarde fueron fijadas en 57.416,95 €.

La demanda imputaba al notario dos graves errores a la hora de asesorar a la demandante y de redactar los instrumentos públicos relacionados con la subasta, por desconocimiento del contenido imperativo del art. 1872 CC, que determina que en la subasta notarial, en caso de quedar desierta y adjudicarse la prenda a favor del acreedor pignoraticio, se produce, por imperio de la ley, la extinción completa de la deuda con obligación del acreedor de otorgar carta de pago por la totalidad de la misma. Esos dos errores consistieron en no advertir de ese efecto en la redacción de la escritura de 13 de mayo de 2010 y de agravar aún más la situación cuando recogió expresamente en el acta de la subasta y en la escritura de adjudicación un efecto de mera reducción de la deuda contrario a ese contenido imperativo del art. 1872, lo que indujo a Ceatres a la falsa creencia de que, al quedarse con las participaciones por el valor de tasación de 200.000 €, el resto de la deuda seguía subsistiendo, cuando lo que en realidad sucedió fue que debía otorgar necesariamente carta de pago por la totalidad de la deuda, con la consiguiente condonación involuntaria de 1.622.750,97 €.

8.-El demandado se opuso a la demanda y negó la responsabilidad imputada, que en todo caso estaría prescrita. Alegó, en síntesis -y en lo que interesa para el recurso de casación-, que el auto del Juzgado de Primera Instancia no causaba fuerza de cosa juzgada, que la administradora de Ceatres y su esposo eran avezados empresarios conocedores de la situación y asistidos además de asesoramiento externo y que la escritura de novación se redactó según minuta, seguramente con la intención de crear el mecanismo más directo y expeditivo posible de toma de control de la sociedad sobre cuyas participaciones recaía la prenda, respecto de cuyo valor real hizo determinadas consideraciones al inicio de la contestación. Añadió que existía una gran diferencia entre hacerse dueño de las participaciones pignoradas y adjudicarse el remate por el importe resultante de la subasta, pues en este segundo caso no había obligación de otorgar carta de pago y quedaba subsistente el resto de la deuda. Negó el carácter imperativo que la demanda otorgaba al art. 1872 CC y reprochó a la demandante no haber ejecutado la garantía hipotecaria.

9.-La sentencia de primera instancia desestimó la demanda. Descartó la prescripción alegada en la contestación a la demanda, analizó el régimen jurídico de la responsabilidad civil de los notarios y concluyó que la subasta se había realizado en la forma y condiciones que las partes habían convenido, sustituyendo el inicial y proscrito pacto comisorio incluido en el contrato privado de 25 de marzo de 2008, sin que a tal efecto tuviera especial importancia el auto que estimó la oposición a la ejecución, pues no fue recurrido en apelación. Añadió que el valor de tasación de las participaciones a efectos de la subasta era muy inferior al importe de la deuda y que no podía hacerse de peor condición al acreedor participante en la subasta que al tercero licitador, cuya puja solo produciría la

extinción parcial de la deuda hasta donde alcanzaba el valor de lo obtenido, por lo que la interpretación del notario acerca del art. 1872 no fue palmariamente contraria a las leyes, por tratarse de una norma de dudosa interpretación.

Pese a la desestimación íntegra de la demanda, la sentencia de primera instancia no hizo expresa imposición de las costas procesales por apreciar serias dudas de derecho.

10.-La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la demandante e impugnada por el demandado. La Audiencia Provincial de Madrid desestimó la impugnación, que no resulta ya relevante para resolver el recurso de casación, y estimó parcialmente el recurso de apelación, en el sentido de apreciar la responsabilidad civil profesional del notario y cifrar los daños causados en la suma de 1.622.750,97 €, esto es, en el importe reclamado descontando los gastos de la subasta y las costas y tasas del proceso de ejecución de título judicial. Razonó para ello que el procedimiento del art. 1872 es meramente facultativo, pero que si se opta por él y el acreedor se adjudica el remate es imperativo dar carta de pago por la totalidad del crédito. Por ello, entendió que el demandado no actuó con la debida diligencia al autorizar la escritura pública de 13 de mayo de 2010 y al permitir que se hiciera constar como complemento del art. 1872 CC que en el supuesto de que se adjudicasen al acreedor las participaciones por el valor de la tasación inicial (200.000 €) podía reclamar el resto de la deuda. Apreció también negligencia profesional en el hecho de que en el acta de la subasta el notario indicara la adjudicación de las participaciones a la acreedora por el valor de tasación inicial, por cuya suma se otorgaba carta de pago, y que simplemente se reducía el importe de la deuda en dicha cuantía.

En suma, la Audiencia entendió que no era razonable que no se hubiera advertido a la demandante que, de acudir al procedimiento del art. 1872 CC y no concurrir postores, si optaba por hacerse dueña de la prenda, la carta de pago debía ser por el total de la deuda y no solo por el valor asignado a las participaciones. Añadió que el auto que estimó la oposición a la ejecución tiene efectos equivalentes a la cosa juzgada de las sentencias firmes respecto de las cuestiones susceptibles de ser planteadas en dicho incidente, según constante jurisprudencia, y descartó el argumento del demandado relacionado con el valor real de las participaciones pignoradas, pues solo había tenido en cuenta el valor contable del capital sin tomar en consideración el resto de elementos que integran el patrimonio neto, como las reservas y los resultados del ejercicio, que fueron negativos, lo que provocaba que el valor contable del patrimonio neto disminuyera y que la situación de la empresa no fuera coincidente con el valor que le atribuía el demandado (4.548.138,69 €).

Para fijar la indemnización, la sentencia recurrida excluyó los gastos de la subasta y también los gastos del procedimiento de ejecución de título no judicial, pues el letrado que firmó la demanda ejecutiva bien pudo advertir de la insostenibilidad de la pretensión.

11.-El demandado ha interpuesto recurso de casación por el cauce del art. 477.2.º LEC en la redacción aplicable al caso, por tratarse de un litigio de cuantía superior a 600.000 €. Dicho recurso está basado en cuatro motivos, que pasamos a analizar.

SEGUNDO.- *Motivos del recurso de casación. Causas de inadmisibilidad y de oposición esgrimidas por la parte recurrida*

1.-El primer motivo del recurso de casación invoca la infracción del art. 1872 CC en lo relativo a los supuestos en los que el acreedor viene obligado a dar carta de pago de la totalidad del crédito.

En su desarrollo alega que la interpretación que hace la sentencia recurrida del art. 1872 CC convertiría en ineficaz la ejecución de la prenda mediante subasta notarial, reduciría la operatividad de la garantía prendaria y primaría el proceso de ejecución judicial sobre el extrajudicial, en contradicción con la voluntad del legislador de desjudicializar este tipo de actuaciones y con la propia configuración de la subasta notarial como un instrumento diseñado para garantizar la proscripción del pacto comisorio y evitar el posible abuso del acreedor en la obtención de un enriquecimiento injusto.

A juicio del recurrente, el art. 1872 CC no se aplica al acreedor que licite en la subasta y se adjudique el remate de la misma, que fue lo que considera que sucedió en este caso, sino únicamente al caso concreto de que el acreedor ejercite la opción que le confiere dicha norma para hacerse dueño de la prenda: solo entonces estará obligado a dar carta de pago por la totalidad de su crédito. La laguna que a este respecto contiene la norma debe colmarse con las normas que regulan las subastas notariales (arts. 72 y siguientes de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862 (LN), introducidos por la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria) que permiten que el acreedor pueda pujar en la subasta -en este caso sin necesidad de depósito previo, porque así lo acordaron las partes-, y asimismo con otras reglas de las ejecuciones judiciales o extrajudiciales, que son favorables a que el acreedor pueda asistir a la tercera subasta aún sin otros postores, más aún si se tiene en cuenta que no se trata tanto ante un proceso de ejecución como de una venta extrajudicial cuyo fundamento se encuentra en la voluntad de las partes.

Este tipo de venta extrajudicial sirvió de inspiración para la reforma que dio lugar al contenido actual del art. 129 de la Ley Hipotecaria (LH), lo que obliga a traer a colación el art. 236 h) del Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (RH), que prevé que el acreedor pueda concurrir como postor a todas las subastas, sin condicionarlo al hecho de que haya otros postores, siempre que la adjudicación se realice por un valor no inferior al establecido para la adjudicación en ausencia de postores.

A la misma conclusión se llegaría con la referencia de los procesos ejecutivos judiciales, y aunque el recurrente reconoce que el art. 647.2 LEC solo permite al acreedor tomar parte en la subasta si existen licitadores, considera que esa norma no puede ser un obstáculo para la tesis del recurso, porque lo que de lo que se trata es de impedir es que en ausencia de postores sea posible la adjudicación de los bienes por un precio irrisorio y, al mismo tiempo, el art. 651 LEC permite al acreedor adjudicarse los bienes en caso de subasta sin postor por el 30% del valor de tasación o por la cantidad que se le deba por todos los conceptos, esto es, sin necesidad de otorgar carta de pago por la totalidad de la deuda.

Añade que unas participaciones sociales también pueden ser objeto de subasta como consecuencia de su embargo y ejecución en un procedimiento de apremio y, en tal caso, la subasta, que debe ser igualmente notarial (art. 635 LEC), de quedar desierta, permite al acreedor pedir la adjudicación conforme a lo previsto en la LEC, vista la remisión general del art. 72 de la Ley del Notariado, sin necesidad de dar carta de pago por la totalidad de la deuda, por lo que no tendría sentido hacer de peor condición al acreedor que acude al procedimiento de apremio en vía judicial que al acreedor pignoraticio que acude a la subasta notarial del art. 1872 CC.

2.-El motivo segundo alega la infracción del art. 1.101 CC, en relación con la regulación de la actuación profesional de los notarios en los arts. 1 y 146 del Reglamento Notarial (Decreto de 2 de junio de 1944, por el que se aprueba con carácter definitivo el Reglamento de la Organización y Régimen del Notariado, en adelante RN), respecto de la adopción por el notario de decisiones desacertadas.

En su desarrollo alega que la sentencia recurrida atribuye al recurrente responsabilidad civil por realizar una determinada valoración jurídica que no se ha revelado como excéntrica, absurda o carente de base, y que no es suficiente a estos efectos que el resultado del asesoramiento notarial pudiera llegar a ser refutado judicialmente, sino que debe tratarse de un criterio manifiestamente infundado o carente de base jurídica, lo que no sucede en este caso. Añade que la apreciación de la responsabilidad profesional de los notarios guarda semejanzas con los requisitos que el Tribunal Supremo exige para la declaración de error judicial, y que tales requisitos no se dan en este caso.

3.-El tercer motivo, basado en la infracción igualmente del art. 1101 CC, en relación con los arts. 1 y 147 RN, ahora respecto del deber de asesoramiento en las actuaciones notariales, reivindica el deber de imparcialidad del notario y defiende que la obligación de asesoramiento debe modularse con el deber de mantener su independencia, sin toma de posición respecto a ninguna de las partes que pudieran verse afectadas por la actuación jurídica en la que intervenga.

En su desarrollo añade que la escritura de 13 de mayo de 2010 es un documento que no predetermina el resultado de la ejecución de la prenda y que incluyó una regulación totalmente ajustada al ordenamiento jurídico, que además había sido redactada por los servicios jurídicos de las partes.

4.-En el cuarto motivo se invoca también la vulneración del art. 1101 CC, en relación con el art. 1104 CC y desde la perspectiva de la ruptura del nexo causal entre la negligencia profesional que se imputa al recurrente y el daño patrimonial sufrido por la acreedora pignoratícia.

En su desarrollo enumera determinados actos de la demandante que provocaron esa ruptura del nexo causal: así, requerir la ejecución de la prenda antes que la ejecución de las garantías hipotecarias, no interponer recurso de apelación frente al auto que estimó la oposición a la ejecución, y no haber acudido a la acción de nulidad del contrato por error en el consentimiento.

5.-La parte recurrida ha alegado como causa de inadmisión del recurso (art. 483.2.4º LEC, en la redacción aplicable al caso) la carencia manifiesta de fundamento por alterar la base fáctica de la sentencia recurrida. Sostiene que el recurso se construye, en todos sus motivos, sobre un hecho irreal, a saber, que Ceatres realizó una puja en la tercera subasta, cuando tanto la sentencia recurrida como el propio acta notarial acreditan que no hubo postores, que Ceatres no realizó ninguna puja y que la adjudicación se hizo por el valor de tasación inicial, sin postura alguna.

No se aprecia la causa de inadmisibilidad invocada. El recurso identifica oportunamente las normas legales que considera infringidas y expone las razones por las que entiende que se han producido las contravenciones alegadas, sin que, en lo esencial de su planteamiento -que hemos resumido-, se altere la base fáctica fijada en la instancia ni se aparte de la *ratio decidendi*[razón decisoria] de la sentencia impugnada. Cuestión distinta es la valoración jurídica que deberemos realizar sobre el desarrollo y el resultado de la tercera subasta, en relación con el mandato del art. 1872 CC, a la hora de resolver el primer motivo del recurso. Desde este punto de vista, el planteamiento de la parte recurrida puede llegar a ser un argumento válido para la desestimación, pero no una causa de inadmisibilidad, pues no existe netamente una alteración de la base fáctica de la sentencia recurrida, sino más bien una concreta valoración jurídica del resultado y de las consecuencias de la celebración de la tercera subasta sin postores.

Por tanto, las infracciones denunciadas en el recurso de casación merecen ser analizadas, pues superan el test de admisibilidad que, conforme a la doctrina de esta sala (por todas, sentencia 1329/2025, de 29 de septiembre), puede considerarse suficiente, y que consiste en la correcta identificación del problema jurídico planteado y en una exposición adecuada que ponga de manifiesto la consistencia de las razones de fondo del recurso. Requisitos que, como veremos al resolverlo, concurren en este caso.

TERCERO.- Doctrina jurisprudencial sobre la responsabilidad profesional del notariado

1.-Para dar una adecuada respuesta a los cuatro motivos del recurso de casación conviene contextualizar con carácter previo la regulación de la responsabilidad profesional del notariado y la doctrina jurisprudencial creada por esta sala entorno a dicha responsabilidad.

2.-El art. 1 RN, en la definición que contiene de la profesión del notariado, establece como una de las obligaciones esenciales de los notarios, «como profesionales del Derecho» la de «asesorar a quienes reclaman su ministerio y aconsejarles los medios jurídicos más adecuados para el logro de los fines lícitos que aquéllos se proponen alcanzar» (apartado b)), a lo que se añade que «[e]l Notariado disfrutará de plena autonomía e independencia en su función [...]». Esta labor de asesoramiento se establece con idéntico rango de importancia que la que se menciona en el apartado a) de ese mismo artículo, esto es, la tarea de garantizar «la autenticidad y fuerza probatoria de las declaraciones de voluntad de las partes en el instrumento público redactado conforme a las leyes».

De acuerdo con el art. 145 RN, la autorización o intervención de los instrumentos públicos implica, entre otros deberes, el de garantizar que el otorgamiento de mismos «se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes e intervinientes».

El art. 147 RN desarrolla con más detalle los perfiles del cumplimiento de esta obligación profesional, al establecer que:

«El notario redactará el instrumento público conforme a la voluntad común de los otorgantes, la cual deberá indagar, interpretar y adecuar al ordenamiento jurídico, e informará a aquéllos del valor y alcance de su redacción, de conformidad con el art. 17 bis de la Ley del Notariado.

»En el texto del documento, el notario consignará, en su caso, que aquél ha sido redactado conforme a minuta y si le constare, la parte de quien procede ésta y si la misma obedece a condiciones generales de su contratación. [...]

»Sin mengua de su imparcialidad, el notario insistirá en informar a una de las partes respecto de las cláusulas de las escrituras y de las pólizas propuestas por la otra [...].».

A los efectos del recurso es importante también el contenido del art. 194 RN:

«Los Notarios harán de palabra, en el acto del otorgamiento de los instrumentos que autoricen, las reservas y advertencias legales establecidas en los Códigos Civil y de Comercio, Ley Hipotecaria y su Reglamento y en otras leyes especiales, haciéndolo constar en esta o parecida forma: Se hicieron a los comparecientes las reservas y advertencias legales.

»Esto no obstante, se consignarán en el documento aquellas advertencias que requieran una contestación inmediata de uno de los comparecientes y aquellas otras en que por su importancia deban, a juicio del Notario, detallarse expresamente, bien para mayor y más permanente instrucción de las partes, bien para salvaguardia de la responsabilidad del propio Notario».

Ya la sentencia 803/2011, de 9 de marzo de 2012, analizó la doble función de los notarios como profesionales a quienes compete el ejercicio privado de funciones públicas y la doble vertiente, funcionarial y profesional, de su actuación, en el sentido de que son a la vez funcionarios públicos y profesionales del Derecho. Y, para encuadrar la posible responsabilidad derivada de la celebración de subastas, dicha sentencia apuntó:

«La naturaleza pública de sus funciones se manifiesta de manera plena en el ejercicio de la fe pública notarial en la esfera de los hechos y en la esfera del Derecho, mediante la extensión o autorización de instrumentos públicos (STS de 28 de noviembre de 2007, RC n.º 4821/2000).

»La autorización de la subasta a que se refiere el artículo 1872 CC se encuadra en esta función pública, por lo que es exigible a los notarios la función de control de la legalidad que impone el artículo 147 RN».

3.-La responsabilidad profesional del notariado está regulada en el art. 146 RN, según el cual:

«El Notario responderá civilmente de los daños y perjuicios ocasionados con su actuación cuando sean debidos a dolo, culpa o ignorancia inexcusable. Si pudieren repararse, en todo o en parte, autorizando una nueva escritura el Notario lo hará a su costa, y no vendrá éste obligado a indemnizar sino los demás daños y perjuicios ocasionados.

»A tales efectos, quien se crea perjudicado, podrá dirigirse por escrito a la Junta Directiva del Colegio Notarial, la cual, si considera evidentes los daños y perjuicios hará a las partes una propuesta sobre la cantidad de la indemnización por si estiman procedente aceptarla como solución del conflicto».

Lógicamente, la posibilidad de quien se crea perjudicado por una actuación notarial de instar la actuación de la Junta Directiva del Colegio Notarial es meramente potestativa y en nada afecta al ejercicio de las acciones judiciales de las que se crea asistido, conforme al derecho a la tutela judicial efectiva reconocido en el art. 24 de la Constitución Española (CE).

Por otro lado, la ausencia de un régimen específico que regule de forma más detallada la responsabilidad de los notarios en la LN o en el RN determina que sean de aplicación las reglas generales de la responsabilidad contractual (art. 1101 CC) y extracontractual (arts. 1902 y 1903 del CC), como ya indicamos en las sentencias 690/2019 y 692/2019, ambas de 18 de diciembre.

Deberá tenerse en cuenta, además, que no obsta a la declaración de responsabilidad del notariado el hecho de que los instrumentos públicos se realicen sobre la minuta aportada por las partes intervinientes o por alguna de ellas, pues esta circunstancia no excluye cumplimiento de su obligaciones (sentencia 803/2011, de 9 de marzo de 2012) ni, en particular, en casos como el que nos ocupa, el deber de comprobación del cumplimiento de todos los requisitos que exige la regularidad de la subasta, a lo que cabría añadir la comprobación de la legalidad del resultado de la misma y, en general, el control de legalidad conforme al art. 1872 CC.

4.-En correlación con las normas citadas, la jurisprudencia de esta sala, que parte, como no podía ser de otro modo, de que la responsabilidad del notariado requiere la concurrencia de dolo, culpa o ignorancia inexcusable, además del nexo causal entre su actuación y el daño, ha exigido un nivel de diligencia profesional cualificada en el ejercicio de esta profesión jurídica. Dejaremos ahora al margen las sentencias que analizan la eventual responsabilidad derivada de concretas funciones no relacionadas con las cuestiones aquí controvertidas, como por ejemplo las funciones de gestión de inscripciones de escrituras en el Registro de la Propiedad (en las que las obligaciones del notario se ponderan por el contenido del contrato mediante el que se obligan a realizar estas funciones en favor del cliente y por la regulación profesional de carácter colegial en cuanto les sea aplicable), la comprobación de cargas, la comunicación con los Registros de la Propiedad u otras ajenas al fondo de este litigio.

i) La sentencia 371/2020, de 29 de junio, recuerda que el nivel de diligencia exigible al notario es el de un profesional cualificado «atendiendo a la naturaleza y contenido de la función que tiene encomendada», aunque «en cada caso la valoración de si la conducta es culposa o diligente y su influencia en la producción del daño reclamado está en función de las circunstancias concurrentes».

ii) La sentencia 692/2019, de 18 de diciembre, con cita de otras precedentes, como la STS 718/2018, de 19 de diciembre, desarrolla con más detalle los requisitos de la responsabilidad notarial cuando explica que:

«Los requisitos para que nazca la obligación del notario de indemnizar los daños y perjuicios irrogados a los otorgantes o a terceros, por actos jurídicamente imputables a su actuación profesional, son los propios de una responsabilidad civil:

»a) una acción u omisión por parte del notario;

»b) la concurrencia de dolo, culpa o ignorancia inexcusable, en el desempeño de las funciones propias de su cargo, y, entre ellas, las derivadas del ejercicio de la fe pública notarial, que ostenta con independencia y autonomía. El nivel de diligencia exigible no es el propio de un buen padre de familia, de un hombre normal y prudente, sino el correspondiente a una diligencia profesional, en el sentido de especial, cualificada e intensa. En cualquier caso, no nos encontramos ante una manifestación de responsabilidad objetiva, sino que su apreciación requiere la imputación del daño mediante un reproche jurídico culpabilístico.

»c) el daño, como presupuesto ineludible de toda responsabilidad civil; y

»d) el correspondiente nexo causal entre la acción u omisión del notario interviniente y el resultado dañoso producido.

»La responsabilidad civil del notario no se construye pues bajo fórmulas de responsabilidad objetiva, que discurren al margen de la concurrencia del elemento subjetivo de la culpa en la génesis del daño. En este sentido, la STS 803/2011, de 9 de marzo de 2012, señala que:

»"El artículo 146 RN establece una norma de imputación subjetiva de la responsabilidad que exige determinar si, atendiendo a las circunstancias concurrentes, la actuación de los notarios se desarrolló dentro de los parámetros razonables de la diligencia exigible, teniendo en cuenta el especial grado de diligencia que se impone a los notarios en el ejercicio de sus funciones, dada su alta cualificación profesional, en una sociedad en la que es notorio el incremento de la complejidad y proliferación de las actuaciones jurídicas (STS 5 de febrero de 2000, RC n.º 1425/1995) y el grado de previsibilidad que la situación producida presentaba (SSTS 26 de octubre de 2005, RC n.º 889/1999)". [...]

»Es evidente, por lo tanto, que la responsabilidad civil del notario no surge por el simple hecho de haberse producido un resultado dañoso derivado de la autorización de una escritura pública, sino que sólo nace cuando se le pueda imputar jurídicamente el daño causado a consecuencia de la inobservancia de la diligencia que rige su actuación

profesional y que le era exigible según las circunstancias del caso. El art. 1902 del CC exige la concurrencia de culpa, cuya apreciación requiere una valoración negativa entre el comportamiento causante del daño y el requerido por el ordenamiento jurídico, al apartarse aquél de los cánones o estándares de pericia y diligencia que era necesario observar, que no son además los genéricos del hombre razonable y prudente, sino los propios del profesional que ostenta la fe pública notarial».

iii) La sentencia 718/2018, de 19 de diciembre, que se centra en la diligencia exigible en el cumplimiento del deber legal de asesoramiento, recuerda que:

«Como declara la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de octubre de 1995, 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 cuya imparcialidad, legalmente exigida, implica "una asistencia especial al otorgante necesitado de ella" (arts. 1.2 y 147 del Reglamento notarial)».

iv) Por su parte, la sentencia 851/2009, de 6 de abril, analiza el concreto requisito del nexo causal entre el dolo, la culpa o la negligencia inexcusable y el daño que reclama quien se crea perjudicado por la actuación notarial en estos términos:

«En efecto, el nexo de causalidad no puede ser establecido únicamente en el plano fenomenológico atendiendo exclusivamente a la sucesión de acontecimientos en el mundo externo, sino que la causalidad física debe ser acompañada de una valoración jurídica en virtud de la cual, con criterios tomados del ordenamiento, pueda llegarse a la conclusión de que el daño causado se encuentra dentro del alcance de la conducta del agente, en virtud de lo que en nuestro ámbito científico suele llamarse imputación objetiva».

v) En el ámbito específico de la celebración de subastas notariales, la ya citada sentencia 803/2011, de 9 de marzo de 2012, contiene los siguientes razonamientos:

«La ausencia, en el momento de celebración de las subastas [se trataba de subastas celebradas en el año 2001], de normas específicas se vino integrando por la jurisprudencia en el sentido de que, para llenar el vacío legal, ha de estarse a las normas que regulan la celebración de subastas públicas en procesos, judiciales o extrajudiciales, que permitan establecer unos criterios objetivos aplicables al caso y permitan integrar las disposiciones contenidas en artículo 1872 CC (STS de 21 de noviembre de 2000, RC n.º 693/1997), si bien, en el presente caso, dada la cuestión examinada, no es necesario acudir a una integración del artículo 1872 CC, dado que es en esta norma en la que se establece el requisito en cuya inobservancia se fundamenta la responsabilidad de los demandados. [...]

»La intervención notarial que impone al artículo 1872 CC va dirigida a garantizar la regularidad formal de la enajenación de la prenda, pues es lo que genera la seguridad de los interesados, sea el acreedor, los terceros que intervienen en la subasta, el deudor o el dueño de la prenda. El acta de subasta no es una mera acta de presencia, dado que concluye con la adjudicación de los bienes, por lo que el notario, iniciada su actuación por

la rogación del acreedor, ha de controlar la legalidad del proceso. Como declaraba la STS de 3 de julio de 1965, el notario debe controlar la forma exterior del acto que autoriza para procurar que en él concurran todas las precauciones necesarias a fin de que se considere «digno de fe».

CUARTO.- Doctrina jurisprudencial sobre la ejecución de las garantías pignoraticias y sobre el *art. 1872 CC*

1.-El *art. 1872 CC*, que es el precepto básico sobre el que pivota la responsabilidad profesional declarada en la sentencia recurrida y una de las piezas esenciales del recurso de casación, procede de la redacción original de 1889, sin modificación alguna desde entonces, y tiene el siguiente contenido:

«El acreedor a quien oportunamente no hubiese sido satisfecho su crédito, podrá proceder por ante Notario a la enajenación de la prenda. Esta enajenación habrá de hacerse precisamente en subasta pública y con citación del deudor y del dueño de la prenda en su caso. Si en la primera subasta no hubiese sido enajenada la prenda, podrá celebrarse una segunda con iguales formalidades; y, si tampoco diere resultado, podrá el acreedor hacerse dueño de la prenda. En este caso estará obligado a dar carta de pago de la totalidad de su crédito».

Los términos de la norma son claros e imperativos, en el sentido de que si el acreedor decide utilizar el procedimiento del *art. 1872* y no se logra la enajenación de los bienes pignorados en la subasta, podrá ya hacerse dueño de dichos bienes sin vulneración alguna de la prohibición del pacto comisorio, pero estará imperativamente obligado a dar carta de pago por la totalidad del crédito.

2.-Debido a las fechas en las que se produjeron las actuaciones notariales de las que la sociedad demandante pretende hacer derivar la responsabilidad profesional que reclama, debemos estar al marco jurídico anterior a la importante reforma que la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria (LJV), introdujo en la regulación de las subastas notariales, mediante la adición en la Ley del Notariado (LN) de los arts. 72 y siguientes. Dicho marco jurídico, que era el único que el notario podía tener en cuenta en esos momentos, será determinante para la resolución del recurso, cuya solución no podrá extrapolarse, obviamente, al nuevo sistema instaurado a partir del 15 de octubre de 2015, fecha de entrada en vigor de la reforma.

3.-El derecho de prenda se configura como un «derecho real accesorio de la obligación garantizada destinado a asegurar su cumplimiento (*art. 1857.1º CC*)», de modo que «vencida la obligación principal, en caso de incumplimiento del deudor, el acreedor puede proceder a la enajenación forzosa o ejecución de la prenda en las distintas formas previstas en la ley, ejercitando el "ius vendendi" que le atribuye la prenda» conforme al *art. 1858 CC* (sentencia 1033/2023, de 27 de junio). Según esta sentencia:

«[C]uando la obligación de dar (cosa distinta de dinero), hacer o no hacer garantizada vence y se incumple, y el derecho de garantía pasa de su fase de seguridad a la de ejecución, se produce, a los efectos de la satisfacción de la obligación asegurada, lo que

en la doctrina se ha denominado "pecuniariedad sobrevenida". Este efecto es consecuencia de que en la realización forzosa del bien o derecho pignorado lo que se obtendrá es una cantidad líquida de dinero o, en su defecto, y en su caso, una adjudicación del bien o derecho pignorado al acreedor ejecutante. En este último caso, a los efectos de poder determinar si la extinción de la obligación garantizada es total o parcial, debe valorarse el bien o derecho adjudicado, lo que se hará de conformidad con las normas aplicables al concreto procedimiento de ejecución aplicado».

Este pasaje de la sentencia 1033/2023 responde a la base jurisprudencial según la cual la adjudicación de los bienes pignorados al acreedor ejecutante puede determinar la extinción total o parcial de la obligación garantizada en función no solo del valor obtenido, sino también de las normas aplicables al concreto procedimiento de ejecución aplicado.

4.-La sentencia 1130/1995, de 26 de diciembre, en la que se apoya la sentencia recurrida a la hora de interpretar que la adjudicación al acreedor de los bienes pignorados obliga a dar carta de pago por el total de la deuda, resuelve un litigio en el que dos cláusulas del contrato de prenda permitían un pacto comisorio en ejecución del cual el banco acreedor había vendido por escritura notarial las acciones pignoradas a unos terceros. Consideró dicha sentencia que la utilización del procedimiento de venta notarial previsto en el art. 1872 CC es potestativo, pero que si se acude a él, sus términos son imperativos. La sentencia recurrida en ese caso había concluido que ese carácter imperativo había sido vulnerado y que los que los términos «podrá» y «salvo pacto en contrario» de los arts. 1872 CC y 323 del Código de Comercio, solo significaban que el acreedor está facultado y no obligado a utilizar el procedimiento que el precepto establece, pudiendo prescindir de él sin abandonar sus derechos a la prenda, pues podrá proceder a la realización de su crédito persiguiendo otros bienes del deudor, más en caso de pretender la venta de lo entregado en prenda deberá seguir el procedimiento del art.1872 CC. Al desestimar el recurso de casación interpuesto por el acreedor pignoraticio, esta sala ratificó esa interpretación:

«[E]l término "podrá" del artículo 1872 quiere decir que el acreedor está facultado y no obligado a utilizar el procedimiento que el precepto establece, pudiendo prescindir de él, sin abandonar sus derechos a la prenda y procediendo a su realización de su crédito mediante la persecución de otros bienes del deudor, si bien, en caso de pretender la venta de lo entregado en prenda, deberá seguir el procedimiento del artículo 1872, [...] razones estas que son de aplicación al motivo segundo del recurso que nos ocupa, que habrá de ser, por ende, objeto del mismo rechazo que el anterior y en atención a los mismos razonamientos que abocan el carácter imperativo, dentro del marco anteriormente señalado, de los preceptos tantas veces citados».

En el mismo sentido se había pronunciado la sentencia de 25 de septiembre de 1986 (ROJ: STS 7987/1986 -ECLI:ES:TS:1986:7987), que refería «el carácter imperativo de lo que disponen los arts. 323 del Código de Comercio y 1.872 del Código Civil en cuanto regulan los procedimientos de enajenación de garantías, de los que no puede prescindirse» y reiteraba que «no puede prescindirse para la enajenación de la prenda de los términos prescritos en el art. 1.872 del Código Civil, todo ello sin perjuicio de que pueden admitirse ciertos pactos a que alude la sentencia de 27 de marzo de 1926».

5.-Una sentencia más antigua, la de 3 de marzo de 1932 (ROJ: STS 1618/1932 - ECLI:ES:TS:1932:1618) trataba un caso singular en el que el acreedor pignoraticio disponía también de garantías hipotecarias que ya había ejecutado por el procedimiento de los arts. 129 y siguientes de la Ley Hipotecaria, logrando de este modo el cobro parcial del crédito, concretamente 1.550.000 pesetas -el crédito era de 2.000.000 de pesetas-. Más tarde, el acreedor acudió al procedimiento previsto en el art.1872 CC para proceder a la enajenación de las acciones dadas en prenda, con el resultado de que le fueron adjudicadas y quedó obligado a dar carta de pago por el remanente de la deuda. El deudor pretendió entonces que esa carta de pago se proyectara también retroactivamente sobre lo obtenido en la ejecución hipotecaria y solicitó la recuperación del inmueble hipotecado y ejecutado, lo que fue denegado por la sala. Dijo entonces esta sentencia sobre el art. 1872 CC:

»Considerando que esta interpretación [del art. 1872] se ajusta a los precedentes del citado artículo que aparece como punto de confluencia o fórmula conciliadora de la corriente jurídica romana orientada en el sentido de conceder al acreedor un derecho de enajenación, pero sin autorizar el pacto comisorio ni la apropiación directa, y las influencias germánicas que confiaban a las Autoridades el procedimiento de liquidación, sobre todo para que el acreedor conservara la acción personal contra el deudor, destacando el carácter real de la responsabilidad garantida; responde, en segundo término, a la diferencia entre el derecho de retención, a que la prenda depreciada quedaría en cierto modo asimilada si la apropiación hubiera de realizarse por un crédito inexistente, y la facultad concedida al acreedor e implícita en la acción pignoratícia in rem, de hacerse pago con arreglo a la ley permite la aplicación del artículo 1.872 y las garantías correales y a los derechos de seguridad o afianzamiento de máximun cuando el crédito se haya distribuido concretado o fijado sobre las distintas cosas grabadas y evita el absurdo de estimar debido lo que se reputa pagado, para dar efectos retroactivos a un acto jurídico y anular al cabo de catorce años las situaciones legitimadas por decisión judicial».

QUINTO.- Precisiones previas a la resolución de los motivos del recurso

1.-Hay dos cuestiones preliminares que conviene precisar antes de entrar en el análisis de los distintos motivos del recurso. La primera es que las tres subastas celebradas en el proceso de venta notarial de las participaciones pignoradas se celebraron sin la asistencia de ningún postor. No puede afirmarse en modo alguno que la presencia de la administradora de la sociedad acreedora en la tercera subasta sea equivalente a la participación en la subasta en calidad de licitadora, ya que para ello no bastaba la mera asistencia a la notaría, sino sobre todo la exteriorización explícita de una puja, esto es, del ofrecimiento de una determinada cantidad por las participaciones subastadas. Nada de esto sucedió, y así se desprende con claridad no solo del acta de la subasta y de la posterior escritura de adjudicación de las participaciones pignoradas, en los términos que han quedado transcritos en el fundamento de derecho primero de esta resolución («la presente escritura resulta ser título de propiedad de las participaciones sociales para la sociedad "CEATRES 2000 S.L."»), sino también del hecho innegable de que esa adjudicación se realizó por la suma en la que habían sido valoradas por defecto las participaciones en cuestión, 200.000 €, y no por ninguna otra cantidad, como hubiera sido

lo lógico si la acreedora hubiera realizado alguna oferta. La cláusula 5.4.1. de la escritura de 13 de mayo de 2010 obligaba a citar al acreedor a todas las subastas, y de ahí la presencia de su administradora en la notaría, pero que ello signifique en modo alguno una participación activa en las subastas.

Piénsese que la tercera subasta se realizaba sin sujeción a tipo, y el notario estaba en el convencimiento -ya podemos adelantar que erróneo- de que, ante la inexistencia de postores, la transmisión de la propiedad de las participaciones sociales al acreedor por el precio establecido por defecto en la escritura de 13 de mayo de 2010 no obligaba a dar carta de pago por la totalidad de la deuda, que en su entender solo quedaba minorada en los 200.000 en los que se fijó esa valoración, por lo que, en pura teoría, cabría la posibilidad de que el acreedor realizara una puja por una cantidad inferior, lo que le permitiría, en esa errónea interpretación del art. 1572 CC, lograr incluso una adjudicación por un precio irrisorio y, con ello, una mínima reducción de la deuda que luego podría reclamar a los deudores, además de adjudicarse las participaciones pignoradas. Sin embargo, insistimos en que no hubo puja alguna y que lo que sucedió fue que, ante la inexistencia de postores, se transmitió a la entidad acreedora la propiedad de las participaciones sociales pignoradas.

2.-La segunda precisión consiste en que la negligencia profesional que se imputa al notario recurrente se proyecta sobre su actuación en la escritura pública de 13 de mayo de 2010 y en el proceso de subasta que se llevó a cabo en los meses de febrero y marzo de 2013 por una errónea interpretación del art. 1872 CC. Para valorar si en la interpretación que hizo de la norma cumplen los requisitos de culpa o ignorancia del art. 147 RN debemos estar a la legislación vigente en las fechas en las que se produjeron las conductas que se tildan de negligentes, sin tener en cuenta las reformas posteriores que, lógicamente, no pudieron valoradas ni tenidas en cuenta por el notario en esos momentos críticos, por la razón obvia de que los nuevos textos legales, algunos de los cuales forman parte de la argumentación del recurso, ni siquiera existían ni, una vez promulgados, han tenido efectos retroactivos.

SEXTO.- *Primer motivo del recurso de casación*

1.-El primer motivo del recurso, que se basa en errónea interpretación que habría realizado la Audiencia sobre la obligación de dar carta de pago por la totalidad del crédito, será desestimado porque se apoya en premisas que no podemos compartir. El tenor literal del art. 1872 CC es claro y la jurisprudencia que resulta de las sentencias citadas en los fundamentos de derecho tercero y cuarto se basa en el carácter imperativo de la carta de pago por la totalidad del crédito cuando el acreedor hace uso de la posibilidad de acudir al procedimiento de la norma controvertida y se hace dueño del bien pignorado ante el fracaso de las subastas.

1.1.Las especulaciones del recurso sobre la ineficacia práctica del art. 1872 no constituyen una base consistente que permita estimar este primer motivo del recurso, porque el acreedor no está obligado a hacerse dueño de la prenda, sino que esta es una facultad que puede ejercer o no, del mismo modo que puede optar entre acudir al procedimiento del art. 1872 CC o no, con sus ventajas y con sus inconvenientes, y precisamente la responsabilidad profesional que se imputa al notario es que ni en la

escritura de 13 de mayo de 2010 ni en el proceso de subastas que gestionó en el año 2013 advirtió a las partes de las consecuencias que entrañaba la utilización del proceso de venta notarial si las subastas se declaraban desiertas y el acreedor optaba por la transmisión de la propiedad de las participaciones sociales pignoradas.

Ya hemos indicado que para poder determinar sí, después de la realización forzosa de la prenda, la extinción de la obligación garantizada es total o parcial, habrá de estarse a las normas aplicables al concreto procedimiento de ejecución aplicado, y en el caso del art. 1872 CC los términos son claros e inequívocos: si el acreedor adquiere la propiedad de los bienes pignorados tras el fracaso de las subastas, debe dar carta de pago por la totalidad del crédito.

1.2. El recurrente propone una aplicación analógica de otras normas que posibiliten que en el caso del art. 1872 CC la inexistencia de licitadores permita al acreedor la posibilidad de adjudicarse los bienes pignorados sin necesidad de dar carta de pago por la totalidad de la deuda, siempre que el importe de adjudicación cubra un mínimo que evite el despojo del deudor. Defiende para ello, a lo largo de varias páginas, la posibilidad de que el acreedor pignoraticio participe en la tercera subasta sin postores, lo que no deja de ser contradictorio -e innecesario- desde el momento en que al mismo tiempo defiende que fue eso precisamente lo que sucedió en este supuesto, por más que en realidad no fuera así.

En todo caso, no existe en este punto una laguna legal que deba ser completada con las normas que propone el recurrente en este primer motivo del recurso, precisamente porque el art. 1872 CC ofrece una solución que, guste o no, es explícita e imperativa. Y, en todo caso, si el notario interpretó que existía esa laguna legal, debió ser consciente de los resultados inciertos a los que podría conducir su integración mediante la aplicación analógica de normas previstas para supuestos diferentes, y, ante los términos taxativos del art. 1872 CC, debió advertir al acreedor de los riesgos que corría en caso de inexistencia de postores.

De otro lado, el notario era perfecto conocedor de que, respetando el contenido imperativo del art. 1872 CC, las partes podían pactar la forma y los detalles del procedimiento, como ya había admitido la jurisprudencia en las sentencias de 25 de septiembre de 1986 (ROJ: STS 7987/1986 -ECLI:ES:TS:1986:7987), y 27 de marzo de 1926 (ROJ: STS 1302/1926 -ECLI:ES:TS:1926:1302), pues fue precisamente eso lo que se llevó a cabo en la escritura de 13 de mayo de 2010, autorizada por él, por lo que no puede ahora utilizar la parquedad del art. 1872 para reclamar artificiosamente la aplicación analógica de normas diferentes que regulan otras situaciones en las que no es obligatorio dar carta de pago por la totalidad de la deuda, precisamente porque operan sobre regulaciones e instituciones diferentes de la que nos concierne.

1.3. Además, las normas propuestas para esa innecesaria integración analógica tampoco serían válidas. Los arts. 72 y siguientes LN fueron incorporados por la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y no estaban por tanto en vigor en la fecha en la que sucedieron los hechos de los que se hace derivar la responsabilidad profesional reclamada. Ciertamente, la escritura de 13 de mayo de 2010 permitía a la parte acreedora concurrir a la subasta sin necesidad de realizar el depósito previo que se exigía a los

licitadores extraños, pero que esa posibilidad existiera no quiere decir ni que la concurrencia fuera obligatoria ni que se materializara en este caso.

Cuando la sentencia de esta sala 1050/2020, de 21 de noviembre, afirmó que era «indudable que nos encontramos ante un vacío legal para llenar el cual habrá de acudir a aquellas normas que regulan la celebración de subastas públicas en procesos ejecutivos, judiciales o extrajudiciales, que permitan establecer unos criterios objetivos aplicables al caso no regulado del art. 1782 [sic: 1872] del Código Civil» se estaba refiriendo a cuestiones relacionadas con la valoración de los bienes objeto de subasta y con la publicidad de las convocatorias (en el caso se habían publicado los anuncios en un periódico deportivo, que se estimó que no era el medio más idóneo para lograr una razonable difusión, y además la publicación había tenido lugar justamente el día antes de la celebración de la subasta, sin observar por tanto un mínimo plazo entre la convocatoria y el inicio de la subasta), que fueron los motivos por los que se declaró la nulidad de la subasta.

Mucho más próxima al caso que nos ocupa es la sentencia 803/2011, de 9 de marzo de 2012, cuando afirmó que en el caso que resolvía no era necesario acudir a una integración del art. 1872 CC, dado que es en esta norma en la que se establece el requisito (en ese supuesto, de publicidad de las subastas) en cuya inobservancia se fundamentó la responsabilidad de los demandados.

Por otro lado, se defiende la analogía para justificar que el acreedor pueda asistir a la tercera subasta, sin otros postores, y adjudicarse las acciones pignoras por el tipo fijado para la primera subasta, con apoyo en la regulación de la venta extrajudicial regulada en los arts. 236 y siguientes RH para la venta extrajudicial de bienes hipotecados (en la forma en la que fueron interpretados por la sentencia del pleno de esta sala 320/2017, de 23 de mayo). Pero insistimos en que, por las peculiaridades de la garantía prendaria, el art. 1872 CC prevé expresamente lo que sucede cuando no hay postores en la tercera subasta, y también en que el hecho de que en la escritura de 13 de mayo de 2010 se estableciera la posibilidad de que el acreedor pujara en esa tercera subasta, sin aclarar si para ello tenían que concurrir o no licitadores, no significa que tuviera que pujar, y de hecho no lo hizo.

La referencia al proceso de ejecución de títulos judiciales tampoco aporta consistencia al recurso, pues en art. 647.2 LEC, en la redacción vigente a la fecha de los hechos, establecía que el ejecutante sólo podría tomar parte en la subasta cuando existieran licitadores, supuesto en el que tenía la posibilidad de mejorar las posturas que se hicieran, sin necesidad de consignar cantidad alguna.

Por lo demás, el art. 635 LEC, en la versión vigente en 2010 y en 2013, establecía que «[s]i lo embargado fueren acciones o participaciones societarias de cualquier clase, que no coticen en Bolsa, la realización se hará atendiendo a las disposiciones estatutarias y legales sobre enajenación de las acciones o participaciones y, en especial, a los derechos de adquisición preferente» y que «a falta de disposiciones especiales, la realización se hará a través de notario o corredor de comercio colegiado», pero debemos reiterar que el art. 72 LN, en el que insiste el recurrente para defender la aplicación de las normas de la LEC a las

subastas desiertas para eludir la obligación de dar carta de pago por la totalidad del crédito, no estaba en vigor ni en una ni en otra fecha.

La posibilidad de acudir a la ejecución judicial para la realización de la prenda poco aporta, pues en tal caso, se seguirá el procedimiento de apremio (art. 694 LEC) y como ya hemos apuntado, con cita de la sentencia 1033/2023, de 27 de junio, para determinar si la extinción de la obligación garantizada es total o parcial, deberán aplicarse las normas aplicables al concreto procedimiento de ejecución aplicado, que en el caso del apremio judicial son diferentes.

Cabe añadir que ya la antigua sentencia 402/1988, de 4 de mayo, que declaró la inaplicación por derogación, al ser norma opuesta a la Constitución, del segundo párrafo del art. 129 de la Ley Hipotecaria y la de los arts. 234 a 236-o] del Reglamento Hipotecario, sobre el antiguo proceso de ejecución hipotecaria extrajudicial, advirtió de la improcedencia de establecer relaciones de analogía entre la facultad concedida al acreedor prendario y la establecida para el acreedor hipotecario:

«[...] incluso, desde una perspectiva meramente lógica, puesto que la norma citada (artículo 1.872 del Código civil) figura, sistemáticamente, colocada en el capítulo II del Título XV del Libro IV, esto es, fuera de las "disposiciones comunes a la prenda y la hipoteca", y dentro del conjunto referido a "la prenda", lo cual argüye una voluntad inequívoca del legislador, según la estructura del Título, de establecer, al margen de los preceptos comunes, reglas propias y, por tanto específicas, de cada institución, unas aplicables, sólo a la prenda, (el expresado capítulo, y otras aplicables sólo a la hipoteca (el capítulo siguiente)».

1.4.El propio recurrente recoge en la página 10 algunas opiniones doctrinales sobre la interpretación del art. 1872 CC, según las cuales «[s]i el acreedor concurre a la subasta como postor y se adjudica la cosa por ser el mejor postor, no tiene que dar carta de pago de la totalidad del crédito, sino sólo por aquella cuantía equivalente a la postura que él hizo y por la que se adjudicó la cosa. Pero si el acreedor se adjudica la cosa por resultar desierta la segunda subasta, en tal caso el art. 1872 CC dispone que la adjudicación será en pago de la totalidad del crédito garantizado que esté impagado en el momento de la ejecución». Y, como ya se ha explicado, fue este segundo supuesto, y no el primero, el que concurrió en este caso.

De hecho, en la regulación de la prenda que el propio notario autorizó en la escritura pública de 13 de mayo de 2010, el único supuesto en el que se preveía la pervivencia del remanente de la deuda era el ejercicio del derecho de adquisición preferente que podía ejercer el acreedor, como socio de la mercantil cuyas participaciones sociales constituían el objeto de la prenda, u otros socios, si la mejor postura procedía de un licitador que fuera ajeno a la sociedad, lo que indudablemente presuponía la concurrencia de postores, de modo que no podía aplicarse esta previsión al caso de subastas desiertas, pese a lo cual se eludió el control de legalidad de la pervivencia del remanente de la deuda en este caso y se creó en el acreedor la falsa expectativa de que, independientemente del resultado de la subasta, podría reclamar de los deudores el pago del resto de la deuda en un proceso judicial de ejecución.

2.-Todos estos argumentos convergen, pues, en la desestimación de este primer motivo del recuso.

SÉPTIMO.- *Segundo motivo del recurso de casación. Los títulos de imputación de la responsabilidad profesional*

1.-La respuesta dada al primer motivo del recurso conduce inevitablemente a la desestimación de este segundo motivo, en el que se defiende que la atribución de responsabilidad civil al recurrente se basa únicamente en la realización por su parte de una determinada valoración jurídica que la sentencia recurrida no tacha de excéntrica, absurda, o carente de base.

2.-No compartimos la afirmación que sustenta este segundo motivo. La responsabilidad civil que se imputa al notario recurrente se basa en la falta de diligencia que resulta con nitidez de dos hechos claramente identificados: otorgar la escritura pública de 13 de mayo de 2010 sin advertir a las partes de los riesgos que suponía la remisión al procedimiento del art. 1872 para la ejecución de la prenda si no concurrían postores a la subasta, y gestionar el propio proceso de subastas sin tener en cuenta el contenido imperativo de la norma en cuanto obliga a otorgar carta de pago por el total del crédito si la propiedad de los bienes pignoralados se transmite al acreedor por falta de postores en las subastas.

Nos remitimos aquí al ya expuesto en el fundamento de derecho tercero sobre la interpretación jurisprudencial del art. 147 RN y de los títulos de imputación de la responsabilidad profesional de los notarios, que incluyen no solo el dolo, sino también la ignorancia inexcusable y la culpa. La casuística de las sentencias citadas en este segundo motivo, que por las razones particulares de cada caso concluyeron en la falta de responsabilidad del notario por los daños imputados, no es extrapolable al caso que nos ocupa.

Por el contrario, la parquedad del art. 1872 CC y los términos imperativos que emplea la norma para el otorgamiento de la carta de pago por la totalidad de la deuda debieron mover al notario a aplicar la máxima cautela en la explicación de las consecuencias que podía tener la utilización de este procedimiento de realización de la prenda. No deja de ser llamativo que la interpretación que defiende el notario recurrente para eludir la obligatoriedad de la carta de pago requiera de una construcción tan compleja como la que se expone en el primer motivo del recurso, a la que solo podría llegarse mediante un arriesgado ejercicio de aplicación analógica de otras normas diferentes, con el peligro que ello supone para la certeza de la función de garantía que debía cumplir la prenda y para la seguridad jurídica de las partes sobre las consecuencias que tendría el incumplimiento de la obligación garantizada.

Por otra parte, la doctrina de esta sala sobre el error judicial no es extrapolable en modo alguno a la ponderación de los requisitos necesarios para la apreciación de la culpa o ignorancia en la responsabilidad profesional de los notarios. Son numerosísimas las sentencias de esta sala que han explicado la configuración del procedimiento de error judicial, en el sentido de que debe circunscribirse a las decisiones de hecho o de derecho que carecen manifiestamente de justificación «pues admitir otros supuestos de error

implicaría utilizar el trámite para reproducir el debate sobre las pretensiones planteadas cual si se tratara de una nueva instancia o de un recurso en detrimento de la fuerza de cosa juzgada de las decisiones judiciales y de la independencia reconocida a los tribunales» (por todas, sentencia 1052/2025, de 1 de julio, y todas las que cita).

El error judicial es la fuente del derecho a obtener una indemnización que reconoce a los perjudicados el art. 121 CE, ha de tener la gravedad que implícitamente exige el art. 292.3 LOPJ (pues en él se establece que la mera revocación o anulación de las resoluciones judiciales no presupone por sí sola derecho a la indemnización) y que la jurisprudencia reclama, en consonancia con el carácter extraordinario de una institución mediante la que se ordena el resarcimiento por el Estado de los daños causados por una sentencia dictada en el ejercicio de la función jurisdiccional con fuerza de cosa juzgada. Resulta innegable que la salvaguarda de los principios de seguridad jurídica, cosa juzgada, independencia judicial y resarcimiento público son ajenos por completo a la responsabilidad profesional de los notarios.

OCTAVO.- *Tercer motivo del recurso de casación. La obligación de asesoramiento y la imparcialidad de los notarios*

1.-En el tercer motivo del recurso se defiende una concepción de la obligación de asesoramiento notarial que debe respetar la independencia del profesional sin tomar posición respecto de ninguna de las partes que puedan verse afectadas por la actuación jurídica en la que intervenga, a lo que se añade que el asesoramiento genuino corresponde a los abogados de las partes y que la regulación de la prenda se llevó a cabo en la escritura pública de 13 de mayo de 2010 en unos términos completamente ajustados al ordenamiento jurídico y según la minuta que le entregaron las partes.

2.-La argumentación que sostiene este motivo resulta, de nuevo, un tanto artificiosa. El deber de asesoramiento notarial existe y debe ser correctamente desempeñado, como ya hemos explicado en el fundamento de derecho tercero, en particular por referencia al art. 194 RN, que obliga a consignar las advertencias que por su importancia deban, a juicio del notario, detallarse expresamente, bien para mayor y más permanente instrucción de las partes, bien para salvaguardia de la responsabilidad del propio notario como sucede con el contenido imperativo del art. 1872 CC.

Pero la fuente de responsabilidad que toma en consideración la sentencia recurrida no es tanto un defectuoso asesoramiento sino un déficit, por culpa o ignorancia inexcusable, en el control de legalidad de los instrumentos públicos relacionados con los hechos controvertidos. No se aprecia ningún inconveniente para que en la redacción de la escritura de 13 de mayo de 2010 y el notario ejerciera debidamente ese control de legalidad y explicara a las partes las consecuencias del contenido imperativo del art. 1872 CC, sin que ello supusiera actuar a favor o en contra de alguna de ellas. Y lo mismo puede decirse del proceso de celebración de las subastas.

Por otro lado, ya se ha explicado que la doctrina jurisprudencial no excluye la responsabilidad profesional de los notarios por el hecho de que los instrumentos públicos hayan sido redactados conforme a una minuta facilitada por los intervinientes. Además, la

gestión de las subastas teniendo en cuenta el contenido imperativo del art. 1872 pudo llevarse a cabo sin menoscabo del deber de imparcialidad del notario, que si entendemos que se invoca artificiosamente es, entre otros motivos, porque su actuación acabó favoreciendo innegablemente a los deudores, pues el resultado final fue la condonación involuntaria de una deuda de elevada cuantía, 1.622.750,97 €, que ya no pudo ser obtenida ni en el proceso de ejecución judicial ni a través de la realización de las garantías hipotecarias establecidas en la escritura de 13 de mayo de 2010. Por lo demás, no consta la intervención de ningún abogado asistiendo a la sociedad acreedora en el desarrollo de las subastas.

NOVENO.- *Cuarto motivo del recurso de casación. El nexo de causalidad.*

1.-Ninguna de las actuaciones enumeradas en el cuarto motivo del recurso de casación incidió realmente sobre el nexo causal entre la actuación del notario y el perjuicio producido. Tiene razón en este punto la parte recurrida cuando afirma que no se enumeran verdaderas circunstancias de ruptura del nexo causal, sino realidades alternativas en las que el resultado último de las actuaciones hubiera sido diferente.

2.-Lo cierto es que el notario entendió desde el otorgamiento de la escritura de 13 de mayo de 2010 que la realización de la prenda por el procedimiento del art. 1872 no obligaba en ningún caso a otorgar carta de pago por la totalidad del crédito, y esa creencia se materializó en la gestión de las subastas y en el otorgamiento del título de propiedad de las participaciones sociales pignoradas. En este contexto, ninguna incidencia sobre la relación causal pudo tener el hecho de que se ejecutara la prenda antes que las garantías hipotecarias, que efectivamente hubiera sido otra alternativa -aunque ya se ha indicado que no existe información sobre las cargas y tasación de los inmuebles- que, de haberse llevado a cabo, abriría una vía alternativa en la que la cuestión de la prenda resultaría irrelevante. El argumento de que cuando el acreedor solicitó la ejecución de la prenda el notario no tenía posibilidad alguna de denegar su intervención no obsta a la evidencia de que debió realizar dicha intervención con la diligencia debida.

3.-Tampoco se aprecia el efecto de ruptura del nexo causal en el hecho de que la sociedad acreedora no recurriera el auto por el que se estimó la oposición a la ejecución, pues a la vista de los términos imperativos del art. 1872 CC acudir a la segunda instancia conllevaba el riesgo de ver incrementado el coste del proceso, y en todo caso, se trata de una actuación posterior a los hechos que difícilmente pudo incidir en la relación causal entre los déficits del control de legalidad apreciados en los instrumentos públicos de 13 de mayo de 2010 y de febrero y marzo de 2013 y el daño innegable sufrido por la sociedad acreedora, por la condonación involuntaria de una parte tan importante de la deuda.

4.-La exigencia de ejercer acciones de nulidad por error en el consentimiento que propone el recurrente es, como poco, sorprendente, porque da por hecha la existencia de un error-vicio en la hipotética puja realizada por la sociedad acreedora, cuando, como ya se ha explicado, no realizó puja alguna, y porque no se aprecia ningún viso de viabilidad en el ejercicio de una acción de nulidad por vicios del consentimiento respecto de la actuación notarial.

5.-Por todo ello, este último motivo del recurso será también desestimado.

DÉCIMO.- Costas y depósito

1.-De acuerdo con lo previsto en el art. 398.1 en relación con el 394.1 LEC, las costas del recurso de casación deben ser impuestas al recurrente.

2.-Procede acordar también la pérdida del depósito constituido, de conformidad con la disposición adicional 15ª, apartado 9, de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

:

1.º-Desestimar el recurso de casación interpuesto por D. Nemesio contra la sentencia 165/2020, de 17 de junio, dictada por la Sección Decimoctava de la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso de apelación 685/2019, derivado del juicio ordinario 1175/2015 del Juzgado de Primera Instancia núm. 35 de Madrid.

2.º-Condenar a la parte recurrente al pago de las costas del recurso de casación y disponer la pérdida del depósito constituido.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ)