



Roj: **STS 5981/2025 - ECLI:ES:TS:2025:5981**

Id Cendoj: **28079110012025101903**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **09/12/2025**

Nº de Recurso: **2013/2020**

Nº de Resolución: **1799/2025**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **ANTONIO GARCIA MARTINEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP SS 1338/2019,**
ATS 15250/2022,
STS 5981/2025

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.799/2025

Fecha de sentencia: 09/12/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 2013/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 25/11/2025

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Procedencia: Audiencia Provincial de Gipuzkoa. Sección Segunda

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M^a Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: Emgg

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 2013/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M^a Teresa Rodríguez Valls

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1799/2025

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 9 de diciembre de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por Almena 2010 S.L.U., representada por la procuradora D.^a Paloma Valles Tormo, bajo la dirección letrada de D. Imanol Zabala Sarasola contra la sentencia n.º 79/2020, dictada el 6 de febrero de 2019 por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Gipuzkoa, en el recurso de apelación n.º 21465/2018, dimanante de los autos de procedimiento ordinario n.º 488/2017, del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Donosti.

Ha sido parte recurrida, D. Ruperto y D. Demetrio representados por la procuradora D.^a Laura Argentina Gómez Molina, bajo la dirección letrada de D. Ramiro Álvarez Fernández.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. *Tramitación en primera instancia*

1.La procuradora D.^a Francisca Martínez del Valle, en nombre y representación de Almena 2010 S.L.U., interpuso una demanda de juicio ordinario contra D. Ruperto y D. Demetrio, notarios con despacho profesional en la DIRECCION000 .º de Donostia, en la que solicitaba se dictara sentencia:

«[...]por la que estimando la acción de responsabilidad contractual, o subsidiariamente la acción de responsabilidad extracontractual, se condene conjunta y solidariamente a los demandados a indemnizar a ALMENA 2010 S.L.U., con los siguientes conceptos y cantidades:

»1º.- El precio de la compraventa de las participaciones dejado de percibir por ALMENA 2010 S.L.U que asciende a 361.720 €.

»2º.- Los intereses devengados desde la fecha de vencimiento de la obligación de pago, aprobados por Diligencia de Ordenación de 26 de abril de 2017 por importe de 236.044,55 €,

»3º.- Los intereses que se devenguen desde la interposición de esta demanda hasta su completo pago.

»4º.- Y al pago las costas procesales.»

2.La demanda fue turnada al Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Donostia el 17 de julio de 2017 y se registró como Procedimiento Ordinario n.º 488/2017. Admitida a trámite, se emplazó a los demandados para que comparecieran en autos y la contestaran, lo que hizo en tiempo y forma el procurador D. José Ramón Bartolomé Borregón, en nombre y representación de D. Ruperto y D. Demetrio, mediante escrito en el que se oponía a la misma y solicitaba que fuera desestimada, con expresa condena en costas y declaración de temeridad a la parte demandante.

3.El Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Donostia dictó la sentencia n.º 19/2018, de 25 de enero de 2018, con la siguiente parte dispositiva:

«[...]Desestimo la demanda efectuada por Almena 2010 SLU contra D. Ruperto y D. Demetrio .

»Respecto a las costas del proceso, al haber sido desestimada la demanda corresponde a Almena 2010 SLU el pago de las costas del proceso.

»Notifíquese la presente resolución a todas las partes intervinientes.

»Llévese testimonio de la presente sentencia a los autos de su razón con archivo de la original en el libro de sentencias.»

SEGUNDO. *Tramitación en segunda instancia*

1.La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la demandante y la representación de D. Ruperto y D. Demetrio presentó escrito de oposición.

2.La resolución del recurso de apelación correspondió a la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Gipuzkoa, que lo tramitó con el número de rollo 21465/2018, y tras seguir los trámites correspondientes dictó la sentencia n.º 79/2020, de 6 de febrero de 2020, cuyo fallo dispone:

«[...]Se desestima el recurso de apelación interpuesto por parte de Almena 2010 S.L. contra la sentencia de fecha 5 de septiembre de 2018, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de San Sebastián, se confirma dicha resolución en todos sus extremos, y todo ello con imposición de las costas ocasionadas en el curso del procedimiento.»

TERCERO. *Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y del recurso de casación*

1.La procuradora D.^a Francisca Martínez del Valle en representación de D. Almena 2010 S.L.U., interpuso recurso extraordinario por infracción procesal al amparo de lo establecido en el artículo 469.1.2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil y recurso de casación por interés casacional, conforme al artículo 477.2.3.º de la citada ley procesal.

1.1. Fundamenta la presentación del recurso de extraordinario por infracción procesal por los siguientes motivos:

«[...]Motivos 1º y 5º.- Al amparo del art. 469.1.2º LEC, por vulneración del art. 218.2 LEC, infringiendo las normas sobre razonamientos fácticos y jurídicos que conducen a la apreciación y valoración de las pruebas, con infracción del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE), por incorrecta aplicación de los arts. 316, 317.1 y 319.1 LEC.»

«[...]Motivos 2º, 3º y 4º.- Al amparo del art. 469.1.2º LEC, por vulneración del art. 218.2 LEC, infringiendo las normas sobre razonamientos fácticos y jurídicos que conducen a la apreciación y valoración de las pruebas, con infracción del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE), por incorrecta aplicación de los arts. 317.1 y 319.1 LEC. no forman parte de litis, vulnera el artículo 412 de la LEC en relación con la preclusión de los actos procesales contenida en el artículo 400 de la LEC. »

«[...]Motivo 6º.- Al amparo del art. 469.1.2º LEC, por vulneración del art. 218.1 LEC infringiendo las normas procesales reguladoras de la sentencia, al contradecir y no aplicar las normas aplicables al caso, por infracción del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE) por infracción del art. 216 de la LEC.»

2.Interpone el recurso de casación por los motivos recogidos en el artículo 477.2.3.º de la LEC y 477.3 al amparo del artículo 477.2.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y que introduce en su escrito con los siguientes encabezamientos:

«[...]Motivo 1º.- Por presentar interés casacional al amparo de art. 477.2.3.º y 477.3 LEC, por Infracción de los arts. 1.101, 1.104 y 1544 C.C.; 145, 146, 147 y 194 del Reglamento Notarial; determinantes de la responsabilidad civil contractual de los notarios, y su jurisprudencia.»

«[...]Motivo 2º.- Por presentar interés casacional al amparo de art. 477.2.3.º y 477.3 LEC, por infracción de los arts. 1902 y 1903 CC, en relación con los arts. 1089, 1093 CC.»

Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala y las partes emplazadas para comparecer ante ella.

Recibidas las actuaciones y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, mediante auto de 2 de noviembre de 2022 se acordó admitir los recursos interpuestos y dar traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición por escrito en el plazo de veinte días, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

3.Por providencia de 29 de septiembre de 2025 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el asunto sin celebración de vista pública, señalándose para la votación y fallo el día 25 de noviembre de 2025, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO**PRIMERO.** *Resumen de antecedentes*

1.Almena 2010, S.L.U. interpuso una demanda de juicio ordinario contra D. Ruperto y D. Demetrio con fundamento en los siguientes hechos:

i) Almena 2010, S.L.U. vendió sus participaciones en Pirineo 2010, S.L. y Ezkaray Siglo XXI, S.L. a Zetalde, S.L. y Kantauri Inmobiliaria eta Etxegintxa, S.L. por el precio de 1.300.000 euros.

ii) La compraventa se formalizó a través de dos escrituras autorizadas con los núms. 2216 y 2217 por el notario de Donosti D. Demetrio el 2 de julio de 2004.

Por un lado, se otorgó la escritura n.º 2216 relativa a la compraventa de las participaciones sociales por un precio de 530.720 euros, que quedaba pendiente en atención a la transmisión simultáneamente formalizada de siete apartamentos en Ezcaray. Esta compraventa se sujetó a la condición suspensiva expresamente pactada en la estipulación cuarta de la escritura, consistente en el cumplimiento de la obligación de pago del precio pactado en la estipulación tercera, por cuanto dicha parte del precio quedó aplazada y pendiente de ser

satisfecha en los términos allí establecidos. La cláusula disponía: «CUARTO.- CONDICIÓN SUSPENSIVA. La presente compraventa queda condicionada conjunta y solidariamente, con carácter suspensivo respecto a su eficacia, al cumplimiento de la obligación de pago del precio pactada en la estipulación anterior».

Por otro lado, a través de la escritura n.º 2217, se instrumentó el pago del resto del precio de la compraventa -769.280 euros- que se pagaron mediante la transmisión de siete apartamentos que la sociedad Ezkaray Siglo XXI, S.L. había promovido en Ezcaray.

iii) Como ni Zetalde ni Kantauri pagaron el precio aplazado, Almena promovió una ejecución ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Donosti, que la despachó por auto de 26 de mayo de 2005.

Kantauri abonó la parte del precio que le correspondía, hecho que Almena comunicó al juzgado, reduciendo la reclamación a la cantidad de 361.720 euros de principal, más intereses y costas.

Por el contrario, Zetalde se opuso a la ejecución, si bien su oposición fue desestimada por auto de 4 de mayo de 2006 que ordenó proseguirla por el importe de 361.720 euros de principal, más 108.516 euros calculados para intereses y costas. Este auto fue recurrido por Zetalde, pero su recurso fue igualmente desestimado por un auto dictado por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa el 21 de noviembre de 2006.

Durante la ejecución se intentó trabar bienes de Zetalde, pero esta realizó diversas transmisiones que impidieron la traba y frustraron el cobro de la cantidad adeudada.

iv) El 26 de agosto 2004, Zetalde y Kantauri transmitieron a la Promotora Azalea Capital, S.L. y a D.^a Ascension las participaciones de Pirineo 2010 que habían adquirido a Almena. Esta transmisión se escrituró también en la notaría que comparten los demandados, si bien la escritura la autorizó con el n.º 2800 D. Ruperto como sustituto y para el protocolo de D. Demetrio. El notario autorizó dicha escritura incumpliendo su deber de diligencia, al no comprobar el título de propiedad de las participaciones transmitidas ni exigir la acreditación del cumplimiento de la condición suspensiva que garantizaba a Almena el cobro del precio.

Asimismo, el notario omitió en los antecedentes cualquier referencia a la condición suspensiva que afectaba a la compraventa de las participaciones adquiridas por Zetalde y por Kantauri. Del propio tenor de la escritura resulta evidente que no llevó a cabo comprobación alguna de los títulos de propiedad, pese a que, de no haber sido aportados por los vendedores, podía haberlos verificado consultando el protocolo del notario para quien actuaba como sustituto.

v) Almena se puso en contacto con la notaría que ambos notarios regentan o comparten, solicitando que asumieran su responsabilidad, y llegó incluso a presentar una reclamación ante el Consejo General del Notariado para que se le resarcieran los daños sufridos.

Asimismo, con el fin de agotar todas las posibilidades de evitar o reducir el perjuicio económico padecido, interpuso una querella contra D. Remigio -que intervino en el otorgamiento de la escritura de 26 de agosto de 2004 en nombre y representación de Zetalde y Kantauri- y Zetalde, por un delito de alzamiento de bienes. Dicho procedimiento penal concluyó con sentencia estimatoria dictada por el Juzgado de lo Penal n.º 2 de Donosti el 29 de septiembre de 2016.

vi) La cuantía de los daños ocasionados por la actuación de los demandados queda fijada en 361.720 euros de principal y 236.044,55 euros en concepto de intereses legales devengados desde el despacho de ejecución, conforme a la liquidación practicada en el procedimiento de ejecución seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Donosti.

En la demanda se ejercita una acción de responsabilidad contractual y, con carácter subsidiario, una acción de responsabilidad extracontractual.

La responsabilidad contractual se fundamenta en que la condición suspensiva acordada y autorizada en la escritura n.º 2216 quedó privada de su efecto garantista como consecuencia de la escritura de compraventa autorizada con el n.º 2800, en la que se incumplió la obligación de salvaguarda de la primera escritura de compraventa. Dicha obligación vinculaba contractualmente de forma especial a D. Demetrio. Al autorizar D. Ruperto, en la escritura n.º 2800, la compraventa sin comprobar los títulos de propiedad de las participaciones -pese a que podía haberlos verificado en su propio protocolo en calidad de sustituto del notario autorizante- incumplió la obligación de preservación de la garantía constituida en la escritura n.º 2216, previamente otorgada por el notario al que sustituía. Además, si los vendedores no hubieran acreditado su titularidad, debió dejar constancia de ello en la escritura, pues solo así el adquirente no habría quedado protegido como comprador de buena fe.

Con carácter subsidiario, se ejercita la acción de responsabilidad extracontractual para el caso de que se considere que la firma de la segunda escritura de compraventa -n.º 2800- no comporta el incumplimiento de

la obligación garantista derivada de la primera escritura -n.º 2216-, dado que Almendra no intervino ni suscribió la escritura de compraventa n.º 2800 de la que resultó el perjuicio patrimonial.

2. La sentencia dictada en primera instancia considera que concurre la negligencia inexcusable que menciona el art. 146 del Reglamento Notarial como uno de los requisitos de la responsabilidad civil del notario por los daños y perjuicios causados con su actuación. El juzgado expone en este sentido:

«El Notario puede comprobar, y conocer, que sobre la adquisición de las participaciones por parte de Zetalde SL y Kantauri Inmobiliaria eta Etxegintza SA, pesa una condición suspensiva, en tanto no se abone el precio de la venta, y puede comprobarlo porque la escritura que sirve de título a Zetalde SL y Kantauri Inmobiliaria eta Etxegintza SA se otorgó en la misma Notaría, y así se menciona e identifica en la escritura de fecha 26 de agosto de 2004. El Notario, lejos de llevar a cabo esa sencilla comprobación, procede a dejar constancia de lo que los vendedores quieren manifestarle, que efectivamente, no se ajusta a la realidad, que es la que se deriva de la escritura de 2 de julio de 2004, escritura que el Notario tenía a su disposición, considerando así que concurre esa ignorancia inexcusable que señala el Art. 146 del Reglamento Notarial, que haría surgir la responsabilidad por los daños y perjuicios ocasionados al aquí demandante».

Sin embargo, desestima la demanda al considerar que no hay relación de causalidad entre dicha actuación negligente y los daños reclamados que vendrían constituidos por el precio que la demandante ha dejado de percibir más sus intereses. El juzgado expone en este sentido lo siguiente:

«Para determinar esa relación de causalidad debemos preguntarnos si la inclusión de la condición suspensiva en la escritura pública de 26 de agosto de 2004 [...] hubiera garantizado el pago del precio por parte de Zetalde SL y Kantauri Inmobiliaria eta Etxegintza SL Sociedad Unipersonal, y la respuesta, evidentemente, es que no. La condición suspensiva lo que establecía era una suspensión en cuanto a la efectividad de la compraventa de las participaciones, y por tanto de la adquisición de la titularidad de las mismas por parte de las compradoras, en tanto estas no abonaran el precio. Es decir, los Notarios demandados no son responsables de la falta de abono del precio, quienes son responsables de esa falta de abono son Zetalde SL y Kantauri Inmobiliaria eta Etxegintza SL Sociedad Unipersonal, y el hecho de que se hubiera incluido la mención a la condición suspensiva, tampoco habría asegurado el abono de esas cantidades.

»En definitiva, que la negligencia que aquí se ha considerado probada, es decir, la falta de mención e inclusión de esa condición en la escritura de 26 de agosto de 2004 no supone garantía del pago del precio, es decir, que existe una desconexión entre la negligencia acaecida y la consecuencia jurídica, es decir, el daño, que pretende la parte demandada (sic) que se resarza. Como se ha dicho, la falta de inclusión, no tiene como consecuencia la falta de pago del precio de la compraventa, ya que la condición no garantizaba ese pago. En definitiva, no hay relación de causalidad entre la negligencia cometida, y el daño señalando por la parte demandante, que pretende imputar a los Notarios, consistente en el pago del precio y de los intereses como aquel perjuicio que se le ha producido, perjuicio, a la vista de la situación de insolvencia de los compradores, recogida en la sentencia penal, que se habría producido con o sin la inclusión de la cláusula, y sin que se haya acreditado, como parece apuntar la parte demandante, la existencia de una situación de connivencia entre compradores y Notarios para que los primeros se despatrimonializaran, impidiendo así que el acreedor pudiera obtener las cantidades prometidas».

3. La demandante interpuso un recurso de apelación, que fue desestimado por la Audiencia Provincial, confirmando la sentencia dictada en primera instancia.

Aunque la sentencia de apelación presenta una redacción poco clara -pues, a tenor de lo expuesto, parece que la Audiencia Provincial, a diferencia del Juzgado de Primera Instancia, considera que el notario no incurrió en negligencia inexcusable-, lo cierto es que también aprecia, coincidiendo en esto con el juzgado, que no existe relación de causalidad entre la actuación de aquel y los daños y perjuicios reclamados.

El razonamiento de la Audiencia Provincial, en lo que aquí interesa, es el siguiente (se transcribe literalmente):

«Estimamos que no constituye responsabilidad del notario que interviene como autorizante en una escritura pública de transmisión exigir prueba inequívoca del pago del precio, como tampoco garantizar que la parte vendedora ha cumplido dicha obligación de pago como elemento determinante de la legitimidad del título

»Con carácter general por el contrato de compraventa uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y a pagar un precio cierto por ella en dinero o signo que lo represente, siendo así que la venta se perfeccionará entre comprador y vendedor y será obligatorio para ambos si hubieran convertido en la cosa objeto del contrato y en el precio aunque ni la una del otro se hayan entregado (artículo 1450), y ciertamente el comprador estará obligado a pagar el precio de la cosa vendida en el tiempo y lugar fijados en el contrato. En el presente caso nos encontramos con un contrato de compraventa con precio aplazado, no obstante lo cual, tomando en consideración cuanto hemos expuesto, con especial referencia al contenido del Artículo 172

del Reglamento Notarial cuando dispone: ".Cuando en los actos o contratos sujetos a registro, los interesados no presenten los documentos de los que hayan de tomarse las circunstancias necesarias para su inscripción, el Notario los requerirá para que verbalmente las manifiesten, y si así no lo hicieren, lo autorizará salvando su responsabilidad con la correspondiente advertencia, excepto el caso de que la inscripción y, por lo tanto, las circunstancias para obtenerla, sea forzosa, según la naturaleza del contrato, para que éste tenga validez, en el cual caso se negará a autorizarla.

»La falsedad o inexactitud de las manifestaciones verbales de los interesados serán de la responsabilidad de los que las formularon, y nunca del Notario autorizante". podemos concluir que la eficacia de un contrato otorgado ante notario no puede llegar a validar la veracidad intrínseca de las declaraciones que los contratantes puedan formular en el desarrollo de dicha actuación como tampoco la información sesgada o alterada de la realidad que pueda ofrecerse en dicho acto

»En la escritura cuestionada de agosto de 2004 consta la siguiente advertencia del notario autorizante "Advierto a los comparecientes de la necesidad de acreditar la representación alegada para la plena efectividad de esta escritura, sin perjuicio de los efectos de la ratificación si recayere. No obstante, insisten en este otorgamiento", y en el expositivo primero de la mencionada escritura, una vez descritas las acciones objeto de transmisión, se consignó de forma expresa lo siguiente: "todas las participaciones sociales se encuentran libres de cargas, embargos y sin responsabilidad económica alguna, según aseguran", finalmente se recogía que la venta de las participaciones descritas en el expositivo primero de la escritura se llevó a cabo "con cuantos usos y derechos les corresponden, libres de cargas, embargos, prendas, limitaciones y gravámenes de cualquier clase totalmente desembolsadas"

»Pues bien, en este supuesto, tal y como se declara en la sentencia de instancia, el notario autorizante pudo comprobar que sobre la adquisición de las participaciones por parte de Zetalde SL y Kantauri Inmobiliaria eta Etxegintza SA pesaba una condición suspensiva ,ahora bien, esta circunstancia en absoluto hubiera tenido en el caso que nos ocupa y dadas las circunstancias que han sido expuestas la repercusión que pretende atribuir la parte recurrente por cuanto que habiéndose declarado por los vendedores en el momento del otorgamiento que su precio había sido totalmente desembolsado , que las participaciones se transmitían libres de cargas y gravámenes y mostrándose conformes los compradores en continuar con las operación, pese a las advertencias realizadas por el notario autorizante , es evidente que, incluso en el supuesto de haber sido puesta de manifiesto la existencia de la condición suspensiva , aquella no hubiera tenido la eficacia que se le pretende dar , ya que no garantizaba el pago del precio de la compraventa ,afectando exclusivamente a la transmisión de la titularidad de las participaciones y todo ello teniendo en cuenta que la compraventa se perfeccionó en fecha anterior al vencimiento de los plazos pactados para el pago y de los propios pagarés que se habían constituido como garantía del mismo y que la insolvencia de Zetalde SL y Kantauri Inmobiliaria eta Etxegintza SL buscada de propósito ,hubiera impedido en todo caso el pago del precio , con independencia de que se hubiera hecho mención o no a la condición

»Como declara la juzgadora de instancia ,la falta de mención de la inclusión de una condición suspensiva en la escritura de 26 de agosto de 2004 no supuso garantía de pago del precio, es decir existe una desconexión absoluta entre el hecho que se atribuye a los notarios demandados y la consecuencia jurídica, el daño cuyo resarcimiento pretende la parte actora

»La condición no garantizaba el pago y dada la situación de insolvencia de los compradores la posible inclusión de la cláusula en nada hubiera afectado a la consumación de la segunda de las ventas , máxime si tenemos en cuenta que , como venimos reiterando, los vendedores hicieron expresa mención al hecho de que la venta se materializaba con los bienes transmitidos libres de cargas o gravámenes, habiendo quedado probado que la única y exclusiva responsabilidad de la falta de pago del precio por la compra-venta tantas veces mencionado fue la despatrimonialización de Zetalde SL y Kantauri Inmobiliaria eta Etxegintza».

3.La demandante ha interpuesto un recurso extraordinario por infracción procesal y un recurso de casación, que han sido admitidos.

SEGUNDO. *Pertinencia del examen previo del recurso de casación sobre el extraordinario por infracción procesal*

Esta Sala ha admitido la posibilidad de alterar el orden legal en el que, en principio, deberían resolverse los recursos (disposición final 16.ª 1. regla 6.ª de la LEC) y examinar en primer lugar el recurso de casación, porque una eventual estimación de este determinaría la carencia de efecto útil del recurso por infracción procesal igualmente interpuesto, «[...] toda vez que las denuncias sobre infracción de normas procesales, en cuanto instrumentales de la controversia sustantiva objeto del recurso de casación, habrían perdido relevancia» (por todas, sentencias 1616/2025, de 12 de noviembre, 1585/2025, de 5 de noviembre, y 1568/2025, de 4 de noviembre).

Por ello, procede examinar en primer lugar el recurso de casación, porque una eventual estimación de este determinaría la carencia de efecto útil del recurso por infracción procesal igualmente interpuesto.

TERCERO. Planteamiento de los motivos del recurso de casación. Oposición de los recurridos. Decisión de la Sala

1. Planteamiento de los motivos. Los motivos del recurso, amparados ambos en el art. 477.2.3.º de la LEC, se fundan:

1.1. El primero en la «infracción de los arts. 1.101, 1.104, 1.544 y ss CC.; 1 Ley del Notariado, 145, 146, 147 y 194 del Reglamento Notarial; determinantes de la responsabilidad civil contractual de los notarios ante su falta de diligencia en el control de capacidad, legitimidad y legalidad, así como la Jurisprudencia de la Sala 1ª del Tribunal Supremo: Sentencia de 23/11/2015 (STS n.º 4665/2015), Sentencia de 28/9/2015 (STS n.º 525/2015), Sentencia de 18/3/2014 (STS n.º 126/2014), Sentencia 28/11/2007 (STS n.º 1223/2007) Sentencia de 15/11/2002 (STS n.º 1074/2002)».

La recurrente alega que «La Sentencia recurrida infringe las normas y jurisprudencia reseñada por cuanto concluye que no existe nexo causal entre la negligencia de los notarios demandados y el daño sufrido por ALMENA 2010 SLU, ni responsabilidad contractual por que (sic) ALMENA 2010 SLU no interviene en la escritura n.º 2800 autorizada por el Sr. Ruperto para el protocolo del Sr. Demetrio ». Sostiene que «si el Sr. Ruperto al autoriza (sic) la escritura n.º 2.800 hubiera advertido de la existencia de la condición suspensiva que impedía la venta de las participaciones propiedad de mi mandante como libres de responsabilidad económica y de propiedad del transmitente, mi mandante aún sería propietario de las participaciones de PIRINEO 2010 S.L. o hubiera cobrado el precio pendiente, dado que el comprador en dicha escritura hubiera retenido el precio o no hubiera suscrito la misma como 3º de buena fe.» Añade que «La responsabilidad existente es contractual, dado que en la misma notaría (compartida por el Sr. Ruperto y el SR. Demetrio) mediante la escritura n.º 2800 han dejado sin efecto la escritura n.º 2216, y es exigible del mismo modo que si en la escritura consecutiva (n.º 2217) a la compraventa sujeta a condición suspensiva (2216), el mismo notario hubiera autorizado la misma compraventa a un tercero de la escritura n.º 2800, omitiendo la existencia de la condición suspensiva».

1.2. El motivo segundo -subsidiario del anterior- se funda en la «infracción de los arts. 1902 y 1903 CC, en relación con los arts. 1089, 1093 que regulan la responsabilidad civil extracontractual procedente de culpa o negligencia, así como de la Jurisprudencia de la Sala 1ª del Tribunal Supremo: Sentencia de 18/12/2019 (STS n.º 692/2019), Sentencia de 9/3/2012 (STS n.º 803/2011), Sentencia de 5/2/2000 (STS n.º 75/2000), Sentencia de 2/12/1998 (STS n.º 11728/1998).».

La recurrente alega que «Acreditada la negligencia del Sr. Ruperto en el otorgamiento de la escritura n.º 2800 del protocolo del Sr. Demetrio sin el debido control de legalidad y sin advertir de la existencia de la condición suspensiva; así como el daño padecido por ALMENA 2010 SLU; y la concurrencia del nexo causal entre el acto negligente y el daño con motivo de que no haya cobrado la totalidad del precio y se haya quedado sin las participaciones de Pirineo 2010 SL, éstos deben responder civil y solidariamente de dichos daños al amparo de los art. 1902 y 1903 CC que regulan la responsabilidad civil extracontractual que nace de acción u omisión culposa o negligente, en relación con los arts. 1089 y 1093 CC, que determinan el nacimiento de la obligación de indemnizar; aún y cuando ALMENA 2010 SLU no hubiera intervenido y contratado a los demandados para otorgar la escritura n.º 2800».

2. Oposición de los recurridos. Los recurridos alegan que los motivos de casación no pueden ser acogidos porque incurrir en causas de inadmisión, en concreto: i) « falta de indicación en el encabezamiento de los dos motivos, de cuál es la doctrina jurisprudencial que se solicita sea declarada por esta Sala infringida o desconocida por la sentencia»; ii) «falta de justificación del interés casacional, pues el escrito de interposición del recurso no razona cómo, cuándo y en qué sentido la sentencia recurrida ha vulnerado o desconocido la doctrina jurisprudencial»; iii) «carencia manifiesta de fundamento por alteración de la base fáctica de la sentencia»; y iv) «carencia manifiesta de fundamento y falta de justificación del interés casacional al citar en el escrito de interposición preceptos heterogéneos y genéricos en un mismo motivo, generando ambigüedad e indefinición sobre la infracción que se pretende alegar».

3. Decisión de la Sala: desestimación de las causas de inadmisión y estimación del recurso de casación.

3.1. El recurso -en sus dos motivos- identifica oportunamente las normas legales que considera infringidas -que ni son heterogéneas ni genéricas-, cita la jurisprudencia de la Sala relacionada con el asunto controvertido y que estima vulnerada, 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 decidende* de la sentencia impugnada.

Por tanto, las denuncias formuladas en el recurso de casación merecen ser analizadas, pues superan el test de admisibilidad que, conforme a la doctrina de la 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.

3.2. El motivo primero debe estimarse y, con él, el recurso, sin que resulte necesario examinar el motivo segundo.

El notario incumplió su deber profesional al autorizar la escritura de transmisión n.º 2800 sin advertir ni incorporar la condición suspensiva de pago total del precio contenida en la escritura previa -n.º 2216-, cuya matriz obraba en el mismo protocolo al actuar como sustituto del notario que la había autorizado. La propia escritura que autorizó hacía referencia a dicha escritura previa como título de adquisición de las vendedoras, lo que reforzaba la obligación de verificar su contenido. La omisión de la condición privó de visibilidad a un elemento configurador de la eficacia del negocio -determinante para la posición de los subadquirentes y su constitución como terceros de buena fe protegidos- y permitió que estos subadquirentes aparecieran investidos de un derecho definitivo, no condicionado. La falta de advertencia frustró la salvaguarda que la condición proporcionaba a la recurrente frente al riesgo de impago.

En efecto, D. Ruperto incumplió los deberes que le son propios como profesional del Derecho y funcionario público. El art. 1 de la Ley del Notariado y el art. 1 del Reglamento Notarial (RN) establecen que el notario debe asesorar a quienes reclaman su ministerio, garantizando la autenticidad y fuerza probatoria de las declaraciones de voluntad de los otorgantes. Los arts. 145 y 147 del RN imponen al notario la obligación de autorizar los instrumentos de acuerdo con la ley, denegar la autorización cuando advierta la falta de requisitos necesarios para la validez y redactar el instrumento conforme a la voluntad de los otorgantes, interpretando, informando e indagando sobre las cláusulas y derechos implicados. El art. 146 del RN prescribe la responsabilidad civil del notario por los daños ocasionados con dolo, culpa o ignorancia inexcusable, y el art. 194 del RN exige la consignación de las reservas y advertencias legales pertinentes para salvaguardar la legalidad y la protección de las partes.

Esta interpretación se encuentra reforzada por la doctrina jurisprudencial de esta Sala, que exige un nivel de diligencia profesional cualificada en el ejercicio del notariado y considera que la responsabilidad del notario requiere la concurrencia de dolo, culpa o ignorancia inexcusable, así como el nexo causal entre su actuación y el daño (por todas, sentencias 371/2020, de 29 de junio, y 690/2019, de 18 de diciembre). La sentencia 126/2014, de 18 de marzo, en particular, subraya que la omisión de comprobaciones esenciales sobre la titularidad y cargas de los bienes transmitidos genera un perjuicio directo y constituye una ignorancia inexcusable, imputable al notario. En el presente caso, la falta de mención de la condición suspensiva y de verificación del cumplimiento del pago por Zetalde y Kantauri produjo un resultado análogo: dejó a Almena desprotegida frente a los subadquirentes Promotora Azalea Capital y D.ª Ascension, imposibilitando la efectividad de su derecho y generando un daño imputable a la negligencia del notario.

En este contexto, la omisión del notario de advertir la existencia de la condición suspensiva, así como de verificar que las participaciones se transmitían de acuerdo con ella -establecida en la escritura de 2 de julio de 2004-, constituye un incumplimiento de los deberes profesionales de diligencia, información y control de la legalidad de los actos, conforme a los preceptos y doctrina citados, y da base a la responsabilidad civil que la parte recurrente le atribuye, lo que la Audiencia Provincial no apreció, a diferencia del Juzgado de Primera Instancia que, acertadamente, sí lo hizo.

Se debe tener en cuenta que la condición suspensiva pactada no era un elemento accesorio, sino un condicionamiento estructural de la eficacia transmisiva: hasta su cumplimiento, el dominio sobre las participaciones no se consolidaba en Zetalde y Kantauri, que únicamente ostentaban una posición jurídica interina y condicionada. Por ello, solo podían transmitir un derecho igualmente condicionado, nunca un derecho definitivo. La correcta función notarial exigía -y el Reglamento Notarial impone-: i) verificar la existencia y estado de cumplimiento de la condición suspensiva; ii) advertir de su existencia a los otorgantes; y iii) hacer constar dicha circunstancia en la nueva escritura -n.º 2800-, salvaguardando los efectos de la primera -n.º 2216- y garantizando la oponibilidad de la condición frente a terceros.

Nada de ello se hizo. El notario omitió toda referencia a la condición suspensiva, no comprobó los títulos de propiedad y no exigió acreditación alguna del pago pendiente, reconstruyendo a través del instrumento público una apariencia jurídica de dominio definitivo en las transmitentes que no se correspondía con la realidad. Esta omisión constituye negligencia profesional relevante, pues vulnera las obligaciones de comprobación, advertencia y salvaguarda impuestas por la normativa notarial y reconocidas en la doctrina jurisprudencial.

Por otro lado, existe relación causal adecuada entre dicha omisión y el daño patrimonial sufrido por la recurrente. El perjuicio no se limita al impago de parte del precio de las participaciones -hecho no atribuible al notario-, sino a la pérdida del mecanismo de protección inherente a la condición suspensiva, esto es, la posibilidad de que, ante el incumplimiento de la obligación de pagar, la compraventa inicial quedara sin efecto y las participaciones retornaran a su patrimonio. Esta garantía jurídica fue precisamente la que la actuación negligente del notario frustró, permitiendo que los terceros adquirentes la Sra. Ascension y Promotora Azalea Capital -como adquirentes a título oneroso, de buena fe y con justo título- recibieran el derecho como definitivo. Conforme al art. 464 CC, dichos terceros quedaron amparados por la apariencia jurídica creada por el instrumento público y, en consecuencia, la recurrente se vio privada no solo del cobro total del precio, sino también de la posibilidad de reivindicar eficazmente las participaciones.

El nexo causal es claro: la omisión de advertencia y comprobación consolidó la adquisición onerosa del tercero de buena fe, hizo inoponible la condición y determinó la pérdida definitiva del bien, provocando el daño. Esta secuencia es típica y plenamente imputable al incumplimiento de las obligaciones profesionales del notario, como reconoce la jurisprudencia sobre la responsabilidad derivada del quebrantamiento del deber de conformación y tutela jurídica del instrumento público.

En definitiva, la sentencia recurrida incurre en las infracciones denunciadas y contradice la jurisprudencia que interpreta la diligencia exigible al notario y la función de salvaguarda del tráfico jurídico atribuida al instrumento público. También yerra al excluir la causalidad, pues el daño no se deriva únicamente del impago del precio de las participaciones, sino de la pérdida del remedio jurídico que la condición suspensiva confería y que el notario estaba obligado a preservar.

Por todo ello, procede estimar el primer motivo del recurso en el que se ejercita la acción de responsabilidad contractual, dado que la obligación de advertir y garantizar la eficacia de la condición suspensiva se deriva directamente de la escritura autorizada el 2 de julio de 2004 con el n.º 2216, en la que la recurrente intervino y que es suficiente para establecer la responsabilidad notarial por el incumplimiento de los deberes profesionales, haciéndose innecesario examinar la acción subsidiaria de responsabilidad extracontractual respecto de la escritura autorizada el 26 de agosto de 2004 con el n.º 2800, en la que la recurrente no intervino.

La estimación de este motivo impone la casación de la sentencia y determina que la Sala asuma la instancia.

CUARTO. *Asunción de la instancia*

Ya en labores de instancia, procede estimar el recurso de apelación, revocar la sentencia de primera instancia y estimar en su integridad la demanda, dado que:

i) La cuantificación del daño se concreta en el precio de las participaciones no abonado y en los intereses devengados, tal como se determinó en la ejecución judicial promovida por Almena. La cantidad reclamada coincide con la establecida en dicha ejecución y no ha sido cuestionada por los notarios demandados, lo que legitima plenamente su aceptación en este recurso.

ii) Y si bien el notario que autorizó la segunda escritura fue quien materialmente omitió la advertencia de la condición suspensiva, actuó como sustituto del notario que autorizó la primera escritura y para su protocolo, y ambos pertenecen a la misma notaría. Esta actuación conjunta justifica la responsabilidad solidaria de los dos notarios, dado que ninguno de ellos ha cuestionado esta circunstancia, lo que hace procedente su condena conjunta al pago de la cantidad reclamada.

QUINTO. *Costas y depósitos*

1.No se condena en las costas del recurso extraordinario por infracción procesal, del recurso de casación y del recurso de apelación a ninguno de los litigantes, con devolución de los depósitos para recurrir (art. 398.2 LEC y disposición adicional decimoquinta, apartado 8, LOPJ, respectivamente).

2.Las costas de la primera instancia se imponen a los demandados (art. 394.1 de la LEC).

FALLO

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

1.º-Estimar el recurso de casación interpuesto por Almena 2010, S.L.U. contra la sentencia dictada por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Gipuzkoa, con el n.º 79/2020, el 6 de febrero de 2019, en el recurso de apelación 21465/2018, y casarla.



2.º.-Estimar el recurso de apelación interpuesto por Almena 2010, S.L.U. contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Donostia, con el n.º 213/2018, el 5 de septiembre de 2018, en el procedimiento ordinario 488/2017, y revocarla.

3.º.-Estimar la demanda interpuesta por Almena 2010, S.L.U. contra D. Ruperto y D. Demetrio y condenar a los demandados solidariamente a pagar a la demandante la cantidad de 597.764,55 euros, más los intereses legales desde la interposición de la demanda.

4.º.-No imponer a ninguno de los litigantes las costas del recurso extraordinario por infracción procesal -no examinado-, del recurso de casación y del recurso de apelación, con devolución de los depósitos para recurrir.

5.º.-Imponer a los demandados las costas de la primera instancia.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de sala.

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

Así se acuerda y firma.