



Roj: **STS 1508/2026 - ECLI:ES:TS:2026:1508**

Id Cendoj: **28079110012026100513**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **07/04/2026**

Nº de Recurso: **4116/2021**

Nº de Resolución: **506/2026**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **MANUEL ALMENAR BELENGUER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP, Castellón, Sección 3ª, 22-02-2021 (rec. 982/2019),  
STS 1508/2026**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 506/2026**

Fecha de sentencia: 07/04/2026

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 4116/2021

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 18/03/2026

Ponente: Excmo. Sr. D. **Manuel Almenar Belenguer**

Procedencia: AUD.PROVINCIAL SECCION N. 3

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier Navalón Romero

Transcrito por: ACV

Nota:

CASACIÓN núm.: 4116/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. **Manuel Almenar Belenguer**

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier Navalón Romero

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 506/2026**

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.<sup>a</sup> Raquel Blázquez Martín

En Madrid, a 7 de abril de 2026.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto contra la sentencia núm. 130/2021, de 22 de febrero, dictada por la Sección 3.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Castellón, en el rollo de apelación núm. 982/2019, derivado de los autos de juicio ordinario núm. 545/2018 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 3 de Villarreal, sobre responsabilidad contractual. Es parte recurrente D.<sup>a</sup> Hortensia y D. Miguel, representados por la procuradora D.<sup>a</sup> Eva María Mollá Saurí y bajo la dirección letrada de D. Joan Andreu Reverter i Garriga, y parte recurrida D.<sup>a</sup> Magdalena, representada por la procuradora D.<sup>a</sup> María Irene Arnes Bueno y bajo la dirección letrada de D. Francisco Javier Faura Sanmartín.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. **Manuel Almenar Belenguer**.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO. *Tramitación en primera instancia.*

1.-La procuradora D.<sup>a</sup> Eva María Mollá Saurí, en nombre y representación de D.<sup>a</sup> Hortensia y D. Miguel, interpuso demanda de juicio ordinario, contra D.<sup>a</sup> Magdalena, en la que solicitaba:

«La admisión de este escrito y de los documentos de que se acompaña, que se tenga por interpuesta DEMANDA DE PROCEDIMIENTO ORDINARIO contra doña Magdalena, Notario en ejercicio en la DIRECCION000 -Vila-real, en ejercicio de una acción para el resarcimiento de los daños y perjuicios inferidos a su difunta hija, doña Mariana, como consecuencia de la falta de diligencia de dicha Notario en relación con la escritura de compraventa con subrogación de hipoteca autorizada por ella cuando ejercía como Notario en la ciudad de Tortosa, el día 28 de noviembre de 2006 y bajo el número 1759 de su Protocolo y que ciframos en la cantidad de 113.548,90 €; dicha acción se fundamenta en los artículos 1101, 1104 y concordantes del Código Civil español y en el artículo 146 del Reglamento Notarial.

»Todo ello, a los efectos de que, previa la tramitación procesal oportuna, doña Magdalena, sea condenada al pago de la citada cantidad de 113,548,90€, más los intereses legales devengados por dicha suma, computados desde la interpelación judicial previa, acaecida mediante la Conciliación 311/2018, tramitada ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 5 de Vila-real y, además, sea también condenada la Notario demandada al pago de las costas judiciales.»

2.-La demanda fue presentada el 30 de julio de 2018 y, repartida al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 3 de Villarreal, se registró como procedimiento ordinario núm. 545/2018. Admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.-La procuradora D.<sup>a</sup> Dolores Olucha Varella, en representación de D.<sup>a</sup> Magdalena, se personó y contestó a la demanda, solicitando 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 e Instrucción núm. 3 de Villarreal dictó sentencia núm. 59/2019, de 29 de abril, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Que DESESTIMANDO la demanda interpuesta por la Procuradora Dña. Eva María Molla Saurí en nombre y representación de Miguel y Hortensia contra Magdalena, debo ABSOLVER Y ABSUELVO a la referida demandada de las peticiones efectuadas en su contra, con imposición de las costas a la parte actora dada la desestimación de la demanda.»

### SEGUNDO. *Tramitación en segunda instancia.*

1.-La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D.<sup>a</sup> Hortensia y D. Miguel. La representación de D.<sup>a</sup> Magdalena se opuso al recurso.

2.-La resolución de este recurso correspondió a la Sección 3.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Castellón, que incoó el recurso de apelación núm. 982/2019 en el que, previos los oportunos trámites, recayó sentencia núm. 130/2021, de 22 de febrero, cuya parte dispositiva, literalmente copiada, dice:

«Que, estimando parcialmente el recurso de apelación formulado por la representación procesal de D.<sup>a</sup> Hortensia y D. Miguel, contra la Sentencia dictada por el Sra. Juez del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Villarreal en fecha 29 de abril de 2019, en autos de Juicio Ordinario seguidos con el número 545/2018, debemos revocar y revocamos la referida resolución en el único sentido de no hacer expresa imposición de las costas de primera instancia a ninguna de las partes.



- »Se confirma la citada resolución en el resto de sus pronunciamientos.
- »No se hace expresa imposición de las costas de la alzada a ninguna de las partes.
- »Devuélvase a la parte recurrente la cantidad consignada como depósito para recurrir al estimar parcialmente el recurso de apelación.»

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

1.-La procuradora D<sup>a</sup>. Eva María Mollá Saurí, en representación de D.<sup>a</sup> Hortensia y D. Miguel, interpuso recurso de casación, que se fundamenta en un único motivo:

«Infracción de la concepción del principio según el cual el sistema plurilegislativo español se desarrolla dentro de un sistema de unidad jurisdiccional, lo cual implica la necesidad de una única respuesta a un mismo supuesto, con independencia del lugar del territorio español donde acaezca, cuando la legislación que regula dicho supuesto es de competencia estatal. Es decir que cuando el Estado tiene competencia exclusiva en determinada materia, las normas de dicha Ley rigen directamente en todo su territorio, sin que pueda operar en este caso la normativa civil autonómica.»

2.-La Sección 3.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Castellón tuvo por interpuesto el recurso de casación y acordó remitir las actuaciones a esta Sala Primera del Tribunal Supremo, con emplazamiento de las partes por término de treinta días.

3.-Recibidas las actuaciones y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, esta Sala dictó auto de 22 de febrero de 2023, por el que se admitió el recurso y se acordó dar traslado a la parte recurrida personada, que se opuso al formulado en contrario.

4.-Por providencia de 3 de febrero de 2026 se designó nuevo ponente al que lo es en este acto y, al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 18 de marzo de 2026, en que ha tenido lugar con el resultado que seguidamente se expresa.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

#### **PRIMERO.-** *Resumen de antecedentes relevantes.*

1.-En el presente procedimiento, D. Miguel y D.<sup>a</sup> Hortensia ejercitan una acción de responsabilidad contractual frente a D.<sup>a</sup> Magdalena, Notaria en ejercicio, en reclamación de los daños y perjuicios sufridos por su difunta hija, D.<sup>a</sup> Mariana, como consecuencia de la falta de diligencia de la demandada en relación con la escritura de compraventa con subrogación de hipoteca que autorizó el día 28 de noviembre de 2006, cuando ejercía como Notaria en la ciudad de Tortosa, y que se cifran en la cantidad de 113.548,90 €.

Resumidamente, la pretensión deducida se fundamenta en los siguientes hechos:

i) Mediante escritura de fecha 28 de noviembre de 2006, D.<sup>a</sup> Mariana compró a la mercantil Promociones Inmobiliarias Unidas Catalanas Aragonesas Navarras S. L. (en adelante, PIUCAN S. L.) una vivienda identificada como DIRECCION001, de la localidad L'Ampolla (Tarragona), finca registral NUM000 del Registro de la Propiedad núm. 2 de Tortosa, por un precio de 118.270 € más IVA (126.548,90 €), a cuenta del cual la compradora había abonado con anterioridad la cantidad de 82.548,90 €.

ii) En la citada escritura se hacía constar que el referido inmueble se hallaba gravado con una carga hipotecaria a favor de la Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona (actual Caixabank S.A.), en garantía del préstamo concedido a la promotora y que, según manifestación de su apoderado, D. Alejandro, «está dispuesto por capital la suma de CUARENTA Y CUATRO MIL EUROS», en pago de la cual se subrogó la compradora.

iii) D.<sup>a</sup> Mariana actuó en todo momento en la creencia de que los datos facilitados por el apoderado eran ciertos, en especial por lo que se refiere a la parte del crédito dispuesto por la promotora y pendiente de abonar, confiando tanto en el mismo -hasta el punto de que, en lugar de formalizar la subrogación hipotecaria en las oficinas de Caixabank S.A., le entregó en fecha 20 de enero de 2009 la cantidad de 29.000 €, en la idea de que con dichas entregas se amortizaba la carga hipotecaria y cubría los pagos de las cuotas durante un largo periodo de tiempo-, como en la intervención de la Notaria como garante de la seguridad jurídica y, por tanto, de la certeza de tales datos.

iv) Sin embargo, a mediados de 2011, a raíz de una llamada de la entidad financiera y de la posterior práctica de unas Diligencias Preliminares, D.<sup>a</sup> Mariana tuvo conocimiento de que (i) en el mes de julio de 2011, la promotora PIUCAN S.L., que hasta ese momento había asumido el pago de las cuotas del crédito hipotecario, dio orden de que dejaran de adeudarse en su cuenta; (ii) el crédito efectivamente dispuesto en relación con la finca adquirida ascendía en realidad a 82.250 €, de los cuales 11.750 € lo habían sido en fecha 21 de



diciembre de 2007, más de un año después de la operación; y (iii) la promotora no había aplicado las cantidades entregadas a la amortización del crédito.

v) Ante el impago de la cantidad adeudada, Caixabank S.A. presentó demanda de ejecución hipotecaria contra D.<sup>a</sup> Mariana , en reclamación de 88.895,13 €, tramitándose por el Juzgado de Primera Instancia núm. 3 de Tortosa el procedimiento EH 225/2012, en el que, por auto de 4 de diciembre de 2012, con motivo de la denuncia formulada por D.<sup>a</sup> Mariana contra la promotora y su apoderado por un presunto delito de estafa, se acordó la suspensión. La entidad Caixabank S.A. interpuso recurso de apelación, que fue estimado por auto de 13 de noviembre de 2015 de la Sección 1.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Tarragona, por el que se alzó la suspensión y reanudó el procedimiento. Celebrada la subasta, por decreto de 25 de octubre de 2016, la ejecutante se adjudicó la vivienda y cedió el remate a favor de Buildingcenter S.A.

vi) En el ínterin, por auto de 4 de junio de 2013, el Juzgado de Instrucción núm. 2 de Tortosa, ante el que se seguían las diligencias previas, había acordado el sobreseimiento provisional y archivo al considerar que los hechos denunciados no eran constitutivos de delito. Y, con fecha 1 de noviembre de 2013, se había producido el fallecimiento de D.<sup>a</sup> Mariana , a la que sucedieron sus padres, D. Miguel y D.<sup>a</sup> Hortensia , en virtud de escritura de aceptación y adjudicación de herencia de 25 de marzo de 2014.

Con base en estos hechos y al amparo de los arts. 1101, 1104 y 1544 del Código Civil (en adelante, CC), del art. 1 de la Ley del Notariado de 28 de mayo de 1862 y de los arts. 1.2, 146, 147 y 175.1 del Reglamento Notarial, se alega que la Notaria autorizante, hoy demandada, faltó al deber de diligencia exigible frente a D.<sup>a</sup> Mariana , al no haber verificado la realidad de las afirmaciones del vendedor, en lugar de limitarse a recogerlas como simples manifestaciones.

Sostiene la actora que las partes que acuden a la Notaría, especialmente el comprador, confían en que el Notario les informará adecuadamente de las cargas que pesan sobre el inmueble objeto de la compraventa, para evitar, como aquí ocurrió, que presten su consentimiento sin conocer realmente el alcance de tales cargas. El Notario no puede conformarse con las manifestaciones del promotor inmobiliario sobre la parte del crédito dispuesto y pendiente de amortizar, sino que debe exigir, en garantía del consumidor y adquirente de la vivienda, la acreditación de tales datos, que devienen esenciales para la prestación del consentimiento.

Si D.<sup>a</sup> Mariana hubiera conocido, a 28 de noviembre de 2006, que tras entregar 82.548,90 €, con relación a una compra cuyo precio, IVA incluido, ascendía a 126.548,90 €, todavía quedaban pendientes de cancelar, como carga hipotecaria, 82.250 €, la compraventa notarial no habría tenido lugar y D.<sup>a</sup> Mariana habría podido recuperar los 82.548,90 € previamente entregados.

La falta de diligencia de la Notaria autorizante determinó que la promotora inmobiliaria pudiera llevar a cabo su engaño, con el resultado de que D.<sup>a</sup> Mariana perdió la vivienda y el dinero pagado, por lo que concurren los requisitos exigidos para el éxito de la acción ejercitada, fijándose la responsabilidad reclamada en 113.548,90€ (82.548,90 € + 22.000 € + 7.000 €).

**2.-**La demandada D.<sup>a</sup> Magdalena , sin cuestionar que efectivamente, en su condición de fedataria, autorizó en fecha 28 de noviembre de 2006 la escritura de compraventa con subrogación de hipoteca entre PIUCAN S.L., representada por D. Alejandro , como vendedora, y D.<sup>a</sup> Mariana , como compradora, se opone a la demanda y solicita su desestimación.

Con carácter previo, invoca la prescripción de la acción deducida, puesto que, siendo la relación jurídica habida entre las partes de naturaleza contractual, debe estarse al plazo de prescripción de diez años previsto en el art. 121-20 del Código Civil de Cataluña (en lo sucesivo, CCCat), que resulta de aplicación, no porque el contrato se formalizase en Tortosa, sino porque se refiere a un bien inmueble (su adquisición) que radica en el municipio de l'Ampolla (Tarragona), de conformidad con lo dispuesto en el 10.5 párrafo 2.º, al que se remite el art. 16.1, ambos del CC.

La acción podría haberse ejercitado desde que se formalizó la escritura, ya que en dicho instrumento público se advierte expresamente a la compradora que, para que la subrogación hipotecaria tenga lugar, precisa del consentimiento de la entidad acreedora. Al formalizarse la escritura el 28 de noviembre de 2006, cualquier persona con una diligencia media se hubiera puesto en contacto de forma inmediata con la entidad financiera, la cual, tras acreditarle la condición de propietaria de la finca, le hubiese dado cumplida información del estado de amortización del préstamo. Por tanto, el plazo comenzó a correr el 28 de noviembre de 2006 y finalizaría el 28 de noviembre de 2016. Dado que la primera reclamación, a través del acto de conciliación, tuvo lugar el 18 de junio de 2018, la acción había prescrito.

En cuanto al fondo, tras señalar que un año antes ya había tenido lugar otra operación de compra de una vivienda y garaje de la misma promoción entre los actores y su hija D.<sup>a</sup> Mariana con PICUAN S.L., en la que también actuó como representante de esta última D. Alejandro , por un importe sustancialmente superior y



siguiendo idéntico modo de pago, sin que tampoco se solicitara la personación de la entidad financiera en el momento de autorizarse la compra, para que prestase su conformidad a la subrogación hipotecaria, se afirma:

i) no existe conducta negligente alguna por parte de la fedataria, ya que ha cumplido con todos los cometidos legales que establece en el reglamento notarial de forma diligente, sin que en su actuación de asesoramiento hubiere podido ir más allá de las advertencias realizadas;

ii) de la descripción fáctica de la demanda no se desprende nexo causal alguno entre la actuación de la Notaria y la pérdida de la vivienda a consecuencia de la realización de la hipoteca por parte de la entidad acreedora, puesto que, por una parte, la documentación obrante en las diligencias penales revela que la compradora era perfectamente conocedora que las cantidades que entregaba sucesivamente a PIUCAN S.L., no tenían necesariamente como destino la amortización del crédito, y, por otra parte, la estimación de la acción que ejercita la actora, supondría hacer a la fedataria responsable de la conducta de un tercero ajeno a su esfera de control y en la que radica el nexo de causalidad con el daño sufrido por D.<sup>a</sup> Mariana ; y,

iii) subsidiariamente, se impugna la cuantificación del daño realizada en la demanda, con base en que, primero, entre PIUCAN S.L. y la Sra Mariana , existían distintas relaciones económicas, tales como compra de otras fincas también con el precio aplazado, la contratación de obras de mejora de sus viviendas cuyo alcance se desconoce, provisiones de fondos para pago de impuestos, etc., de modo que el dinero entregado a cuenta pudo ser útil a la actora para otros menesteres relacionados con la empresa PIUCAN S.L.; y, segundo, la actora no justifica capacidad económica para continuar atendiendo al pago del resto de la cuotas hipotecarias devengadas, de tal suerte que aunque PIUCAN S.L., hubiere cumplido con su obligación, y la actora se hubiere subrogado oportunamente en el crédito hipotecario, nada permite pensar que la pérdida de la finca en pública subasta no se hubiere producido igual.

**3.-**La sentencia de primera instancia desestima íntegramente la demanda al apreciar que la acción ejercitada ha prescrito.

La sentencia, después de indicar que la relación entre las partes es de naturaleza contractual y que la responsabilidad que se pretende se centra en la actuación de la demandada con ocasión del otorgamiento de la escritura de compraventa con subrogación en hipoteca de 28 de noviembre de 2006, otorgada en Tortosa y referente a una vivienda que forma parte de un edificio sito en L?Ampolla, provincia de Tarragona, considera que es de aplicación el plazo de prescripción de diez años, contemplado en el art. 121-20 del CCCat, con el siguiente razonamiento:

«[...] la actividad que centra la responsabilidad de la demandada se refiere a la contratación de un bien inmueble, y dado que no hay sometimiento expreso contractual entre las partes a ninguna Ley aplicable, los conflictos que puedan surgir entre la aplicación del Derecho General, en este caso el Código Civil, y un Derecho Foral, como el derecho catalán, debe ser resuelto como dispone el artículo 16 del Código Civil que remite de forma expresa a las normas contenidas en el Capítulo IV, que conlleva la aplicación de la Ley del lugar en que los bienes inmuebles se encuentren según dispone el artículo 10.5 del mismo Código Civil. Entendiendo que la competencia exclusiva del Estado, artículo 149.1.8 se refiere a la propia ordenación de los registros e instrumentos públicos sin mayor referencia o especificación, ya que una cosa es la ordenación y otra cosa la responsabilidad que se pueda derivar de una actuación concreta de un Notario sobre un bien inmueble sito en Cataluña, sin olvidar que es el Estado el que tiene competencia para resolver los conflictos de leyes y determinación de las fuentes del Derecho, con respecto, en este último caso, a las normas de derecho foral o especial. Y es el Estado por virtud del artículo 16, antes citado, el que concreta como se resuelve el conflicto de leyes por la coexistencia de dos legislaciones civiles en territorio nacional, y lo hace por remisión al artículo 10.5 segundo inciso, en cuanto que no existiendo sometimiento expreso a ninguna norma, como ocurre en este caso, se debe aplicar la Ley del lugar en que se encuentre el bien inmueble, que en este caso es una localidad de Tarragona, L?Ampolla.»

Con esta premisa, la sentencia analiza la prueba practicada y, a la vista del contenido de la escritura de compraventa y de las declaraciones de los testigos, concluye que «con el propio otorgamiento de la escritura la compradora pudo conocer o debía conocer que el inmueble estaba afectado por dicha hipoteca y cuales eran las condiciones de la misma», por lo que el plazo de prescripción debe computarse desde la referida fecha, esto es, desde el 28 de noviembre de 2006, de manera que cuando se presentó la demanda de conciliación, el 22 de mayo de 2018, ya había transcurrido el plazo de diez años y la acción había prescrito.

**4.-**La parte demandante formula recurso de apelación, que articula sobre dos motivos, a saber, primero, no es aplicable el CCCat, al tratarse de una materia cuya regulación corresponde en exclusiva al Estado ( art. 149.1.8 CE), por lo que el plazo de prescripción es el de general de quince años ex art. 1964 CC; y, segundo, error en la fijación del día inicial de cómputo del plazo, dado que no pudo comenzar sino a partir del momento en que



la compradora tuvo conocimiento del engaño, en el año 2011; subsidiariamente, impugna el pronunciamiento de condena al pago de las costas.

La Audiencia Provincial desestima los dos motivos principales y estima el planteado de forma subsidiaria en relación con las costas.

La Audiencia parte de que la acción ejercitada por los actores se refiere a la intervención de la Notaria demandada en el otorgamiento de la escritura de compraventa de fecha 28 de noviembre de 2006, por lo que se trata de una relación contractual, que participa de las características del arrendamiento de servicios, de modo que la responsabilidad exigida por la actora tiene su origen en el cumplimiento de las obligaciones que el Notario asume en el contrato de arrendamiento de servicios que implica el encargo del cliente.

Por lo que se refiere a la legislación aplicable a dicho contrato, la Audiencia considera que no son aplicables las normas de conflicto del CC porque, primero, el contrato sobre el que versa este procedimiento no tiene por objeto un bien inmueble, sino el arrendamiento de servicios, por lo que no sería aplicable la regla prevista para los bienes inmuebles; y, segundo, no se dan los presupuestos para acudir a las reglas de conflicto, ya que no existe ningún conflicto interregional. En consecuencia, al contrato objeto de este litigio le es aplicable, en cuanto que esté regulado y no incumpla la reserva competencial de Estado, la normativa catalana, sin necesidad de acudir a ninguna norma de conflicto.

El CCCat no contiene una regulación específica del arrendamiento de servicios. Por el contrario, sí que contiene una regulación de la prescripción. Por tanto, deben aplicarse las normas sobre el arrendamiento de servicios contenidas en el CC, no por aplicación de una regla de conflicto, sino por aplicación del artículo 111-5 del CCCat., es decir, como derecho supletorio. La cuestión a dilucidar es si las normas sobre la prescripción incluidas en el CCCat son o no aplicables al arrendamiento de servicios objeto de este litigio, que no está regulado en dicho cuerpo legal, lo que resuelve en sentido afirmativo al entender que la circunstancia de que el fundamento de la pretensión ejercitada se encuentre en una normativa estatal, no impide apreciar el plazo de prescripción del art. 121-20 CCCat.

En otras palabras, la normativa prevista en los arts. 121-1 a 121-24 del CCCat es aplicable con carácter general en Cataluña incluso en aquellas relaciones jurídicas no específicamente reguladas en el CCCat, sin que sea aplicable la jurisprudencia sentada en las sentencias de Pleno de esta sala de 6 de septiembre de 2013 porque:

«de la citada sentencia se puede deducir que la exclusión de la aplicación de la normativa catalana lo es por la existencia de una norma especial que regula la materia, incluyendo dicha norma el plazo de prescripción. Pero no se puede llegar a la misma conclusión si la norma estatal que regula la materia no establece un plazo específico de prescripción. Si la normativa estatal sobre la responsabilidad del notario no contiene una regulación específica del plazo para el ejercicio de la acción de responsabilidad, la normativa aplicable es el Código Civil Catalán, conforme al carácter de derecho común que tiene en Cataluña las disposiciones de la Ley 29/2002 (artículo 111-4) y el principio de preferencia y supletoriedad, (artículo 111-5 "Las disposiciones del derecho civil de Cataluña se aplican con preferencia a cualesquiera otras. El derecho supletorio solo rige en la medida en que no se opone a las disposiciones del derecho civil de Cataluña o a los principios generales que lo informan").»

Entiende la Audiencia que, si bien el contenido del arrendamiento de servicios y, por ende, de las obligaciones del Notario, es competencia exclusiva del Estado con arreglo al art. 149.1.8 CE, ello no implica necesariamente que dicha competencia exclusiva abarque todos los extremos, hasta llegar al modo de ejercicio del derecho, es decir, solo si en el ejercicio de dicha competencia exclusiva el legislador estatal establece un plazo de prescripción específico, deberá estarse a dicho plazo. Pero,

«si el legislador en la norma sectorial o reservada a su competencia exclusiva no ha establecido normas especiales de prescripción no parece razonable que deba acudirse a las normas de la prescripción del Código Civil. A esta aplicación solo puede llegarse por su consideración de derecho común, pero lo que acontece es que en el territorio de la Comunidad Autónoma de Cataluña el derecho común no es el CC, sino el CCCat. y, en consecuencia, a falta de previsión en la norma estatal deberá acudirse a la norma catalana.

»[...] En conclusión, es cierto que la normativa sobre las obligaciones del notario son competencia exclusiva del Estado y se regulan en normas de carácter estatal, pero esas mismas normas no establecen plazos específicos de prescripción en materia de responsabilidad contractual del fedatario público, por lo que debe aplicarse la el CCCat. No existe ninguna norma especial que establezca un plazo distinto del fijado en el artículo 121-20 CCCat y no puede tener tal consideración, como pretende el recurrente, el artículo 1964 CC por el hecho que las obligaciones del notario vengan reguladas en normas de carácter estatal.»



Determinada la normativa aplicable, la Audiencia estudia la determinación del día inicial del cómputo del plazo, que fija en la fecha del otorgamiento de la escritura, en línea con la conclusión alcanzada por el Juzgador a quo, puesto que:

«una mínima diligencia hubiera permitido a la compradora verificar que las manifestaciones contenidas en la escritura respecto al importe dispuesto del crédito no se acomodaban a la realidad. No debe olvidarse que se trata de una compra con subrogación en la garantía hipotecaria, sin intervención del acreedor hipotecario, de modo que para hacer efectiva dicha subrogación era necesario ponerlo en conocimiento de la entidad financiera.

»[...] Es indiferente, como indica el recurrente, que hubiera adquirido del mismo modo otro inmueble un año antes, pero no lo es que no procediera a formalizar la subrogación y que además procediera al pago del crédito mediante la entrega del dinero al vendedor y no a la entidad financiera.

»La compradora, hija de los actores, debió acudir a la entidad financiera para hacer efectiva la subrogación, lo que le hubiera permitido conocer los hechos que fundan la pretensión ahora ejercitada. El plazo de la prescripción se inicia desde el momento que puede y debe acudir a la entidad financiera y ese día no es otro que el mismo día del otorgamiento de la escritura o, como mucho, cuando tiene lugar la inscripción de la escritura de compra, lo que se produce el 27 de enero de 2007 (certificación registral de la finca, documento 2 de la demanda). La hija de los actores pudo conocer razonablemente las circunstancias que fundamentan la acción y la persona contra la que dirigirse desde dichas fechas.»

En cuanto a las costas, la Audiencia aprecia la existencia de serias dudas de derecho en la determinación de la legislación aplicable, atendida la falta de regulación específica del arrendamiento de servicios en la normativa catalana y la competencia exclusiva del Estado en materia de ordenación de instrumentos públicos, lo que hace especialmente complejo resolver sobre la normativa aplicable a la prescripción de la acción.

**5.-**La parte demandante interpone recurso de casación, que fundamenta en un único motivo.

**SEGUNDO.-** *Recurso de casación. Planteamiento del motivo.*

**1.-**En el único motivo de recurso se denuncia la «infracción de la concepción del principio según el cual el sistema plurilegislativo español se desarrolla dentro de un sistema de unidad jurisdiccional, lo cual implica la necesidad de una única respuesta a un mismo supuesto, con independencia del lugar del territorio español donde acaezca, cuando la legislación que regula dicho supuesto es de competencia estatal. Es decir que cuando el Estado tiene competencia exclusiva en determinada materia, las normas de dicha Ley rigen directamente en todo su territorio, sin que pueda operar en este caso la normativa civil autonómica».

La sentencia recurrida habría infringido el mencionado principio al afirmar que, aunque es cierto que la normativa sobre las obligaciones del Notario es competencia exclusiva del Estado, dado que esas mismas normas no establecen plazos específicos de prescripción en materia de responsabilidad contractual del fedatario público, sin que pueda considerarse tal el art. 1964 CC, debe aplicarse la del CCCat.

La recurrente sostiene que esta interpretación vulnera, por inaplicación, la normativa del Código Civil respecto de la institución de la prescripción y se opone a la doctrina fijada en las sentencias de Pleno de esta sala 533/2013 y 534/2013, ambas de 6 de septiembre.

**2.-**En el desarrollo del recurso, se argumenta que la legislación notarial que emana de la competencia exclusiva del Estado en virtud del art. 149.1.8 CE no dispone de una regulación específica sobre la prescripción, lo que aboca a un derecho común que debe integrar dicha laguna.

Dicho derecho común -continúa la recurrente- no puede ser la legislación civil catalana. El único derecho llamado para integrar esa laguna es el derecho civil del Código Civil, el cual, a diferencia de los otros derechos civiles españoles, tiene la condición de derecho civil estatal y, por lo tanto, sería el derecho civil común supletorio e integrador. Y del mismo modo que el legislador catalán tiene competencia para identificar el derecho civil por él emanado como derecho común de todo el derecho que de él emane, porque es de su competencia exclusiva, el legislador estatal como legislador exclusivo sobre las obligaciones notariales, ha de tener la misma competencia.

En este sentido, el derecho civil estatal ya no jugaría en términos de igualdad con el resto de los derechos civiles españoles, sino como derecho emanado del legislador estatal, competente para integrar las eventuales lagunas del resto del derecho de exclusiva competencia de ese mismo legislador estatal, lo que se explica porque en nuestro ordenamiento jurídico es exigible que la respuesta que se dé a un caso concreto y determinado sea la misma, con independencia de dónde se encuentre la autoridad que conozca del asunto y de dónde radique la sede del Notario cuyas obligaciones se cuestionan.



Desde el momento en que todos los elementos de una situación jurídica están configurados, su régimen jurídico debe ser uno, al margen del lugar en que acaezcan los hechos enjuiciados, sin que sea aceptable hablar en términos de derecho interterritorial español de diversas *leges foriautonómicas* que determinen soluciones distintas para el mismo caso, como tampoco atribuir al derecho común autonómico una eficacia que contribuya a justificar estas distintas soluciones, también para el mismo caso. Si el derecho civil autonómico no es la ley aplicable al fondo del asunto, ni su pretendida naturaleza de *lex forien* Cataluña, ni su naturaleza de derecho común en Catalunya determinarían su aplicación al caso.

En el caso en que nos encontramos -concluye la recurrente-, ante la necesidad de completar una normativa de exclusiva competencia del legislador estatal y partiendo de la existencia de diversos derechos comunes en España, el principio de base ha de ser idéntico al propuesto para la situación anterior: la respuesta ha de ser única para todo el territorio. La integración ha de buscarse precisamente en el llamado derecho común estatal, representado por el derecho del Código Civil. El derecho civil estatal, por estatal y no por regir en el territorio de derecho común, tiene título suficiente para ser el derecho común integrador de las lagunas de la legislación de competencia exclusiva estatal. Por tanto, en el supuesto analizado debería aplicarse el plazo de prescripción establecido en el Código Civil.

**TERCERO.-** Prescripción de la acción en reclamación de daños y perjuicios por responsabilidad contractual de Notario con motivo de una escritura de compraventa formalizada en Cataluña. Normativa aplicable. Decisión de la sala.

1.-Como se acaba de exponer, la cuestión controvertida consiste en determinar cuál es la normativa aplicable en materia de prescripción de la acción en reclamación de los daños y perjuicios que se dicen causados por la supuesta falta de la diligencia debida o mala praxis de un fedatario público en el desempeño de sus funciones en la Comunidad Autónoma de Cataluña, si el Código Civil o el Código Civil catalán.

La sala no ha tenido ocasión de pronunciarse específicamente sobre este extremo, aunque sí lo ha hecho en relación con la legislación aplicable en cuanto a la prescripción en otras áreas, como son la responsabilidad del Consorcio de Compensación de Seguros o la nulidad de las condiciones generales de la contratación.

Así, en las sentencias de Pleno 533/2013 y 534/2013, las dos de 6 de septiembre, tras indicar que había que atender a la naturaleza de la acción ejercitada y de dónde nace el derecho que mediante ella se pretende hacer valer, concluimos que debía aplicarse la norma especial que establecía la obligación de responder del Consorcio de Compensación de Seguros e incluía una previsión sobre el plazo de prescripción:

«CUARTO.- La Sala a la vista de las soluciones contradictorias e inconciliables que se han dado sobre la cuestión que se discute considera que ha de aplicarse el plazo de prescripción de un año establecido en el 7.1 del Real Decreto Legislativo 8/2004, de 29 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Responsabilidad Civil y Seguro en la Circulación de Vehículos a Motor, estimando el recurso interpuesto por el Abogado del Estado.

»Se impone dicha solución si se parte de considerar, como resulta necesario, cuál es la naturaleza de la acción ejercitada y de dónde nace el derecho que mediante ella se hace valer ante los tribunales por medio de la pretensión.

»En el presente caso no se trata de una simple acción derivada de culpa extracontractual en virtud de la cual el que ha sufrido un daño se dirige contra aquél que se lo produjo para reclamarle la indemnización oportuna. Por el contrario el ejercicio de la acción contra el Consorcio de Compensación de Seguros nace precisamente de un derecho de carácter extraordinario que no confiere al perjudicado la legislación civil catalana sino el artículo 11.1.b) de la Ley sobre Responsabilidad Civil y Seguro en la Circulación de Vehículos a Motor y el 11.3 del Texto Refundido del Estatuto Legal del Consorcio de Compensación de Seguros, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2004, de 29 de octubre, normas de las que deriva la obligación de dicho organismo de indemnizar cuando el daño haya sido causado por vehículo no asegurado.

»De ahí que, nacida de la ley la obligación del Consorcio de Compensación de Seguros, ha de entenderse aplicable el plazo de prescripción que la propia ley establece para la exigencia del cumplimiento de tal obligación ante los tribunales, que en este caso -como se ha repetido- es el de un año fijado en el propio artículo 7.1 de la Ley sobre Responsabilidad Civil y Seguro en la Circulación de Vehículos a Motor. Así lo establece el artículo 1090 del Código Civil cuando dice que las obligaciones derivadas de la ley "se regirán por los preceptos de la ley que las hubiere establecido".

»La propia Disposición Final Primera de dicha ley refiere que el Texto Refundido se dicta al amparo de lo establecido en el artículo 149.1.6ª de la Constitución Española, según el cual el Estado tiene competencia exclusiva en materia de legislación mercantil, por lo que las normas de dicha ley rigen directamente en todo

su territorio, sin que pueda operar en este caso el principio de territorialidad para reclamar la aplicación de la norma catalana.

»QUINTO.- En consecuencia ha de ser estimado el presente recurso de casación, desestimando la demanda instauradora del proceso en cuanto condena al Consorcio de Compensación de Seguros, por cuanto no se discute que, en el momento de su interposición, había transcurrido con exceso el plazo de prescripción de un año que resulta aplicable para la exigencia de su obligación legal, fijando como doctrina jurisprudencial que "en el caso de que el perjudicado por un accidente de tráfico ocurrido en Cataluña ejercite acción directa contra la aseguradora del vehículo conducido por el responsable del accidente o, en su caso, contra el Consorcio de Compensación de Seguros, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley sobre Responsabilidad Civil y Seguro en la Circulación de Vehículos de Motor, el plazo de prescripción de dicha acción es el de un año previsto en el artículo 7.1 de dicha Ley y no el de tres años a que se refiere el artículo 121-21 d) del Código Civil de Cataluña para las reclamaciones derivadas de culpa extracontractual".»

En los mismos términos se pronunció la sentencia 23/2015, de 4 de febrero, recaída sobre idéntico asunto.

2.-En el auto de 26 de noviembre de 2020 (recurso 1799/2020), como presupuesto para el planteamiento de una cuestión prejudicial ante el Tribunal de Justicia sobre la prescripción de la acción de nulidad de condiciones generales de la contratación, se abordó la competencia funcional para conocer en materias de Derecho mercantil, bancario y de consumo, y, al hilo de esta cuestión, la normativa aplicable (FD 3.º, apartado 3.º):

«TERCERO.- Análisis del caso. La competencia funcional corresponde a esta Sala.

»1.- Las cuestiones jurídicas controvertidas se refieren a la validez de las cláusulas contenidas en un contrato de préstamo sometido a condiciones generales de la contratación, cuya competencia legislativa corresponde en exclusiva al Estado, conforme a reiterada jurisprudencia del Tribunal Constitucional ( SSTC 71/1982, de 30 de noviembre; 225/1993, de 8 de julio; 31/2010, de 28 de junio; y 26/2012, de 1 de marzo). Y que se rige por la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación.

»2.- Además, el fundamento último de las acciones ejercitadas en la demanda se encuentra en la Directiva 93/13/CEE, de 5 de abril, sobre cláusulas abusivas en contratos con consumidores, en cuya interpretación, la jurisprudencia del TJUE (por todas, STJUE de 16 de julio de 2020, asuntos acumulados C-224/19 y C- 259/19) ha establecido que deben ser los tribunales nacionales quienes establezcan los plazos razonables de ejercicio de las acciones restitutorias, lo que excede del ámbito autonómico y dota de sentido a la previsión sobre la función unificadora del Tribunal Supremo contenida en el art. 123.1 CE. Máxime si, como apuntan con acierto las partes en sus escritos de alegaciones sobre este incidente, la cuestión no se circunscribe solamente a la duración del plazo, sino a otro aspecto muy importante, como es el día inicial para su cómputo.

»3.- De todo lo cual podemos concluir que **un procedimiento judicial en el que se dirimen la nulidad de una condición general de la contratación, en el marco de un contrato de préstamo bancario de dinero con consumidores, las consecuencias de esa nulidad y, derivadamente, el plazo de ejercicio de la acción restitutoria y cuál es el día inicial para su cómputo, se rige por la normativa estatal y no por la autonómica**[la negrilla es nuestra]. Por lo que debemos mantener la competencia funcional de esta sala para conocer del recurso de casación en el que se ha planteado este incidente, de conformidad con lo previsto en los arts. 56.1º LOPJ, 62 LEC a sensu contrario, y 477 LEC.»

Esta doctrina se reitera en la sentencia 857/2024, de 14 de junio, pronunciada en el mismo recurso una vez dictada sentencia por el Tribunal de Justicia:

«1.- El primer motivo de casación denuncia la infracción de los arts. 1969 CC y 121.23 del Código Civil de Cataluña (CCCat).

»2.- En el desarrollo del motivo, la parte recurrente afirma, resumidamente, que la sentencia recurrida yerra al considerar que el día inicial del plazo de prescripción de la acción de restitución de los gastos hipotecarios abonados indebidamente como consecuencia de una cláusula nula por abusiva en un contrato con consumidores es el día en que se realizó el pago, puesto que debe ser el día en que se declaró la nulidad de la cláusula, ya que antes no podía haber nacido la acción restitutoria.

»3.- Como quiera que en el motivo se citan como infringidos dos preceptos de dos cuerpos civiles diferentes, uno común (el art. 1969 CC) y otro autonómico ( art. 121.23 CCCat), debe advertirse que el precepto aplicable es el primero. Sobre esta cuestión ya se ha pronunciado la sala, también en pleno y en este mismo asunto, al decidir sobre la competencia funcional para resolverlo, en el auto de 26 de noviembre de 2020, en el que, de conformidad con lo argumentado por ambas partes, declaramos que la cuestión litigiosa se cife a la



determinación del inicio del cómputo (dies a quo) del plazo de ejercicio de la acción de restitución de las cantidades pagadas por gastos hipotecarios.»

**3.-**De acuerdo con doctrina expuesta, basada en una interpretación teleológica de las normas, para dilucidar la legislación aplicable ha de partirse, fundamentalmente, de cuál es la naturaleza de la acción ejercitada y de dónde nace el derecho que mediante ella se hace valer ante los tribunales.

En el presente caso, no se discute que nos encontramos ante una acción que trae causa de una relación jurídica de naturaleza contractual, y, más concretamente, de un contrato de arrendamiento de servicios *sui generis*, en cuanto que se trata de los que está llamado a prestar un fedatario público en el marco de sus funciones, y, en particular, en el otorgamiento de una escritura pública de compraventa de vivienda con subrogación en el crédito hipotecario que grava el inmueble.

La pretensión deducida se apoya en el art. 1 de la Ley del Notariado de 28 de mayo de 1862, en los arts. 1.2, 146, 147 y 175.1 del Reglamento de la Organización y régimen del Notariado, y en los arts. 1101, 1104 y 1544 del Código Civil.

Ciertamente, a diferencia del supuesto enjuiciado en las sentencias 533/2013 y 534/2013, en la normativa sectorial notarial no se contiene una previsión específica sobre la prescripción de la acción para exigir la responsabilidad del funcionario. Pero ello no debe llevar a considerar aplicable, como norma supletoria, el Código Civil catalán. Desde el momento en que la cuestión jurídica gira sobre el papel del Notario y el alcance del deber de información y asesoramiento al cliente, que se regulan en una ley estatal y, con carácter general, en las disposiciones del Código Civil, los límites temporales al ejercicio de los derechos que pudieran derivarse para exigir la responsabilidad que proceda por su incumplimiento o deficiente cumplimiento, quedan sujetos, a la falta de previsión expresa en la ley especial, en las normas del mismo Código Civil.

Obsérvese que el CCCat no contiene ordenación alguna, directa o por remisión, sobre el contrato de arrendamiento de servicios. La regulación de esta figura contractual se recoge en la normativa sectorial que pudiera existir en función de la naturaleza de los servicios o del prestador de los mismos -en este caso, la normativa sectorial notarial-, y, en todo caso, en el Código Civil, que debe aplicarse en su conjunto, sin que sea jurídicamente viable la valoración jurídica de unos hechos con base en una determinada norma, para después apartarse de dicha norma y considerar prescrita la acción al amparo de otra legislación que ni siquiera aborda o contiene referencia alguna a la relación jurídica enjuiciada.

**4.-**Por otra parte, aun prescindiendo de la ausencia de regulación alguna sobre el contrato que nos ocupa en el CCCat -lo que impide aplicar el art. 121-20 como norma supletoria, cuando el CC, que sí regula el contrato, contiene una previsión al respecto en el art. 1964-, en el supuesto litigioso se añade un elemento determinante.

La legislación notarial es competencia exclusiva del Estado, como resulta del art. 149.1 CE, que en su apartado 8.º atribuye al Estado la competencia exclusiva, entre otras materias, sobre «las reglas relativas a la [...] ordenación de los registros e instrumentos públicos...», lo que, además de otros aspectos, comprende la naturaleza y efectos del instrumento público, las obligaciones que incumben al Notario en la autorización, intervención y redacción del instrumento público, y el régimen de responsabilidad del Notario, extremos todos ellos regulados en los preceptos antes citados.

Al versar la pretensión, en sus aspectos sustanciales en torno a normas de ordenación de instrumentos públicos, sobre las que el Estado tiene la competencia exclusiva, el plazo de ejercicio de las acciones basadas en las referidas normas debe regirse por la normativa estatal y no por la autonómica, a fin de garantizar una respuesta coherente en su aplicación, con independencia del distrito notarial en que hubiere tenido lugar la actuación u omisión supuestamente negligente, siempre que sea posible, como sucede en este caso al regularse la prescripción en el CC.

**5.-**Afirmada la aplicación de la normativa estatal, y, por tanto, del plazo de prescripción previsto en el art. 1964 CC (quince años en la fecha del otorgamiento de la escritura pública y cinco años tras la reforma operada por la Ley 42/2015, de 5 de octubre), es evidente que la acción ejercitada no había prescrito al tiempo de formularse la solicitud de conciliación, el 22 de mayo de 2018, ni de la presentación de la demanda, meses más tarde, por lo que procede estimar el recurso de casación.

Una vez estimado el recurso, surge la interrogante de si procede la devolución de los autos al Tribunal para que dicte sentencia sobre la cuestión de fondo no resuelta por la recurrida o, por el contrario, que sea la sala quien lo haga.

En la sentencia 496/2020, de 29 de septiembre, cuya doctrina ratifica la 669/2020, de 11 de diciembre, abordamos tal cuestión en los términos siguientes:



«Según recoge la sala, entre otras, en las sentencias 3/2019, de 8 de enero, y la 369/2019, de 27 de junio, excepcionalmente se ha declarado que no procede asumir la instancia, y sí devolver las actuaciones a la Audiencia Provincial para que dicte nueva sentencia en relación con las pretensiones objeto del debate, con plena jurisdicción a la hora de valorar la prueba, "pues esta solución no está excluida del artículo 487.2 LEC para los recursos de casación fundados en el artículo 477.2.2 LEC, y, se estima en este caso necesaria para evitar que la decisión del asunto se vea privada de una instancia.

Normalmente se ha pronunciado la sala en ese sentido cuando en ninguna de las instancias se había llevado a cabo el juicio de hecho y de derecho sobre la materia objeto del proceso ( sentencia 899/2011 de 30 de noviembre).»

Pues bien, en el caso presente, las dos sentencias, tanto de primera como segunda instancia, no procedieron a la valoración de la prueba practicada, ni abordaron el fondo de la cuestión litigiosa, al estimarse la excepción de prescripción, por lo que, en aplicación de la mentada doctrina, considera el tribunal como procedente la devolución de las actuaciones a la Audiencia para que se pronuncie sobre la acción ejercitada.

En el mismo sentido, las sentencias 285/2009, 29 de abril; 780/2012, de 18 diciembre; 491/2018, de 14 de septiembre; 94/2019, de 14 de febrero; 326/2020, de 22 de junio y 339/2020, de 23 de junio.

#### **CUARTO.- Costas y depósitos.**

1.-La estimación del recurso de casación determina que no proceda hacer pronunciamiento de condena sobre las costas ( art. 398 LEC).

2.-Asimismo, al estimarse el recurso de casación, procede acordar la devolución del depósito realizado para su interposición ( disposición adicional 15.<sup>a</sup>, apartados 8 y 9, LOPJ).

#### **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 D.<sup>a</sup> Hortensia y D. Miguel , representados por la procuradora D.<sup>a</sup> Eva María Mollá Saurí, contra la sentencia núm. 130/2021, de 22 de febrero, dictada por la Sección 3.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Castellón, en el rollo de apelación núm. 982/2019.

2.º-Casar la sentencia recurrida, dejándola sin efecto, con devolución de las actuaciones al referido tribunal de apelación para que, desestimada la excepción de prescripción, dicte nueva sentencia pronunciándose sobre las pretensiones formuladas.

3.º-No haber lugar a pronunciamiento de condena al pago de las costas del recurso.

4.º-Acordar la devolución del depósito constituido para interponer el recurso de casación.

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.