



Consejo General  
del Poder Judicial

---

## El TSJC informa

---

### **Condenan a una notaria por no informar en una compraventa de las cargas fiscales que pesaban sobre unas fincas**

- ❖ Deberá indemnizar con 43.436 euros a los compradores, que hicieron frente al pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de operaciones anteriores

Santander, 6 de junio de 2017.-

La Audiencia Provincial de Cantabria ha confirmado la condena al pago de una indemnización de 43.436 euros a una notaria por no informar durante una compraventa de la existencia de cargas fiscales que pesaban sobre unas fincas que fueron adquiridas por los ahora demandantes.

En una sentencia que aún no es firme –la notaria ha recurrido ante el Tribunal Supremo–, el órgano de apelación respalda la resolución del Juzgado de Primera Instancia nº5 de Santander que estimó parcialmente la demanda de los compradores.

Entendió el juez de instancia que la notaria “no cumplió de manera diligente con sus obligaciones al no haber advertido expresamente a los compradores de la existencia de unas afecciones fiscales y de un aplazamiento del pago de la deuda que gravaban la finca y que constaban en la nota registral solicitada por la propia notaria”.

Sin embargo, el magistrado no estimó totalmente la demanda por considerar que la notaria es responsable de no advertir de las cargas que sí aparecían en la nota registral que ella misma había solicitado para preparar la operación de compraventa, pero no de otras responsabilidades de pago que no figuraban en el documento.

#### **“El comprador confía en el notario”**

En este sentido también se pronuncia la Audiencia. En su sentencia el tribunal constata la “efectiva responsabilidad civil” de la notaria, por cuanto



Consejo General  
del Poder Judicial

en las escrituras de compraventa "omitió y no informó" de las cargas por afección fiscal que pesaban sobre las fincas adquiridas.

Entiende la Audiencia 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 compraventa".

"Es indudable –continúa el tribunal- que el hecho de que el notario no dejara constancia de las afecciones fiscales al tiempo de autorizar la escritura de compraventa ocasionó un grave perjuicio a los compradores".

Y añade que no puede negarse "un nexo de causalidad" entre la conducta de omitir las cargas y el "detrimento patrimonial" que sufre el comprador que ha de pagar.

Finalmente, confirma la Audiencia que la responsabilidad civil debe circunscribirse a las cargas que figuraban en la nota registral, "sin que las causadas por escrituras posteriores fuesen conocidas por la notaría demandada".