

## PEQUEÑA JURISPRUDENCIA

Sentencia de la Sala Primera de lo Civil de la Excelentísima Audiencia Territorial de Madrid, de 7 de diciembre de 1970, firme. Responsabilidad del Registrador de la Propiedad por error material, al consignar el domicilio del acreedor en una inscripción de segunda hipoteca. Condena a indemnizar daños y perjuicios.

La Demanda que inició el litigio decía:

### H E C H O S :

1.º El día 13 de marzo de 1965, don Juan S. F., mediante escritura pública, otorgó un préstamo de 275.000 pesetas a los cónyuges don Miguel B. P. y doña Juana A. C., garantizando los prestatarios la devolución del préstamo, con hipoteca sobre la finca de su propiedad, chalet correspondiente al núm. 21 de la calle del Sol Naciente, en el término municipal de Canillas de esta capital.

2.º Precedentemente la referida finca se hallaba gravada con una primera hipoteca en garantía de un préstamo de 75.000 pesetas de principal, constituida a favor del Banco Hipotecario de España, según escritura autorizada en Madrid el día 8 de septiembre de 1959 ante el Notario don .....

3.º Según la escritura de hipoteca constituida a favor de don Juan S. F., éste figura domiciliado en Virgen del Sagrario, núm. 19 (Madrid). Así se acreditó con el documento correspondiente.

4.º Al inscribirse la escritura de hipoteca en el Registro de la Propiedad número ..... de Madrid, que por aquel entonces desempeñaba el señor ..... éste incurrió en error al transcribir el domicilio del señor S. F., haciéndolo figurar en Virgen del Sagrario núm. 29 en lugar de Virgen del Sagrario núm. 19. Error, decía el demandante, que si a simple vista parece inocuo y no generador de graves efectos, sin embargo, añadía, ha ocasionado a don Juan S. F. serios perjuicios, que más adelante demostraremos.

5.º El Banco Hipotecario formuló contra don Miguel B. P. y doña Juana A. C. demanda en ejecución del crédito hipotecario de 75.000 pesetas que a éstos había otorgado, según queda dicho. La ejecución solicitada por el Banco dio lugar a los autos correspondientes.

El día 13-1-67 se anotó en el Registro el secuestro de la finca, y el 17-1-67 se expidió por el Registrador el certificado de cartas, en el que consta el domicilio del señor S. F., segundo hipotecante, en Virgen del Sagrario número 29.

El día 15 de febrero de 1967 se pretende notificar el procedimiento a don Juan S. F. en el domicilio erróneamente figurado en el Registro y consiguiéndose en el certificado de cargas, y al no hallarse en tal domicilio, se hizo

entrega a la portera de tal casa, doña Isabel García, de la correspondiente cédula de notificación, cédula, que cinco días después, el 20 de febrero de 1967, fue devuelta al Juzgado por don José Angel A., quien diciendo ser esposo de la referida portera, manifestó que el señor S. F. nunca estuvo domiciliado en Virgen del Sagrario, núm. 29, creyendo que sí lo estaba en el 19 de esta misma calle, y que por aquellas fechas dicho señor se hallaba en Salamanca.

Al no haber ya constancia segura del domicilio de don Juan S. F., el Juzgado procedió a citarlo por edictos, que se publicaron en el «Boletín Oficial de la Provincia».

El día 22 de agosto de 1967 se celebró la subasta de la finca, que fue adjudicada en la suma de 125.000 pesetas.

6.º Don Juan S. F. no tuvo conocimiento del error padecido en el Registro ni del procedimiento seguido contra el señor B., dice la demanda, hasta «octubre del pasado año», en virtud del certificado expedido por el Registro de la Propiedad. Desconocimiento fomentado por la incalificable conducta del señor B. quien, en trámite el procedimiento, de ejecución contra él, iniciado por el Banco Hipotecario, escribe a don Juan S. F., agradeciéndole la prórroga en la hipoteca que éste le concede, y prometiéndole pagar, cuando venda la finca hipotecada.

Pero más incalificable es aún, que el día 30 de octubre de 1967, y desde Bilbao, cuando ya se había celebrado la subasta y adjudicado la finca (22 de agosto), el señor B. insiste en vender la finca a un señor de Venezuela, para así cancelar la hipoteca y recuperar don Juan S. F. la cantidad pendiente de abonarle.

Todos estos hechos revelan, sigue argumentando el demandante, a más de unos turbios designios del señor B., que éste tenía constancia del desconocimiento por parte de don Juan S. F. del procedimiento seguido por el Banco Hipotecario, desconocimiento motivado por el error mencionado en que incurrió el demandado al inscribir en el Registro la segunda hipoteca constituida a favor de don Juan S. F.

El día 6 de noviembre de 1967 le comunica B. que la fecha de la total liquidación, tanto de la hipoteca como de los intereses atrasados, será en breves días, «sintiendo mucho no poder precisar cuántos». Y aun el día 14 de diciembre de 1967, la sociedad ATF, S. A., gira al señor S. F. la cantidad de 16.500 pesetas, a que ascienden los intereses atrasados del préstamo, debido por B.

7.º El día 7 de octubre de 1968, ante los silencios del señor B., temiendo don Juan S. F. la existencia de cualquier anomalía que pudiera perjudicar la garantía de su crédito, solicitó del Registro de la Propiedad certificación literal de la inscripción de la referida hipoteca, constituida por el señor B. a favor del actor.

La certificación del Registro aparece expedida el día 15 de octubre de 1968, y de su contenido es interesante resaltar los siguientes datos, sigue diciendo la demandada:

a) Que el domicilio de don Juan S. F. aparece alterado en relación con el que figura en la escritura notarial, designándose como tal el de Virgen del Sagrario, núm. 29 en lugar del 19.

b) Que el procedimiento seguido a instancia del Banco Hipotecario, de que se ha hecho mención, finalizó con la adjudicación de la finca a la sociedad ATF, S. A., sociedad ésta, que, según los documentos números 9 y 10 que se adjuntan, pagó al señor S. F. los intereses vencidos de la hipoteca a su favor constituida, sociedad de la que, según los textos de las cartas documentos números 9 y 10, era cliente el señor B. y que se adjudica la finca por la irrisoria suma de 125.000 pesetas, sociedad que conjuntamente con el señor B., su cliente, silenció al señor S. F. la existencia del procedimiento seguido por el Banco Hipotecario. Véase cómo en la carta de 14 de diciem-

bre de 1967 la sociedad ATF, S. A., después de haberse adjudicado la finca el 22 de agosto de 1967, habla al señor S. F. de los intereses de *la hipoteca que grava el chalet de su cliente*.

Todo ello nos induce a sospechar en una convivencia entre el señor B. y ATF, S. A., para, aprovechándose del desconocimiento del señor S. F. sobre el procedimiento seguido por el Banco Hipotecario, eludir toda sospecha que pudiera asaltarle, a fin de que no acudiera, como segundo hipotecante, a usar en el procedimiento los derechos que le conferían la Ley, y así poder adjudicarse ATF, S. A., por la suma de 125.000 pesetas, la finca de su *cliente*, cuyo valor en venta era superior al millón de pesetas.

8.º El letrado que este escrito firma (seguimos con la exposición de la demandada), una vez conocida por el señor S. F., a través de la certificación que acompañamos (documento núm. 3), las desastrosas consecuencias que para éste supuso el error registral cometido, se puso en contacto con el Registrador demandado, por carta de 23 de octubre de 1968, cuya copia se adjunta (documento número 11) a fin de poder llegar a una solución amistosa sobre el contenido económico de la responsabilidad por el Registrador contraída.

Recibida esta carta, el demandado escribió al señor S. F. (documento número 12) el día 7 de noviembre de 1968, así como a este letrado —carta de 6 de noviembre de 1968 (documento núm. 13).—En la primera carta, el registrador no se considera responsable del perjuicio cometido, aduciendo: 1.º Que el error padecido en la inscripción *se suscitó y se puso de manifiesto en el procedimiento*. 2.º Que dicho error se desvaneció, ya que la autoridad judicial, *consciente de tal error —29 por 19—*, ordenó las notificaciones en estrados y por edictos. 3.º Por ello como el error desapareció, toda vez que el señor Juez ordenó la notificación, el actor fue notificado del procedimiento, como se infiere del mandamiento de cancelación.

Efectivamente, como dice en su carta, este punto de vista fue expuesto telefónicamente a este Letrado. Punto de vista que fue respetado, pero no compartido, ya que hemos de hacer constar que en las conversaciones, entrevistas y correspondencia epistolar, que sostuvimos con el señor Registrador siempre presidió la corrección. Lo que ocurrió y ocurre es que nuestros respectivos argumentos contradictorios no fueron recíprocamente convincentes y los de esta parte no lo fueron, por desgracia, ni para el señor Registrador ni para el Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad de España, como se deduce de la carta de 2 de diciembre de 1968, que el señor Vicedecano dirige al señor Registrador y que éste a su vez remite a esta parte.

El día 22 de mayo de 1969, en un último intento de solucionar el asunto, nos comunicamos nuevamente con el señor Registrador, y ambos con el señor Vicedecano del Colegio de Registradores tuvimos una entrevista, para hacer llegar a la Junta del Colegio, cuando ésta se reuniera, las pretensiones del señor S. F.

Justo es decir, que el fundamento de tales pretensiones no fue nunca compartido por el señor Vicedecano ni por el demandante; de ahí que en esta entrevista con el señor Vicedecano manifestara que veía muy pocas posibilidades para solución amistosa. La Junta desestimó, en definitiva, la posibilidad de cualquier vía de arreglo.

9.º El señor S. F. pudo reintegrarse tan sólo con la suma de 21.874,90 pesetas, remanente existente en el Jurado del precio de la subasta, una vez cobrado el Banco Hipotecario el importe de su crédito, intereses y costas.

10. Los daños y perjuicios ocasionados al señor S. F., a consecuencia del error registral cometido, son evidentes, ya que al desconocer el procedimiento, no pudo ejercitar los derechos que la Ley le otorgaba de subrogarse en el lugar del primer acreedor o de participar en la subasta.

Hemos de hacer constar, y se acreditará en su día, que el señor S. F. accedió al préstamo a título de inversión en virtud de la garantía hipotecaria so-

bre la finca del señor B. El valor de la finca superaba, con creces, la deuda que había contraído con el Banco Hipotecario (75.000 pesetas) y también el importe del segundo préstamo otorgado por el señor S. F. (275.000 pesetas).

Al quedar cancelada la segunda hipoteca, dada la insolvencia del señor B., el señor S. F. prácticamente ha perdido el crédito, porque éste sin la hipoteca, dada la insolvencia del deudor, carece de valor alguno.

Como más adelante argumentaremos en los fundamentos de derecho, la relación causal entre el error del Registrador y el daño experimentado por el señor S. F. es palmaria.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.**—Artículos 260 a 270 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que establecen la regulación legal de las notificaciones. Estos preceptos prevén, con diferente regulación, los distintos supuestos determinantes de las diversas formas en que las notificaciones han de practicarse:

A) *Si el interesado tuviere domicilio conocido.*—La notificación habrá de llevarse a cabo, o bien mediante comunicación inmediata y directa con el interesado, a tenor del artículo 262 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, o bien, si a la primera diligencia no fuere hallado en su habitación —«cualquiera que sea la causa y el tiempo de su ausencia»—, dicha notificación se llevará a cabo por cédula, según el artículo 266, y entregada a las personas relacionadas en el artículo 268, conteniendo las menciones del artículo 267.

B) *Si el notificado no tuviere domicilio conocido.*—En este supuesto cabe la aplicación del artículo 269, en cuyo caso la notificación se hará fijando la cédula en el sitio público de costumbre e insertándola en el diario de avisos donde lo hubiere, y si no en el «Boletín Oficial de la Provincia». También podrá acordar el Juez que se publique la cédula en el «Boletín Oficial» cuando lo estime necesario.

Como vemos, dos distintos supuestos son regulados de forma diferente por la Ley.

El único domicilio conocido del señor S. F., a disposición de las partes, era el figurado en el Registro y constante en el certificado de cargas: VIRGEN DEL SAGRARIO, núm. 29. Y fue en este domicilio en consecuencia donde se intentó llevar a cabo la notificación, entregando la cédula a la portera de dicha casa. Pero a partir del momento en que este domicilio dejó de ser exacto, al resultar que en Virgen del Sagrario, núm. 29, nunca vivió ni estuvo domiciliado el señor S. F., el Juez se encontró en el supuesto de domicilio desconocido previsto en el artículo 269 de la Ley de E. Civil, mandando practicar la notificación conforme a las normas previstas para tal evento.

No ocurrió que el juez desvaneciera el error del Registro, ya que tal error (29 por 19) se hubiera subsanado, volviendo a notificar al actor en Virgen del Sagrario, núm. 19. El Juez no tenía constancia de que el verdadero domicilio del actor fuera éste, ya que lo que don J. A. A. manifiesta es que cree que el señor S. F. tenía su domicilio en Virgen del Sagrario, núm. 19. Creencia y no certeza, manifestada por quien no era parte en el procedimiento y no susceptible de vincular al Juzgado. El único domicilio a tener en cuenta era el figurado en el Registro, constante en el certificado de cargas (documento público). En defecto de éste, al no ser indicado otro por la parte actora, dejó de haber domicilio conocido siendo ya procedente la notificación de acuerdo con el precepto del artículo 269.

El no haberse llevado a cabo la notificación en el domicilio del señor S. F., figurado en la escritura de hipoteca, es decir, en Virgen del Sagrario, núm. 19, se debió al error en la inscripción, error que no fue subsanado mediante la notificación por edictos o por avisos, porque este último tipo de notificación no tie-

ne por objeto subsanar errores cometidos en la notificación practicada cuando el interesado tuviera domicilio conocido, sino comunicar una resolución en un supuesto distinto: cuando el interesado no tenga domicilio conocido.

En definitiva, don Juan S. F. no fue notificado del procedimiento seguido contra don Miguel B. P. y esposa por el Banco Hipotecario de España. La procedencia de la notificación por aviso del artículo 269 se debió, repetimos, al error en que se incurrió en el Registro. Error no desvanecido, porque constante la situación de domicilio conocido, no es dable, ni con carácter subsanatorio ni otro cualquiera, proceder a la notificación por edicto.

Ello implicaría quebrantar las normas del procedimiento, según sentencia del Tribunal Supremo de 29 de octubre de 1900. Normas que no creemos fueran quebrantadas, porque la situación de domicilio desconocido fue provocada por el tan repetido error de inscripción. El Juzgado procedió de acuerdo con una realidad equivocada, basada en el contenido erróneo de la certificación de cargas. Así, don Juan S. F. no fue citado adecuadamente —como debía haberlo sido de haber figurado exacta la mención de su domicilio en el Registro— y si privado de las garantías de exacta comunicación que prevén las normas procesales para el supuesto de domicilio conocido. Garantías que para tal supuesto establece el artículo 262 de la Ley de E. Civil; íntegra lectura de la notificación digo resolución notificada y que para más constatar el conocimiento de lo notificado, obliga a la simultánea entrega de la cédula de notificación. Por otra parte, a la Ley no le basta con la garantía de que el funcionario que realice la notificación haga constar haberlo verificado, firmando con fe judicial el desenvolvimiento de tal diligencia, sino que el artículo 263 exige que firme también, si supiera y pudiera, el notificado. Además, el artículo 267 cuida de precisar el contenido de la cédula notificatoria, que se ha de entregar al notificado, y que en síntesis exige que allí se relacione el proceso, los intervinientes, que se inserta literalmente la resolución a notificar, las circunstancias personales del notificado y la hora en que se practica. De todas estas garantías de comunicación se vio privado el señor S. F., y ello motivó su desconocimiento del proceso.

No es admisible la tesis contraria de que ya se le comunicó por edictos el procedimiento, subsanándose el error cometido. No es admisible porque, como ya argumentábamos antes, la notificación por edictos no tiene por fin salvar los errores padecidos en el supuesto de domicilio conocido, y porque este tipo de notificación no guarda las garantías de comunicación y conocimiento que prevén los artículos 262, 263 y 267 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y que hubieran sido guardadas de haber figurado en el Registro el exacto y verdadero domicilio del señor S. F. No cabe suplir una forma de notificación por otra —la de los preceptos inmediatamente citados por la del artículo 269—, argumentando sin más, que de todas formas el interesado se daría por notificado, ya que ello, repetimos, quebrantaría las formas del procedimiento, por cuyo cumplimiento la Ley celosamente vela, imponiendo a los infractores las sanciones disciplinarias e indemnizatorias, previstas en los artículos 279 y 280 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Y si estas sanciones se predicán para el Actuario y para el auxiliar o subalterno de la administración de justicia que quebrantaren las formas del procedimiento en las notificaciones, no vemos por qué, aunque en otro orden, no ha de ser sancionado el funcionario administrativo, que con su error motiva que sea aplicada una forma de notificación por otra.

Segundo.—Al privarse al señor S. F. de las garantías de comunicación previstas en los artículos 262, 263 y 267 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, provocando su desconocimiento del procedimiento, se le privó, en consecuencia, de la facultad de ejercitar los derechos que la Ley confiere al segundo hipotecante en el procedimiento seguido contra el deudor común por el primero, ya que se le impidió fundamentalmente ejercitar el derecho a mantener la vigencia de su gravamen, pagando al Banco Hipotecario la suma de 75.000 pesetas, intereses y costas —suma irrisoria habida cuenta del crédito del señor S. F.

y del valor de la finca—, subrogándose en el crédito de éste, obteniendo la desaparición del primer gravamen con la consiguiente mejora de rango. Por otra parte, y ya en la fase de ejecución propiamente dicha, su derecho a tomar parte en la subasta.

Facultades éstas, que a favor del segundo hipotecante son consignadas en los artículos 131 de la Ley Hipotecaria, regla 5.ª, y 225 del Reglamento Hipotecario, que estimamos de aplicación al procedimiento seguido por el Banco Hipotecario de España contra don Miguel B. P.

TERCERO.—Artículo 296 de la Ley Hipotecaria, prescribiendo que «los Registradores responderán civilmente, en primer lugar con sus fianzas, y en segundo con sus bienes, de todos los daños y perjuicios que se ocasionen»: «2.º Por error e inexactitud cometidos en inscripciones, cancelaciones, anotaciones preventivas o notas marginales.»

La responsabilidad prevista en el precepto es la integral que previene asimismo el artículo 1902 del Código Civil, según doctrina científica y jurisprudencial en torno al precepto, ya que el Registrador responde de *todos los daños y perjuicios que se ocasionen* y no de los limitados en la contractual a los previstos o previsibles según dicción del artículo 1.107 del Código Civil.

El artículo 300 de la Ley Hipotecaria preceptúa: «El que por error, malicia o negligencia del Registrador perdiere un derecho real o la acción para reclamarlo, podrá exigir, desde luego, del mismo Registrador el importe de lo que hubiere perdido. El que por las mismas causas pierda sólo la hipoteca que asegure una obligación, podrá exigir que el Registrador, a su elección, le proporcione otra hipoteca igual a la perdida o deposite, desde luego, la cantidad asegurada para responder en su día de dicha obligación.»

El artículo 301 de la misma Ley establece: «El que por error malicia o negligencia del Registrador quede libre de alguna carga o limitación inscritas, será responsable solidariamente con el mismo Registrador del pago de las indemnizaciones a que éste sea condenado por su falta.»

Por último, el artículo 302, párrafo primero, determina: «Siempre que en el caso del artículo anterior indemnice el Registrador al perjudicado, podrá repetir la cantidad que por tal concepto pagare contra el que por su falta haya resultado favorecido.»

El señor S. F., a consecuencia del error cometido en el Registro, al inscribirse la segunda hipoteca a su favor constituida, perdió no sólo la acción real sobre la finca hipotecada, sino también la hipoteca que aseguraba su crédito.

Al desconocer el procedimiento se vio privado de la facultad, no sólo de mantener su derecho real sobre la finca del señor B., sino también de hacer desaparecer el primer gravamen constituido a favor del Banco Hipotecario, mejorando de rango y robusteciendo su garantía.

Los artículos 296 y siguientes de la Ley Hipotecaria son supuestos específicos del principio general que obliga a indemnizar, consignado en el artículo 1.902 del Código Civil. La responsabilidad extracontractual surge según el precepto del artículo 1.089 de dicho Código, que establece las fuentes de las obligaciones, «de los actos y omisiones ilícitos o en que intervienen cualquier género de culpa o negligencia». Según este último precepto, carece de virtualidad la graduación de la falta en la responsabilidad extracontractual, debiendo responder el causante del daño aunque su falta fuera mínima («cualquier género»).

Estas faltas, leves omisiones, que pueden acarrear desastrosas consecuencias, y que cualquier Registrador puede estar a ellas expuesto, dada la dinámica de ciertos Registros, intensísimas como los de Madrid, han sido previstas, así como sus efectos, mediante la creación de una Mutua, que cubre estos previsibles riesgos de responsabilidad civil en que pueden incurrir los Registradores en el ejercicio normal de sus funciones.

Según el artículo 301 de la Ley Hipotecaria que hemos transcrito, la responsabilidad del Registrador es solidaria con la de aquél que se viere libre de

la carga, consignándose en el siguiente precepto la acción de repetición del primero contra el segundo.

Cancelada la segunda hipoteca constituida a favor del señor S. F., procede, no ya el depósito por el Registrador de la cantidad asegurada para responder en su día de la obligación, sino el pago de la indemnización consecuente al perjuicio del crédito por aquél experimentado, que a consecuencia del reintegro parcial del mismo (21.874,90 pesetas), ciframos en la suma de 253.125,10 pesetas, cuya cantidad podrá repetir el demandado contra el señor B.

CUARTO.—Es competente el Juzgado de Primera Instancia de Madrid que por reparto corresponda conocer de esta demanda, a tenor de lo prevenido en el artículo 303 de la Ley Hipotecaria, ya que a esta capital corresponde el Registro en el que se cometió la falta.

QUINTO.—Artículo 460, apartado 5.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil exceptuándose el intento de la conciliación previa en los juicios que se promuevan contra personas que residan fuera del territorio del Juzgado en que deba entablarse la demanda. El demandado reside en .....

En virtud de lo expuesto,

SUPlico AL JUZGADO: Que habiendo por presentado este escrito, documentos y copias que se acompañan, se sirva admitirlo todo, tenerme por parte en la representación que ostento, y previos los trámites procesales prevenidos para el juicio de menor cuantía, se dicte sentencia en su día, por la que se condene al demandado don ..... (el Registrador) a pagar al actor, en concepto de indemnización de daños y perjuicios, la suma de DOSCIENTAS CINCUENTA Y TRES MIL CIENTO VEINTICINCO PESETAS CON DIEZ CENTIMOS (253.125,10), todo ello por ser de justicia que pido en Madrid a .....

PRIMER OTROSÍ DIGO: Que por interesar a esta parte acreditar los hechos alegados, procede, y solicitamos, sea recibido a prueba el presente pleito.

SEGUNDO OTROSÍ DIGO: Que a efectos de prueba dejamos señalados los archivos del Juzgado núm. .... de los de Primera Instancia de esta capital, los del Registro de la Propiedad núm. .... de Madrid, los del Ayuntamiento de Madrid (Sección de Estadística) y el protocolo del Notario de esta capital, don ..... o el que, en su caso, le sustituya.

TERCER OTROSÍ DIGO: Que a efectos de emplazamiento del demandado, procede, y solicitamos, se libre exhorto dirigido al Juzgado de Primera Instancia .....

SUPlico AL JUZGADO: Tenga por hechas estas manifestaciones a los fines que se interesan, por ser de justicia, que reitero en el lugar y fecha *ut supra*.

La Contestación a la demanda que se acaba de relacionar, casi copiar, fue,

## HECHOS :

- 1.º Conformes con el correlativo de la demanda.
  - 2.º Igualmente conformes en lo fundamental con el del mismo número contrario.
  - 3.º Conformes también con el correlativo contrario.
  - 4.º Admitimos el Hecho cuarto del demandante; excepto el último párrafo. *Negamos* que el error haya ocasionado perjuicio alguno al demandante.
  - 5.º El Hecho quinto de la parte actora contiene la verdad, pero a medias.
- Es muy interesante completarlo con lo efectivamente sucedido, que es lo siguiente:

Se practica la notificación de la existencia del procedimiento hipotecario instado por el Banco Hipotecario de España a la portera de la casa núm. 29 de la calle Virgen del Sagrario, en vez de hacerse la notificación en el número 19, de la misma calle. A los pocos días, antes que el trámite tuviera consecuencias, el esposo de la portera comparece en el Juzgado, devuelve la cédula de noti-

ficación y dice: el señor S. F. y esposa tuvieron su domicilio en el número 19 de dicha calle y «que en la actualidad creen vivían en Salamanca».

Desde ese momento, el error padecido en el Registro se ha puesto de manifiesto, ha salido a la luz. Ya no puede producir perjuicio alguno porque se sabe. Ya sabe el señor Juez que en el número 29, no ha vivido el demandante: que ha sido en el número 19 y sabe más aún: que reside a la sazón en Salamanca.

El señor Juez decidirá cómo y dónde tiene que citarlo, pero la decisión que tome ya no está viciada por el error del Registro, ya no está condicionada por el error del Registro, por la sencilla razón de que el error se ha puesto al descubierto.

Es muy lamentable que se haya padecido ese error, pero ya da lo mismo, ya se ha descubierto, ya el señor Juez decidirá lo más justo, lo más conveniente para la notificación.

Y se da además la circunstancia, de que el demandante no tiene su domicilio en el número 19, de la calle Virgen del Sagrario cuando se le va a notificar. Está domiciliado en Salamanca, Avenida del Líbano, número 14.

En las cartas presentadas por él, cartas a él dirigidas (documentos números 4, 6, 8, 9 y 10), así consta, y en el poder que ha presentado su Procurador, expone el señor S. F. que tiene vecindad y domicilio en Salamanca Avenida del Líbano, número 14.

En el corto plazo que tenemos para contestar no podemos obtener certificación de la Tenencia de Alcaldía del Distrito octavo acreditativa de que en la fecha de la notificación, 15 de febrero de 1967, no residía en calle Virgen del Sagrario, número 19, el actor.

Dejamos señalado el archivo de dicha Tenencia de Alcaldía a los efectos procesales oportunos.

Pero hay algo más contundente aún, en defensa y apoyo de la conducta del Registrador. Es lo que sigue:

Cuando se pide por vez primera la cancelación de la hipoteca del demandante, no se accede a la cancelación. El Registrador *suspendió* la cancelación; y *sólo se practica* cuando el Juzgado dirige un mandamiento al Registrador fechado el 28 de junio de 1968, comprensivo de un auto razonadísimo de fecha 27 de mayo de 1968, dictado por el mismo Juzgado de Primera Instancia número 18, de esta capital. Acompañó copia simple del mandamiento y señaló el archivo del Juzgado citado a los efectos procesales oportunos.

O sea el Registrador extremó sus precauciones. Sólo cuando el Juez, soberano en los detalles del trámite, insiste en que las notificaciones están correctas y vuelve a ordenar la cancelación, es cuando el Registrador cancela la hipoteca que tenía el actor constituida a su favor.

Pero nótese, además, dos circunstancias de mucho interés. Son:

a) Que el domicilio de los titulares de cargas posteriores a la que se ejecuta, no está reglamentado, señalado de una manera solemne o especial: *no es ni mucho menos*, como el domicilio a que se refiere el artículo 130 de la Ley Hipotecaria, el que ha de fijar el deudor para requerimientos y notificaciones; cuyo señalamiento tiene importantes consecuencias procesales.

b) Que el señor demandante, Abogado, que había trasladado su domicilio a Salamanca, que recibía cartas de su deudor pidiendo aplazamientos, etc., no tuvo la elemental prudencia de acudir al Banco Hipotecario para informarse de cómo andaba la hipoteca de éste en cuanto a amortización, o de enterarse, antes, en el Registro, si constaba la nota marginal que publica la existencia del procedimiento judicial sumario.

6.º y 7.º En los correlativos contrarios se relatan una serie de actuaciones con el deudor hipotecario señor B., y con ATF, S. A., ajenas por completo a esta parte.

Mi representado no ha tenido ni tiene relaciones con el señor B., ni con esa sociedad, ni los conoce ni entra ni sale en todo lo que contiene el relato.

Si el actor entiende que ha sido perjudicado por la conducta de ese señor y de esa entidad ¿por qué no acciona contra ellos?

No podemos aceptar que la finca en cuestión valga más de 1.000.000 de pesetas. En la propia escritura la hipoteca (documento número 2) se tasa, a efectos de subasta, en 400.00 pesetas, (cláusula 6.ª). Valor que *no* aceptamos. La subasta ha demostrado cuál es el verdadero.

8.º Ciertamente que ha habido intentos por parte del actor de una solución extrajudicial; y cierto también que en todo momento la correspondencia y entrevistas se han desarrollado dentro de la mayor corrección. De veras nos felicitamos por ello y deseamos que cualquiera que sean las incidencias de este pleito la corrección no se pierda.

Estudiadas serenamente las pretensiones del actor se ha entendido que no tenían fundamento moral ni legal.

Por eso no se ha accedido a sus peticiones en vía extrajudicial o amistosa.

Ignoramos lo que haya cobrado el señor S. F. como remanente de la subasta.

9.º Mi mandante no ha causado ningún perjuicio al actor por las siguientes razones:

*Primera.*—El error de número de la casa se puso de manifiesto a tiempo. Dejó de ser error a tiempo. No pudo tener consecuencias. Una equivocación que se conoce a tiempo deja de ser equivocación.

*Segunda.*—No se han probado los daños y perjuicios.

Un segundo acreedor hipotecario sabe siempre a lo que se expone.

La adjudicación de la finca se hizo siempre con todos sus trámites legales.

Nadie pagó más por la finca a pesar de la subasta realizada con toda la publicidad y garantías legales sencillamente porque no valdrá más; no ha valido más.

Es muy corriente creer que una finca vale tanto y cuanto y a la hora de la verdad, a la hora de venderla pagan por ella la décima parte de las «cuentas de la lechera» que se había echado su dueño.

*Tercera.*—El Registrador, cumplidor de su deber, y celoso de la custodia de los derechos de los titulares registrales, extremó, si cabe, en este caso su actuación en defensa del actor, ya que, repetimos, sólo canceló cuando se le ordenó de manera terminante, después de que el Ilmo. señor Juez hubiera razonado y estudiado el detalle de la citación, todo lo cual se comprueba en el mandamiento y auto antes citados.

*Cuarta.*—En cualquier supuesto, no existe nexo causal entre el desvanecido error y los pretendidos daños y perjuicios.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### *Primero.*

Rechazamos el correlativo contrario, en cuanto a todo el razonamiento que se hace sobre los preceptos legales que cita.

La casa número 19, no es el domicilio señalado solemnemente con efectos especiales legales. Es, sencillamente, el que dijo el actor que tenía cuando otorgó la escritura de hipoteca, domicilio que luego trasladó a Salamanca, como queda dicho.

El domicilio del señor S. F., se puso bien de manifiesto por el portero de la casa número 29: «Era el 19 y ahora vive en Salamanca».

Si el señor Juez ordenó la notificación por edictos, mi parte no tuvo ninguna intervención en tal resolución ni tenía posibilidades de modificarla. Repetimos que el Juzgado de manera expresa estudió dicho extremo.

Aunque nosotros no tengamos que calificar la decisión del señor Juez, quele bien claro que estuviéramos que obró con toda corrección legal, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 269 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En efecto: El Juzgado se informó de que el señor demandante tuvo su domicilio en la casa número 19, pero que ya no lo tenía; que lo tenía en Salamanca, sin que se supiera la calle. Luego estaba ante el supuesto previsto en ese artículo cuando dice «... o por haber mudado de habitación se ignore su paradero», y aplicó el procedimiento de notificación previsto en dicho artículo.

Vamos a suponer, *sólo a suponer*, que la notificación se hubiera hecho defectuosamente. Pues la solución es muy sencilla. El actor tiene el camino abierto para pedir una nulidad de actuaciones; *puede conseguir que se anule todo lo actuado a partir de la notificación*. Nunca, en cambio, será viable la acción que ejerce.

#### *Segundo.*

Rechazamos el del mismo número contrario, por todas las razones antes explicadas.

#### *Tercero.*

Rechazamos y negamos que los preceptos citados en el correlativo contrario sean aplicables a este caso.

El demandante no ha perdido nada como consecuencia del error tan citado, porque tal error se desvaneció a tiempo; quedó aclarado y subsanado.

Suponiendo, *sólo suponiendo*, que el error no se hubiera advertido a tiempo, tampoco puede decirse que el actor perdiera por él la hipoteca. Perdió la hipoteca porque era una segunda hipoteca, siempre a resultas de la primera.

El Registrador no tiene ese derecho del artículo 302 de la Ley Hipotecaria, de repetir contra el señor B., sencillamente porque no se da el supuesto que contempla ese artículo.

Si se diera ese supuesto, si el Registrador pudiera repetir contra el señor B., como dice el demandante (supuesto que negamos), estaría *mal constituida la relación procesal*, puesto que, existiría un interesado en ella (el señor B.) que no ha sido llamado a la «litis», y en su consecuencia la demanda no es viable. Es sabido que la Jurisprudencia tiene reiteradamente declarado que el actor tiene que citar a todos los que pueden ser afectados por la sentencia que ponga fin al pleito. Si así no lo hace la relación procesal está mal constituida y la demanda no puede prosperar: sentencias de 3 de julio de 1968, 20 de enero, 13 de abril, 20 de junio de 1966, 26 de noviembre de 1964, etc.

#### *Cuarto.*

Venimos rechazando con reiteración el supuesto de que el error, subsanado a tiempo, haya producido perjuicio alguno.

Admitiendo, *sólo a efectos dialécticos*, que haya tenido consecuencias, la verdad es que nunca los perjuicios pueden ser los que dice el demandante.

¿Por qué si hubiera concurrido al procedimiento ejecutivo de la primera subasta, la segunda hipoteca se hubiera salvado?

¿Que más prueba de lo que valía la finca, de verdad, en el mercado normal, que la resultante de una subasta anunciada y practicada según las normas legales y usuales?

Supongamos que el demandante se hubiera adjudicado la finca en el procedimiento ejecutivo de la primera hipoteca, previos los pagos correspondientes, ¿qué hubiera pasado con la segunda hipoteca de la que era titular-acreedor? Pues la contestación es bien clara; Que se hubiera cancelado sin que por ella percibiera *ni una sola peseta*, ni siquiera esas 21.874,90 pesetas que dice que ha cobrado.

En resumen, no se ha probado ni se probará la realidad del daño, ni por consiguiente su cuantía, ni la relación de causa a efecto entre el error (que no fue error porque se subsanó) y las pretendidas consecuencias, según exige la Jurisprudencia (sentencias de 5 de julio y 28 de mayo de 1961, 23 de mayo y 6 de febrero de 1958, 14 y 29 de octubre de 1957 entre otras).

*Quinto.*

Las costas deben imponerse al actor por su temeridad.

Por ello, al Juzgado:

*Suplico.*—Tenga por presentado este escrito en tiempo y forma, a mi por comparecido con la representación que ostento, y se entiendan conmigo las sucesivas diligencias; se digne tener por contestada la demanda, seguir los trámites de Ley, con recibimiento a prueba, y en definitiva dictar sentencia en la que se absuelva a mi representado de la demanda con condena en costas para el actor.

Según otrosí digo: Que señalo el archivo de la Tenencia de Alcaldía distrito....., según queda expuesto y el del Juzgado de Primera Instancia número....., de Madrid para obtener en su día testimonio de los documentos que ordenaron la cancelación de la hipoteca del actor, obrantes en los autos sobre secuestro de finca promovidos por el Banco Hipotecario de España para la efectividad del préstamo hipotecario de los cónyuges Juana A. C. y Miguel B. G.; pues sólo tenemos a la disposición la copia simple que se adjunta.

*Suplico.*—Tenga por hecho tal señalamiento a los efectos procedentes.

Previa la práctica de la prueba y demás trámites también procedentes.

El Ilmo. señor don Manuel García Miguel, Magistrado-Juez de Primera Instancia, número 29, de Madrid, dictó Sentencia, por la que se desestimó la demanda y absolvió al Registrador demandado, razonando el fallo así:

CONSIDERANDO: Que son hechos básicos la decisión del tema litigioso cumplidamente acreditados, incluso por reconocimiento expreso de ambas partes, los siguientes:

*Primero.*—Con fecha de 13 de marzo de 1965, el actor don Juan S. F. y los cónyuges, don Miguel B. G. y doña Juana A. C. otorgaron una Escritura Pública autorizada por el Notario de Madrid, don ....., en la que entre otras cosas, se hacía constar que el actor concedía un préstamo de 275.000 pesetas a los mencionados cónyuges, en garantía de cuya devolución constituían una hipoteca sobre la finca de su propiedad al efecto descrita en la Escritura.

*Segundo.*—En la parte Expositiva de dicha Escritura se hizo constar que la finca descrita se hallaba anteriormente gravada con una hipoteca constituida a favor del Banco Hipotecario de España en garantía de un préstamo de 75.000 pesetas.

*Tercero.*—Que el Banco Hipotecario de España promovió el oportuno procedimiento tendente a obtener la realización de su crédito del que correspondió conocer al Juzgado de Primera Instancia núm. .... de esta Capital.

*Cuarto.*—Que en dicho procedimiento, por el Juzgado se acordó hacer saber la existencia del mismo al actor y su esposa como acreedores posteriores al sólo efecto de que pudieran intervenir en la subasta.

*Quinto.*—Que debido a que según la Certificación que obraba en los autos, expedida por el Registro de la Propiedad, número ....., figuraba como domicilio del actor el de Virgen del Sagrario, número 29, en vez de número 19, que se había hecho constar en la Escritura, por el Juzgado se hizo la oportuna notificación por medio de cédula que fue entregada a la Portera de la casa número 29, de la calle Virgen del Sagrario, el día 15 de febrero de 1967, la que con fecha 20 del mismo mes, fue entregada en el Juzgado por el marido de dicha portera, quien advirtió que los destinatarios de la notificación en donde tenían su domicilio era el número 19 y no en el 29 de la misma calle, aunque creía que en la actualidad se hallaban viviendo en Salamanca.

*Sexto.*—Que instruido de ello el Banco Hipotecario, solicitó que al no haber podido averiguar el domicilio del segundo acreedor hipotecario, fuera citado por Edictos a lo que accedió el Juzgado, practicándose la notificación en estrados y por medio de Edictos publicados en el «Boletín Oficial» de la Provincia.

*Séptimo.*—Que continuó el procedimiento por sus trámites legales hasta llegar a la subasta, en la que fue adjudicada la finca al rematante en la can-

tividad de 125.000 pesetas, quedando después de satisfecho el primer acreedor, un sobrante de 21.874 pesetas con 90 céntimos, que fue entregado al segundo acreedor hipotecario y actor en estos autos, ocasionándosele como consecuencia de ello el daño cuya indemnización reclama.

CONSIDERANDO: Que con base en tales hechos, y, especialmente en que el mentado error material en la consignación del número de la casa fue causa de que se hubiese originado al actor el daño que invoca, se ejercita por éste una acción tendente a obtener la indemnización de la cantidad que se concreta en la Súplica, con base en la culpa extracontractual del mandado.

CONSIDERANDO: Que, la doctrina ha mantenido la opinión de que en materia de responsabilidad extracontractual los Tribunales no pueden entrar en las discusiones filosóficas acerca de la causa operante, o de la razón suficiente, del pacto predominante, ni adoptar en general a ninguno de los diversos criterios propuestos por la teórica, sino que de que debe dirigirse la actuación hacia la valoración de todas las circunstancias de hecho concurrentes en el caso concreto para adoptar los criterios que el buen sentido señale como determinantes de responsabilidad, criterio que fue el seguido por la Jurisprudencia al proclamar como lo hizo, en reiteradas Sentencias, que es de libre apreciación de los Tribunales la concurrencia de la culpa o del hecho generador del daño.

CONSIDERANDO: Que, por ello, es necesario ponderar las circunstancias concretas del caso de autos en relación a los requisitos a cuyo concurso subordina la Jurisprudencia la procedencia de estimar las pretensiones indemnizatorias de la naturaleza de la que en la demanda se produce.

CONSIDERANDO: Que salvo aquellos casos de excepción en que de nuestro Ordenamiento broten deberes de indemnización con substantividad propia por actos no culposos, el principio general es el tradicional de la culpabilidad que informó el desarrollo histórico doctrinal y legislativo de la responsabilidad aquiliana, de suerte, que es menester que la acción u omisión sea ilícita, o sea, que implique el quebrantamiento de un deber jurídico y esta circunstancia no puede apreciarse como concurrente en el actuar del Registrador demandado por las razones siguientes:

Ni de los artículos 9.º de la Ley y 51 del Reglamento Hipotecario que determina las circunstancias que en general debe contener cada inscripción, ni de los específicos referentes a la hipoteca, resulta que el Registrador venga obligado a consignar en el asiento el dato relativo al domicilio del acreedor hipotecario, de donde resulta pues, que si la omisión completa del dato no supone ilicitud alguna ni quebrantamiento de deberes, no va a atribuirse mayor trascendencia al posible error material cometido al consignarlo, por lo que no es posible emitir un juicio de reprochabilidad a título de negligencia inexcusable, sino que por el contrario, el supuesto más bien cae dentro del error inexcusable excluyente del requisito de la antijuricidad.

CONSIDERANDO: Que por otra parte, tanto del párrafo primero del artículo 214 del Reglamento Hipotecario relativo a la rectificación de errores materiales en los asientos, como del párrafo segundo del 437, que establece normas para lograr el paralelismo o concordancia entre el Registro y la realidad cuando hubiesen variado el nombre de las calles o el número de los edificios por decisiones de la Autoridad Municipal, aparece claro el espíritu legal de que sea el propio interesado el que procure de solicitar la oportuna rectificación por lo que a él son imputables, las consecuencias que puedan derivarse de su falta de diligencia en la actuación y vigilancia de sus derechos.

CONSIDERANDO: Que por lo que respecta al requisito del daño, si bien es indudable que el actor sufrió el inherente a la pérdida de su derecho real de garantía, lo que no quedó probado es que lo haya sido en la extensión que se dice en la demanda, en cuanto que no se articuló la prueba conducente a demostrar la insolvencia del deudor y la consiguiente imposibilidad del acreedor de resarcirse, en todo o en parte, de su crédito aún subsistente.

CONSIDERANDO: Que ya en el orden del nexo causal, al estar acreditado que el Portero de la Finca número 29, de la calle Virgen del Sagrario, compareció en el Juzgado y dio a conocer que el actor no vivía en el número 29, sino en el 19, aunque creía que se hallaba viviendo en Salamanca, es claro que el error quedó subsanado, de forma que el que no se hubiese hecho la citación en forma personal, fue debido a circunstancias y decisiones ajenas al demandado, que rompieron la relación causal. Pero a mayor abundamiento, la notificación sólo fue hecha en una de las formas admitidas por la Ley, como viables para cumplir el efecto pretendido por el acto de comunicación procesal, cual es, la posibilidad de que el conocimiento de su objeto llegue al destinatario del mismo, sino que la propia subasta fue anunciada en forma legal por procedimiento que constituye un medio de publicidad o notificación con eficacia «erga omnes».

CONSIDERANDO: Que por todo ello, procede DESESTIMAR la demanda.

CONSIDERANDO: Que no es de apreciar temeridad ni mala fe en ninguna de las partes a efectos de una especial imposición de costas.

Apelada la sentencia, la Sala 1.ª de lo Civil de la Excm. Audiencia de Madrid, falló con fecha 7 de diciembre de 1970, que, revocando la sentencia del Juzgado de Primera Instancia y estimando la demanda formulada por don Juan S. F. «debemos condenar y condenamos a don ..... (el Registrador) a que abone a aquel la cantidad de 253.125 pesetas con 10 céntimos, sin hacer especial condena de costas en ninguna de ambas instancias».

Los Considerandos de esta segunda y definitiva sentencia dicen así:

1.º CONSIDERANDO: Que del detenido examen de las actuaciones y admitiendo los hechos que como probados se establecen en el primero de los Considerandos de la sentencia recurrida, el Tribunal estima que las cuestiones básicas a considerar por ser las que contra lo debatido en esta «litis», se reducen a las siguientes: 1.ª si aceptado por los litigantes y acreditado fehacientemente (folio 16) que al inscribir la escritura de préstamo con garantía hipotecaria se sufrió por el Registro de la Propiedad número ....., de Madrid, el error de consignar como domicilio del demandante el de Virgen del Sagrario, número 29, en lugar del 19, que constaba en la escritura, tal error quedó o no subsanado en el procedimiento judicial instado por el Banco Hipotecario; 2.ª si tal error causó o no un perjuicio real al actor; y 3.ª cual, en caso afirmativo, pudo ser la cuantía patrimonial de dicho perjuicio.

2.º CONSIDERANDO: Que sobre la primera cuestión señalada, que es la primordial litigada, el Tribunal no cuenta, ni tiene a su disposición otros elementos de juicio que los aportados por las partes, y entre estos la certificación del Auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia núm. ...., de Madrid, en 27 de mayo de 1968, aducida por el demandado y reconocida por el actor, en cuyo tercer Resultando se dice literalmente que éste fue notificado «en principio en el domicilio que como de ellos constaba, que fue calle Virgen del Sagrario, número 29, de esta capital, que se hizo el 15 de febrero de 1967, por medio de cédula en forma, al que dijo ser el portero de la finca y llamarse doña Isabel García, cuya cédula fue devuelta el 20 de igual mes por el que dijo ser el portero de la casa y llamarse don José Andrés Iraola, quien manifestó que si bien se hizo cargo de la cédula su esposa doña Isabel García, lo fue por existir un inquilino que tenía el apellido FERRER y que los interesados tuvieran allí su domicilio, es decir, en el 19 de dicha calle, y que en la actualidad creen vivían en Salamanca, y unida a autos la cédula devuelta se instruyó de todo ello al Banco acreedor ejecutante, y por este se solicitó y así se acordó, que se hiciera tal notificación por medio de edictos, ya que no había podido averiguar su actual domicilio, lo que se hizo además de en los estrados del Juzgado, por medio de edictos en el «Boletín Oficial» de esta provincia del día 7 de marzo de 1967», de cuyo texto exacto transcrito, ni se deduce, ni puede deducirse que el error del número de la casa hubiera quedado

subsanado y por consiguiente esclarecido, sino que continuó persistiendo a los fines legales debatidos, por las, entre otras, razones siguientes: a) porque ni el Banco Hipotecario solicitó al ser instruido, ni en consecuencia el Juzgado pudo acordar, que la nueva citación se hiciera en Virgen del Sagrario, número 19, que era lo correcto, por no haber constancia cierta de ser este el domicilio del actor; b) porque en la fecha en que se hizo la notificación por edictos, el actor tenía su residencia y domicilio legal en este último lugar, según se acredita de las certificaciones del Ayuntamiento de Madrid, aportadas en periodo probatorio (folios 77 y 80); c) porque el procedimiento seguido por el Juzgado número ....., era el previsto legalmente al no existir constancia cierta del domicilio y haberlo instado así el Banco ejecutante, dado el carácter rogado de la jurisdicción civil; y d) porque para que el error de referencia hubiera quedado eliminado, habría sido preciso que la nueva notificación se hiciera en el domicilio indicado en la escritura registrada, a tenor de lo dispuesto en los artículos 266, 267, 268 y 270 de la Ley procesal civil, sin que por analogía fuera aplicable lo dispuesto en el artículo 269 de dicho cuerpo legal, al ser supuestos diferentes y distintos, según sea o no conocido el domicilio, como reiteradamente ha venido afirmando la doctrina jurisprudencial en Sentencia de 29 de octubre de 1900, 7 de abril de 1951 y 25 de marzo de 1954, razones todas ellas que inducen al Tribunal a no reputar subsanado el inicial error de inscripción por el resultado del procedimiento seguido con el número 411/66 ante el Juzgado de Primera Instancia núm. ...., de Madrid por el Banco Hipotecario.

3.º CONSIDERANDO: Que respecto a la segunda de las cuestiones enunciadas, o sea si tal error causó o no perjuicio al actor, es claramente notorio que así fue, como incluso se reconoce en el 7.º de los Considerandos de la Sentencia apelada, al quedar privado de los derechos que como segundo hipotecante le otorgaban los artículos 131 de la Ley Hipotecaria y 225 de su Reglamento, de subrogarse en el crédito del Banco ejecutante satisfaciendo su importe, obteniendo la desaparición de la primera hipoteca y consiguiendo la mejora de rango de la suya propia, así como de ejercitar el derecho a tomar parte en la subasta por la que finalizó el procedimiento instado por el repetido Banco.

4.º CONSIDERANDO: Que en cuanto a la tercera de las cuestiones planteadas, relativa a la cuantía patrimonial del perjuicio, el Tribunal deduce que habiéndose cancelado, como legalmente procedía, el crédito hipotecario del actor por valor de 275.000 pesetas, del que sólo fue reintegrado en 27.874,90 pesetas, cantidad remanente de la finca subastada, el perjuicio asciende como mínimo al resto de aquel crédito hipotecario o sea a 253.125,10 pesetas, que es concretamente lo postulado en la demanda, siendo procedente conocerla como indemnización que definitivamente liquida y deja ultimada la reclamación esencial de la que derivan los presentes autos.

5.º CONSIDERANDO: Que la indemnización antes mencionada corresponde satisfacerla al demandado a tenor de lo dispuesto en los artículos 296 y 300 de la Ley Hipotecaria, 51 de su Reglamento y 1.089 del Código civil, habida cuenta que la inscripción de la escritura de 13 de marzo de 1965, no se realizó en el Registro regentado por aquél con la necesaria prevención, diligencia y cotejo originando la persistencia del error cometido en el número del domicilio del actor, sin que la relación litigiosa a que se contraen estos autos aparezca defectuosamente constituida, como se alegó al contestar la demanda, en razón a lo establecido en los artículos 301, 302 y 303 de la repetida Ley Hipotecaria en relación con el artículo 1.144 del Código civil común.

6.º CONSIDERANDO: Que no es de apreciar temeridad o mala fe en ninguna de las partes a los fines de hacer expresa condena sobre costas procesales.

B. M.