

ESTUDIOS

La responsabilidad civil de los registradores y su alcance para los terceros beneficiados

Civil liability of registrars and its scope towards third party beneficiaries

por

ANDRÉS BALBÁS GARCÍA

Estudiante

Doble Grado Derecho-Ciencias Políticas

RESUMEN: El presente trabajo versa sobre la responsabilidad civil profesional de los registradores plasmando las peculiaridades derivadas de su condición mixta de funcionarios públicos y profesionales del derecho. El estudio recoge un análisis sobre las características del régimen específico de responsabilidad de estos profesionales estipulado en la LH. De esta manera, se analizan íntegramente los elementos necesarios para el nacimiento de la responsabilidad a través de una revisión jurisprudencial y bibliográfica de la materia, poniendo el foco en cuestiones relevantes tales como el *quantum* indemnizatorio, la prescripción de la acción del perjudicado y un sucinto examen sobre los supuestos legales que dan lugar a la responsabilidad. Asimismo, se analiza el alcance de la responsabilidad en los terceros beneficiados, puesto que la importancia de las acciones realizadas por el registrador hace muy probable que puedan repercutir de manera beneficiosa en terceros ajenos a la conducta culposa o negligente.

ABSTRACT: *The present academic exploration concerns the professional civil liability of registrars. It aims at capturing the peculiarities arising from their dual status as public officials and legal professionals. The study encompasses an analysis of the characteristics of the specific liability regime for these professionals as stipulated in the LH. Thus, the necessary elements for the emergence of liability are thoroughly examined through a jurisprudential and bibliographic review of the*

subject, focusing on relevant issues such as indemnity quantum, the prescription of the aggrieved party's action, and a succinct examination of the legal scenarios giving rise to liability. Additionally, the scope of liability in relation to third-party beneficiaries is analyzed, as the significance of actions performed by the registrar makes it highly probable that they may beneficially affect third parties unrelated to negligent or culpable conduct.

PALABRAS CLAVE: Registrador, tercero beneficiado, daño, conducta negligente o culposa, nexo causal, indemnización, prescripción, enriquecimiento sin justa causa.

KEYWORDS: Registrar, third-party beneficiary, damage, negligent or culpable conduct, causal link, indemnification, prescription, unjust enrichment.

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN.—II. CONCEPTO Y NATURALEZA JURÍDICA DE LA FIGURA DEL REGISTRADOR.—III. NATURALEZA JURÍDICA DE LA RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR: III.1. DEBATE DOCTRINAL SOBRE EL CARÁCTER CIVIL O ADMINISTRATIVO DE LA RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR. III.2. RÉGIMEN DE RESPONSABILIDAD CIVIL DE LOS REGISTRADORES. II-I.2.A. Marco legal. III.2.B. Características de la responsabilidad civil de los registradores. III.2.C. Elementos o presupuestos necesarios de la responsabilidad civil de los registradores. III.3. PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE RESPONSABILIDAD. III.4. ALGUNOS SUPUESTOS DE RESPONSABILIDAD. III.5. LA INDEMNIZACIÓN DEL DAÑO DEBIDO AL ACTO NEGLIGENTE O CULPOSO DEL REGISTRADOR.—IV. LA POSIBLE EXISTENCIA DE TERCEROS BENEFICIADOS. IV.1. ALGUNOS ASPECTOS PROCESALES SOBRE LA EXISTENCIA DEL TERCERO BENEFICIADO. IV.1.A. Legitimación pasiva. IV.1.B. Existencia de un pacto extrajudicial entre el registrador o la aseguradora y el perjudicado. IV.1.C. Acerca de la intervención provocada. IV.1.D. Posibilidad de acumulación subjetiva de acciones y el Juzgado o Tribunal competente. IV.1.E. La prescripción con terceros beneficiados.—V. CONCLUSIONES.—VI. BIBLIOGRAFÍA.—VII. RESOLUCIONES CITADAS.

I. INTRODUCCIÓN

El régimen original de responsabilidad civil de los registradores, recogido en los artículos 311 a 333 de la ley fundacional hipotecaria de 1861¹, fue uno de los primeros sistemas de responsabilidad profesional que vio la luz en el marco legislativo español. El articulado de esta pionera regulación ha llegado prácticamente intacto hasta la actualidad², donde se recoge en el vigente Decreto de

8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria en sus artículos 296 a 312.

No obstante, la existencia de una regulación específica relativa a la responsabilidad civil de los registradores ha generado numerosas críticas y debates doctrinales. En este sentido, algunos autores³ lo consideran insuficiente, imperfecto y escaso, dando lugar a la necesidad de aplicación subsidiaria de los artículos del Código Civil: el art. 1902 por responsabilidad extracontractual, o el art. 1101 si se entendiera que entre el registrador y el cliente hay un vínculo contractual.

Asimismo, la doble condición de funcionario público y de profesional del Derecho característica de los registradores otorga un atractivo añadido al régimen de responsabilidad de estos. Como resultado, es común que un sector doctrinal⁴ conecte la función pública de estos profesionales con el régimen de responsabilidad aplicable, lo que en sentido estricto podría dar cabida a una eventual responsabilidad patrimonial de la Administración. La exposición de estas controversias relativas tanto a la condición del registrador como a la posible existencia de responsabilidad administrativa, serán tratadas más detenidamente en las siguientes páginas.

El incremento durante los últimos años de las reclamaciones contra estos profesionales, tal y como confirman ESTRUCH ESTRUCH (2014, 18) y PARRA LUCÁN (2007, 823), dota a esta materia de particular interés. Al mismo tiempo, este aumento se ha visto acompañado de un crecimiento en las exigencias profesionales relativas a las funciones de publicidad e información de los registradores y del Registro en aras de mejorar la seguridad jurídica.

A su vez, la importancia que tienen las funciones llevadas a cabo por el registrador en el mercado y en la seguridad jurídica del tráfico hace inevitable la enorme repercusión de sus posibles errores o negligencias. Por este motivo, es posible que se den una infinidad de casos distintos donde haya perjudicados de distinta naturaleza e incluso personas beneficiadas por esa actuación negligente o errónea. La LH dedica un especial tratamiento a los terceros beneficiados, que gozan de un incremento en su patrimonio sin ninguna justa causa. El alcance de la responsabilidad de estos terceros será desarrollado con especial detalle al final de este trabajo.

Antes de pasar a desarrollar el contenido de este trabajo, es útil un breve recordatorio de dos instituciones ligadas al análisis de la responsabilidad civil de los registradores. En primer lugar, resulta necesario recordar la diferencia entre la figura del registrador y la del Registro. El Registro es aquella institución pública dependiente del Ministerio de Justicia y enmarcado en el esquema de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública⁵ que “tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás

derechos reales sobre bienes inmuebles”⁶ en el caso de los Registros de la Propiedad. Para algunos autores, el hecho de que el acto dañoso sea consecuencia de actos del propio registrador o del funcionamiento del Registro como servicio público debe proyectar sus efectos en cuanto a la responsabilidad por sus consecuencias.

En segundo lugar, es indispensable recordar las funciones del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Como es sabido, es una Corporación de Derecho público amparada por la ley y reconocida por el Estado, con personalidad jurídica propia y plena capacidad, que gozará de autonomía para el cumplimiento de sus fines, como se señala en el artículo primero de sus Estatutos. Esta corporación se rige por lo establecido en la legislación hipotecaria, en la de los Colegios Profesionales y por sus Estatutos; y se relaciona con la Administración a través de Ministerio de Justicia y de la Dirección General de los Registros y del Notariado⁷.

Pues bien, a efectos del presente trabajo, la corporación tiene la posibilidad de contratar una póliza de seguro colectiva de responsabilidad civil. Es decir, conforme al art. 520 RH⁸, el Colegio de Registradores contrata de manera colectiva una póliza de seguro para cubrir las eventuales responsabilidades patrimoniales en las que pueda incurrir cualquier registrador. Se trata de una cuestión de la que nos ocuparemos con mayor profundidad más adelante.

II. CONCEPTO Y NATURALEZA JURÍDICA DE LA FIGURA DEL REGISTRADOR

Conviene comenzar este trabajo tratando de identificar la figura del registrador y su naturaleza jurídica. El registrador es aquel funcionario público que, accediendo al cargo por medio de la oposición al Cuerpo de Aspirantes a registradores de la propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, actúa como máximo dirigente y responsable del Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles que tenga designado según la circunscripción correspondiente.

Las funciones que tienen asignadas estos profesionales vienen recogidas en las distintas normas legales y reglamentarias. Sin embargo, no se pretende abordar en este trabajo el conjunto de funciones de los registradores, sino que únicamente se mencionarán aquellas que se consideran más relevantes para posteriormente poder tratar la casuística que pueda dar lugar a la responsabilidad de estos profesionales.

La primera función asignada a los registradores es la dirección y llevanza de los Registros de la Propiedad, Mercantiles o de Bienes Muebles que tengan atribuidos, lo que es una de las principales facetas de su condición de profesionales

del Derecho. Por otro lado, los registradores son los profesionales competentes para la calificación de legalidad de los documentos que los clientes soliciten a inscripción, así como para determinar la capacidad y legitimidad de los otorgantes, y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas.⁹ Además, deben autorizar los asientos que se practiquen en el Registro, una función que puede dar lugar a numerosos casos de responsabilidad por la especial importancia del asiento de presentación a efectos de seguridad jurídica. Finalmente, los registradores también tienen deberes relativos a la información o al asesoramiento realizados por medio de la publicidad de los asientos o expidiendo certificaciones y notas simples informativas, o por medio de la realización de otras funciones similares recogidas en la normativa hipotecaria.

En definitiva, en última instancia la labor de estos profesionales busca la protección de la seguridad jurídica del mercado inmobiliario y mobiliario, dando publicidad a las inscripciones y anotaciones de sus libros, y del tráfico jurídico mercantil, publicando los datos de las sociedades, así como los casos de representación e inscripciones.

La necesidad de estudiar el régimen de responsabilidad de los registradores se explica por una peculiaridad que los caracteriza: esta figura “reúne la doble condición de funcionario público y profesional del derecho”¹⁰, tal y como recoge el Preámbulo del Real Decreto 483/1997, de 14 de abril, por el que se aprueban los Estatutos generales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España: “Los registradores de la Propiedad y Mercantiles tienen el doble carácter de funcionarios públicos y de profesionales del Derecho, unidos de manera indisoluble.”

En primer lugar, son funcionarios públicos porque ejercen funciones públicas encomendadas por las normas, acceden al puesto por medio de oposición libre, siendo admitidos en virtud de un título administrativo habilitante y son titulares indisolublemente de las Oficinas Liquidadoras de Distrito Hipotecario¹¹. Aún más, según el art. 274 de la LH “[l]os registradores de la propiedad tienen el carácter de funcionarios públicos para todos los efectos legales”. Con respecto a los registradores Mercantiles el art. 13.3 del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil asimila su estatuto jurídico al de los registradores de la propiedad, “sin más especialidades que las establecidas por la Ley y por este Reglamento”. De todo ello puede deducirse que la naturaleza legal y formal del registrador parece coincidir con la de funcionario público.

Por otra parte, los registradores son profesionales del Derecho tal y como establece el Preámbulo del RD 483/1997 recientemente expuesto. A este respecto, es una nota fundamental de su profesionalidad que la remuneración del registrador no se deriva de los Presupuestos Generales del Estado como el del resto

de funcionarios, sino que su salario se percibe de los honorarios de los clientes fijados conforme a los aranceles establecidos por el Gobierno y que se pagan directamente a la oficina del registro, tal y como indica NAVARRO GÓMEZ (2007, 28)¹².

Además, son profesionales que organizan de forma independiente sus oficinas contratando a sus empleados como estipula el art. 558 del RH: “[e]l registrador tendrá en su despacho los empleados que necesite, los cuales desempeñarán los trabajos que les encomiende, bajo la exclusiva responsabilidad de aquél y siempre bajo el régimen jurídico de relación laboral”. Es decir, el registrador es prácticamente un empresario que contrata a sus trabajadores y los engloba dentro de su ámbito de decisión, dependencia y organización. Finalmente, otra nota caracterizadora del carácter profesional del registrador es que este último deberá de hacerse cargo de los gastos de funcionamiento e inversión necesarios para el registro.¹³

En conclusión, los registradores gozan de una condición mixta con cualidades de profesional del derecho y de funcionario público. En palabras de MARTÍNEZ-CARDÓS (2021), los registradores pueden ser calificados como “funcionarios funcionales” (MARTÍNEZ-CARDÓS RUIZ, (2021, *sub* apartado 1). La especialidad de los registradores recaería en que ejercen la función pública que desempeñan en un régimen de independencia y bajo su responsabilidad (BALLESTEROS ALONSO, 2003, p. 71). En lo que respecta al marco legal, el art. 536 del Reglamento Hipotecario establece que “[l]os registradores de la Propiedad y Mercantiles ejercen profesionalmente, bajo su responsabilidad, las funciones públicas atribuidas por las leyes en general, y en particular por la legislación hipotecaria y mercantil, y en virtud del carácter de funcionarios públicos que les reconoce el artículo 274 de la LH, tienen los derechos reconocidos por las leyes administrativas.”

Por lo tanto, la solución que establece el legislador ha sido identificar al registrador como un funcionario a efectos formales, ya que el mismo ejerce profesionalmente las funciones públicas que le asignan las normas. Por lo tanto, el concepto imperante sería el de “ejercicio privado de funciones públicas”, en tanto que, “mantiene una posición profesional independiente y, en su caso, imparcial frente a la Administración; no se integra en el aparato administrativo y, por tanto, no recibe instrucciones singulares —salvo supuestos de excepción—, sino que cumple exclusivamente las reglas generales que regulan su actividad, bajo su propia responsabilidad”, como sucede con las profesiones que se enmarcan dentro de este concepto¹⁴.

A su vez, suscita interés en el marco de este debate sobre la condición del registrador, la posible, o no posible, comisión de un delito de prevaricación por parte de un registrador. Como es sabido, el art. 404 del Código Penal (CP) tipi-

fica como delito dictar una resolución arbitraria en un asunto administrativo en caso de que el sujeto activo del delito sea una “autoridad o funcionario público.” Por consiguiente, el debate se ocasiona en lo relativo al carácter de funcionario público del registrador y a si sus tareas se enmarcan dentro de lo denominado “asunto administrativo”, una controversia que ni la doctrina ni la jurisprudencia han aclarado en su totalidad.

En este sentido, la STS 29 de septiembre de 2009 (RJ 2009, 5984) aclara en su FD 4.º¹⁵ la atipicidad de unos hechos por los cuales se acusaba a un registrador de un delito continuado de prevaricación, puesto que el Tribunal considera que las resoluciones dadas por el registrador no se enmarcan dentro del concepto de “asuntos administrativos”. En la línea contraria, la SAP de Las Palmas de 13 de mayo de 2005 (ARP 2005, 547), a pesar de absolver al registrador, clarifica que es posible que un registrador incurra en este tipo penal estipulando que “al tratarse de un delito especial propio, los elementos objetivos de la autoría quedan determinados por la cualidad de funcionario público del agente, cualidad ampliada a los supuestos de toda persona que participe en el ejercicio de funciones públicas, (...) entre los que se encuentran, sin duda, los registradores de la propiedad”.

Por consiguiente, el debate que se suscita vuelve a recaer sobre la verdadera condición de los registradores, así como de sus actos. Por este motivo, para algunos autores, los registradores a efectos penales deben ostentar en todo caso la condición de funcionarios públicos¹⁶. Sin embargo, entendemos que, si los registradores no son considerados funcionarios públicos en aspectos como el régimen retributivo o la responsabilidad profesional, no parece aceptable concluir que lo sean solo a efectos penales.

III. NATURALEZA JURÍDICA DE LA RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR

III.1. DEBATE DOCTRINAL SOBRE EL CARÁCTER CIVIL O ADMINISTRATIVO DE LA RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR

El atractivo de la condición mixta del registrador de la propiedad suscita el problema del cauce relativo a la responsabilidad de sus actos, ya que, si se consideran funcionarios públicos de manera estricta, sus actos se enmarcarían dentro de las funciones administrativas, por lo que el régimen de responsabilidad debería ser administrativo. Sin embargo, si se consideran profesionales liberales, la responsabilidad se encuadraría dentro del marco legal de la normativa hipotecaria y del régimen civil común del CC.

En este sentido, se va a desarrollar esta controversia a partir de las tres posturas o interpretaciones que MARTÍNEZ-CARDÓS RUIZ, identificó sobre la naturaleza de la responsabilidad de los registradores¹⁷.

En primer lugar, la tesis civilista defiende la aplicación de la normativa civil en lo relativo a la responsabilidad de estos profesionales. Se escudan en la redacción dada por diversos preceptos de las normas, y principalmente en el art. 18 LH que establece que “[l]os registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase (...)” y en el art. 536 RH que dice: “ejercen profesionalmente, bajo su responsabilidad”. En este sentido, los autores de esta tesis afirman correctamente que en ningún momento la ley hace alusión a una hipotética responsabilidad patrimonial de la Administración.

Esta es la posición defendida por PARRA LUCÁN¹⁸ y BALLESTEROS ALONSO¹⁹, afirmando este último que las normas de responsabilidad de la Administración por el funcionamiento de los servicios públicos no son aplicables a los registradores por su independencia y carácter profesional. Con ellos, otros como Domínguez Luelmo, Sagardoy de Simón, Parada Vázquez o Barrero Rodríguez también afirman la naturaleza civil de la responsabilidad de estos profesionales.

La segunda de las posturas se identifica con la tesis administrativista, que sostiene que los registradores son funcionarios públicos conforme al art. 274 LH y que, al ejercer funciones públicas, todos los daños causados por ellos deben ser reclamados conforme al régimen normativo de la Administración Pública. En este sentido, sería de aplicación la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, en su artículo 32 que recoge la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas. La aplicación de este precepto conllevaría que la responsabilidad aplicable al registrador fuese objetiva, mientras que la responsabilidad en el ámbito civil es subjetiva o por culpa.

Esta tesis es defendida por GONZÁLEZ PEREZ, que acusa a los “hipotecaristas” de tener escasa “preparación jurídico-administrativa” cuando afirman el carácter privado del régimen registral. Por ello, establece que hablando del Registro de la propiedad “resulta obvio que estamos en presencia de un servicio público” y afirma que “los actos dictados por aquel órgano estatal al que corresponde la realización del servicio público registral son, cualquiera que sea la concepción de acto administrativo de que se parta, actos administrativos, dictados en un procedimiento administrativo.”²⁰

Esa misma línea se defiende por DOMINGUEZ LUIS, que la denomina como *organicista* en su tesis doctoral. A su juicio, el registrador de la propiedad “se trata de un funcionario que actúa directamente por el Estado, en cuanto forma parte de éste como órgano a través del cual el mismo Estado expresa su propia

voluntad expresiva de la función pública registral y, por tanto, es imputable en último término directamente a la Administración”.²¹ Además, entiende que la vía administrativa es más garante para el perjudicado que la vía privada o civil, algo no exento de crítica debido a la escasa agilidad de la tramitación procedimental administrativa. Concordamos, eso sí, con el autor en que la responsabilidad objetiva es más beneficiosa y garante para el perjudicado que la subjetiva, ya que esta última exige por parte de la víctima la prueba de la culpa por el profesional.

En un punto intermedio se sitúan quienes combinan ambas posturas. A esta tesis, que denominaremos mixta, corresponden autores como ESTRUCH ESTRUCH o PARRA LUCÁN. En ambos casos, se estudia el régimen de responsabilidad de los registradores de una manera pragmática, lo que los lleva a afirmar la necesidad de intervención del régimen administrativo cuando la responsabilidad civil no es suficiente.

Así, por ejemplo, ESTRUCH ESTRUCH considera que la Administración debería de responder cuando, a pesar de que existiesen daños causados a un tercero, el registrador hubiese cumplido con sus obligaciones y el estándar de diligencia superior que ya se ha mencionado. Además, entiende que los daños generados por el funcionamiento ordinario del Registro (concebido como servicio público) en los que el registrador no hubiese actuado culposamente con mayor motivo debería de depurarse responsabilidad del servicio público. La posición se justifica trayendo a colación el principio de fe pública y el art. 149.1. 8.ª CE relativo a la competencia estatal en materia de registros públicos²².

Por su parte, PARRA LUCÁN señala que, a pesar de que el régimen de responsabilidad aplicable sea el civil, se dan casos en los que una sucesión de actos tanto del Notario como del registrador provocan daños a los que el sistema civil de culpa no puede hacer frente de forma eficiente, afirmando así que “[u]n sistema de responsabilidad objetiva, como la que existe en el ámbito de la responsabilidad patrimonial de la Administración cubriría unos daños, (...) que no quedan cubiertos en un sistema como es el del responsabilidad por culpa que se aplica a Notarios y registradores.”²³

En una línea equivalente se encuentra LACRUZ BERDEJO. Aunque parte de la exclusión del Registro con respecto al resto del aparato de la Administración desde la promulgación de la primera Ley Hipotecaria, la responsabilidad subsidiaria de la Administración Pública por la actuación del registrador se justifica a partir de la función pública desempeñada por los registradores y por el art. 106.2 de la Constitución Española²⁴.

Los argumentos expuestos deben llevar a la conclusión de que, como en el caso de los Notarios, los registradores ejercen de forma profesional unas funciones públicas atribuidas por Ley, tal y como estipulan los arts. 332.7 RH, y 334.1 RH.²⁵ Además, la normativa hipotecaria y mercantil relativa a los registradores

afirma que numerosas funciones realizadas por los mismos son ejercidas “bajo su responsabilidad”. Por este motivo, se confirma que la responsabilidad del registrador es de carácter personal, y, por lo tanto, civil, sin que tenga ningún fundamento la defensa de la vía administrativa para los actos negligentes o culposos y dañosos realizados por estos.

El contraste con otros ordenamientos es muy útil desde la perspectiva ahora analizada. Singular interés tiene el caso italiano²⁶. En este ordenamiento la responsabilidad de los actos de los registradores era personal y directa antes de la entrada en vigor de la Ley núm. 22, de 21 de enero de 1983. Sin embargo, tras la aprobación de la mencionada Ley, se estableció un régimen de responsabilidad del Estado por los actos producidos por los equivalentes a los registradores en el país italiano (*Conservatore dei registri immobiliari*).

Es de notoria importancia poner de manifiesto que este cambio de régimen vino precedido por la Ley núm. 734, de 15 de noviembre de 1973 que modificaba el sistema de retribución de los registradores, dado que los emolumentos u honorarios pasaron a formar parte de las arcas estatales. Esta reforma generó en Italia un profundo descontento en los registradores que tendieron a abandonar sus puestos de trabajo poniendo en jaque al sistema de seguridad jurídica del mercado inmobiliario italiano; de ahí que la Ley núm.22 del 1983 cambiara el sistema de responsabilidad desde los daños producidos por los registradores desde el día 24 de noviembre de 1973.

En este clarividente caso se puede ver como la discordancia entre el origen de las retribuciones de los profesionales y el régimen de responsabilidad patrimonial están conectados y su discordancia puede generar irregularidades e inestabilidad en el sistema. En la situación inversa a la dada en Italia (si el registrador percibiese los honorarios directamente de sus clientes, pero la responsabilidad patrimonial de sus actos estuviese a cargo de la Administración), la situación tampoco sería correcta, puesto que el Estado se tendría que hacer cargo de los daños causados por el profesional.

El ejemplo italiano refuerza la tesis civilista, ya que, como se ha explicado con anterioridad, el sistema retributivo de los registradores en España es conforme a los honorarios de sus clientes fijados por los aranceles estipulados por el Gobierno.

III.2. RÉGIMEN DE RESPONSABILIDAD CIVIL DE LOS REGISTRADORES

III.2.A. *Marco legal*

Una vez resuelta la caracterización de la responsabilidad de los registradores como una responsabilidad propia, personal y directa (*ubi emolumentum ubi*

onus), analizamos ahora el marco legal de este régimen especial de responsabilidad.

Como ya se ha indicado al principio de este trabajo el régimen especial de responsabilidad civil de los registradores lleva existiendo desde la antigua Ley Hipotecaria de 1861 que recogía en su Título XI (arts. 313 a 333) las disposiciones relativas al mismo. Este régimen sigue prácticamente intacto en los arts. 296 y ss. de la LH recogidos dentro del Título XII denominado “De la responsabilidad y del régimen disciplinario de los registradores”²⁷, ya que la única modificación significativa fue la del actual 303 LH que incorpora el término Tribunal en lo relativo a la competencia para conocer sobre las demandas contra los registradores.

A pesar de que la intención inicial del legislador en la Ley Hipotecaria de 1861 era establecer un *numerus clausus* de los supuestos que podían dar lugar a responsabilidad, el régimen actual no es suficiente para cubrir la totalidad de casos en los que la actuación del registrador pueda provocar algún daño. La jurisprudencia y la doctrina más numerosa coinciden en que las normativas específicas de responsabilidad no son suficientes, por lo que en muchos casos se hace necesario acudir a las normas del CC (1902 y 1101 CC)²⁸. La normativa específica “no tiene la suficiente completitud como para poder ser considerada como un régimen especial de responsabilidad profesional” y, por tanto, no origina un sistema cerrado de responsabilidad, sino que esas normas “deben completarse, interpretarse y aplicarse de conformidad con la normativa general en materia de responsabilidad profesional”²⁹. El carácter incompleto del régimen podría explicarse porque la preocupación principal del legislador se limitará a establecer un cauce que facilitase la indemnización a los perjudicados³⁰.

Asimismo, se deben tener en consideración, además de los arts. 296 y ss. de la LH, otras disposiciones recogidas en la misma norma o en otras que afirman la responsabilidad civil y personal del registrador por distintos actos negligentes o inadecuados que generen daños y perjuicios³¹. La mayoría de estos preceptos centran su atención en el concepto ya tratado con anterioridad que afirma legalmente la responsabilidad personal del profesional: “bajo su responsabilidad.”

Por su parte, la jurisprudencia también ha sido partidaria de la aplicación de las normas de responsabilidad personales y propias, siempre y cuando se den las notas necesarias para la aplicación de las mismas (actuación negligente o culposa, producción de daño y relación de causalidad entre la actuación y el daño), que coinciden con las relativas a la responsabilidad civil extracontractual.

En este sentido, la STS de 2 de diciembre de 2009 (RJ 2010, 267) trataba de un caso de donación con prohibición de disponer, sin que esta última hubiese sido inscrita en el Registro de la Propiedad. Esto dio lugar a la presentación de una demanda contra el registrador “por haber dado la apariencia de inscribir en su totalidad el título, cuando no inscribió la limitación de enajenar, confun-

diendo a la actora”. Por lo tanto, el demandante podía acudir los arts. 296 y 300 LH³² para reclamar la responsabilidad civil del registrador, unos preceptos que se pueden encajar dentro de la responsabilidad civil especial del registrador. En este sentido, el Tribunal añade: “La jurisprudencia interpreta estos preceptos con arreglo al principio de resarcimiento universal del daño causado mediante culpa o negligencia, cuya aplicación debe hacerse al amparo del artículo 1902 CC examinando si concurren los presupuestos de un daño o un interés protegido por el Derecho, de culpa o negligencia del agente, y de un nexo de causalidad entre la conducta de éste y el daño producido que permita su imputación (SSTS, entre otras, de 18 de mayo de 2006, RC n.º 3099/1999, STS 15 mar. 2006, RC n.º 2797/1999).”

Sin embargo, el Tribunal finalmente no aprecia la existencia del nexo de causalidad entre el daño y la omisión en el asiento registral, debido a que la prohibición de disponer establecida en la donación podía ser alterada con la autorización de la parte demandante, dando esta última su consentimiento para la enajenación que se llevó a cabo. Es decir, el error del registrador consistió en la no inscripción de la prohibición de disponer, lo que aprovechó la actora para enajenar el bien; sin embargo, la parte demandante dio el consentimiento de la enajenación, levantamiento que venía recogido en la prohibición de disponer a pesar de que la misma no estuviera inscrita. Por consiguiente, el registrador fue absuelto, por no darse uno de los presupuestos principales para generar responsabilidad civil, la existencia de un nexo causal entre la actuación y el daño.

La misma fundamentación sigue la SAP de Tarragona de 9 de febrero de 2009 (AC 2009, 344), que resuelve un caso sobre una nota informativa emitida por el registrador. En este sentido, la Audiencia establece que: “la responsabilidad civil de los registradores está regulada en el Título XII de la LH (RCL 1946, 886) y sin perjuicio de la aplicación del art. 1902 CC”. Además, el Tribunal hace mención de los tres presupuestos necesarios para que exista responsabilidad civil conforme al art. 1902: “1 Que haya habido una conducta profesional negligente por parte del registrador, por acción u omisión, con incumplimiento de alguno de los deberes que le incumben. 2. Debe haberse producido un daño efectivo. – (Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 29 de junio de 1999) y 3. Debe haber una relación de causalidad entre la conducta del registrador y el daño Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga de 16 de mayo del 2001 (JUR 2001, 213640)”.

En conclusión, vemos como en ambas sentencias el Tribunal admite y afirma la aplicación de los principios generales de responsabilidad civil extracontractual, por lo que denota la no exclusividad de aplicación del régimen específico de responsabilidad de los registradores recogido en la normativa hipotecaria.

Por consiguiente, cuando haya habido una conducta negligente o culposa del registrador conforme a las normas hipotecarias, tanto legales como reglamentarias, y se dé una relación de causalidad entre estas y el daño o perjuicio producido a un tercero, se generará la responsabilidad civil correspondiente. No obstante, a juicio de parte de la doctrina, sería posible la responsabilidad civil aun cuando no se hayan vulnerado por parte del registrador la normativa legal o reglamentaria correspondiente. Es decir, puede darse el caso de que el registrador lleve a cabo una conducta negligente o culposa que no contradiga ninguna de las disposiciones que regulan sus tareas y obligaciones, y aun así provoque algún daño o perjuicio a terceros.³³

III.2.B. Características de la responsabilidad civil de los registradores

Una vez explicado el marco legal de aplicación en lo relativo a la responsabilidad civil de los registradores se va a tratar de identificar sus características. En primer lugar, siguiendo la doctrina y la jurisprudencia, se puede afirmar que estamos ante un tipo de responsabilidad extracontractual, ya que el registrador no realiza ningún negocio jurídico con sus clientes, sino que sus funciones y obligaciones nacen directamente de la ley. A juicio de algunos autores, ello es compatible con la responsabilidad civil contractual en los registradores, por ejemplo, en casos donde se dé una inscripción voluntaria y el perjudicado por la actuación culposa del registrador es quién solicitó la inscripción³⁴.

Esta situación es menos dificultosa en el caso de los Notarios, puesto que, a pesar de tener una condición similar a la de los registradores —ejercicio privado de funciones públicas—, sí que pueden incurrir claramente en responsabilidad contractual con respecto de sus clientes. Sin embargo, el registrador no tiene clientes en el sentido estricto del concepto, puesto que no realiza ningún contrato ni negocio jurídico con los particulares que desean utilizar cualquier servicio del Registro, sino que el registrador actúa directamente por mandato de la Ley. Es decir, los particulares bajo el principio de rogación solicitan los servicios que necesitan, respondiendo a ello el registrador no por obligación contractual, sino por el cumplimiento de unas obligaciones públicas.³⁵

Además, la doctrina defensora de la tesis extracontractualista³⁶, donde se posiciona este trabajo, encuentra apoyo en el art. 311 LH relativo al plazo de prescripción de la acción de responsabilidad civil para reclamar los daños y perjuicios derivados de la actuación del registrador. Este precepto contempla el plazo de un año para ejercer la acción, lo que coincide con el art. 1968 CC relativo a la prescripción de las acciones de responsabilidad derivadas de obligaciones extracontractuales.³⁷

En este sentido, la SAP Córdoba 7 de marzo 2018 (JUR 2018/276574), establece en su FD2.º que en el caso de considerar la responsabilidad de un registrador “nos encontramos ante un supuesto de responsabilidad extracontractual, regulado en el artículo 1902 CC como norma general y en los artículos 296 y siguientes de la LH como norma especial, responsabilidad aquiliana que supone la existencia de un daño causado con independencia de cualquier relación jurídica que ligue a las partes en el proceso.” Igualmente, la SAP Barcelona 30 marzo 2001 (JUR 2001, 161460) vuelve a afirmar que estamos ante una responsabilidad extracontractual propia y personal, por lo que los preceptos específicos de la LH (296 a 312) deben ser completados con lo dispuesto en el art. 1902 CC.

Por lo tanto, lo relevante es que las obligaciones que tiene el registrador derivan del ministerio de la Ley y no de un negocio jurídico con los solicitantes del Registro. Por este motivo, alguna doctrina jurisprudencial ha identificado que la responsabilidad del registrador es de carácter legal. Así, la SAP Granada 12 abril 2004 (JUR 2004, 158244) establece: “No está totalmente claro que la responsabilidad del registrador de la propiedad por actos en el ejercicio de sus funciones sea realmente extracontractual, como propugna, sin embargo, un sector de la doctrina. Tampoco cabe pensar que sea de naturaleza contractual. Más bien habrá que considerar que se trata de una responsabilidad legal, además, especial, sobre todo por su regulación específica en los artículos 296 y ss. de la LH (RCL 1946, 886).” Es decir, la Audiencia identifica una responsabilidad legal y especial, ya que los preceptos de la LH le dotan de estas características.

A pesar de la afirmación que realiza la Audiencia Provincial de Granada, entendemos que la responsabilidad legal, entendida como aquella que emana directamente de la ley (en este caso de la LH), debe identificarse también como un supuesto de responsabilidad extracontractual³⁸.

Finalmente, la última característica relevante de esta responsabilidad es que estamos ante una responsabilidad civil de carácter subjetivo. Como se ha ido dilucidando con la doctrina y la jurisprudencia expuestas, la responsabilidad se fundamenta en la culpa o en la negligencia de la actuación profesional del registrador.³⁹ Se trata de una afirmación que tampoco está exenta de debate, puesto que, en ocasiones, se defiende que los supuestos del art. 296 LH parecen exponer una especie de elencos de responsabilidad objetiva⁴⁰. Sin embargo, entendemos que la culpa o negligencia del registrador es necesaria para dar lugar a la responsabilidad civil profesional, junto con la producción de un daño o perjuicio efectivo a un tercero.

En este sentido, la SAP de Pontevedra de 5 de mayo de 2005 (JUR 2006, 25564) estipula que: “Tanto la acción como la omisión pueden ser las causas de la responsabilidad, y esto ha sido recogido en esos preceptos, pero siempre que una u otra originen daños a terceros, pues en otro caso sólo surgiría la respon-

sabilidad disciplinaria, la cual es de orden interno distinta (...).” De nuevo, se advierte de la necesaria existencia de culpa, tanto por acción como por omisión, y del daño efectivo.

Por su parte, la STS de 12 de febrero 1996 (RJ 1996, 1248) que versa sobre la inscripción de una finca rústica que resultó falsa, desestima el recurso contra el registrador por no apreciar la culpa o negligencia en la conducta de este. Considera el Tribunal que el registrador actuó con la diligencia debida y conforme a la normativa hipotecaria, ya que “la falsificación por sus características podía inducir fácilmente al error de tenerla por verdadera” (FD 1.º).

Así, la ya mencionada STS 23 de enero 2008 (2008, 216) que versa sobre la prohibición de disponer en una donación establece que “La jurisprudencia interpreta estos preceptos [296 y 300 LH] con arreglo al principio de resarcimiento universal del daño causado mediante culpa o negligencia, cuya aplicación debe hacerse al amparo del artículo 1902 CC examinando si concurren los presupuestos de un daño o un interés protegido por el Derecho, de culpa o negligencia del agente, y de un nexo de causalidad entre la conducta de éste y el daño producido que permita su imputación (SSTS, entre otras, de 18 de mayo de 2006, RC n.º 3099/1999, STS 15 mar. 2006, RC n.º 2797/1999)”.

En conclusión, se puede afirmar que la responsabilidad del registrador se basa en un sistema subjetivo fundamentado en la culpa o negligencia, que debe construirse sobre la base de la aplicación complementaria de los preceptos específicos de la LH y el régimen general del CC en materia de responsabilidad civil extracontractual.

III.2.C. Elementos o presupuestos necesarios de la responsabilidad civil de los registradores

La tesis sostenida (que la responsabilidad de los registradores es un caso de responsabilidad civil extracontractual) justifica que los presupuestos requeridos para la existencia de responsabilidad civil del registrador sean idénticos a los requisitos propios necesarios para el nacimiento de la responsabilidad civil extracontractual (STS 23 enero 2008 (2008, 216)), FD 4.º Por consiguiente, es necesaria la concurrencia de (1) acción u omisión culposa o negligente o, como se analizará a continuación, simplemente errónea; (2) que haya un daño o perjuicio para un tercero y (3) que exista una relación de causalidad o un nexo causal entre la acción y el daño⁴¹. Pasamos a analizarlos brevemente.

En primer lugar, ya se ha mencionado el carácter subjetivo de la responsabilidad, por lo que es necesario que se dé una conducta profesional culposa o negligente ya sea por acción o por omisión⁴², como por ejemplo la no inscripción de

títulos, la omisión errónea en las inscripciones o las cancelaciones necesarias no realizadas. La LH establece en su artículo 300: “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.” Por lo tanto, la literalidad de la norma exige que haya error, malicia o negligencia en la conducta del registrador para que pueda generarse su responsabilidad.⁴³

A pesar de la importancia que tiene el cumplimiento de las obligaciones normativas del registrador para dilucidar si existe o no responsabilidad, se ha de advertir de la posibilidad de que nazca responsabilidad del profesional sin que se haya dado una vulneración de alguna norma. Por lo tanto, el incumplimiento de la normativa no es requisito imprescindible para el nacimiento de la responsabilidad, ya que es posible generar un daño a partir de una conducta negligente o culposa sin necesidad de vulnerar algún precepto concreto relativo a las obligaciones de los registradores. Además, los registradores son cualificados profesionales del Derecho con un conocimiento técnico superior, por lo que los estándares de diligencia se elevan en comparación con otros profesionales.⁴⁴

En segundo lugar, es necesario que se produzca un daño o perjuicio efectivo en un tercero. Es importante destacar el concepto de daño efectivo dado que este debe ser “real en su existencia y en su cuantía.”⁴⁵ Así, la importancia de la existencia de un daño efectivo queda recogido en la STS de 23 de enero de 2008 (RJ 2008, 216) donde el registrador no incurrió en responsabilidad, puesto que el tribunal consideró que faltaba el presupuesto del daño, el cual no se había producido de manera efectiva conforme al art. 300 LH. Por lo tanto, el daño debe ser cuantificado y probado, cuya carga de la prueba recae conforme el art. 217 LEC en el demandante.

Esa configuración del daño como presupuesto suscita la duda de si la responsabilidad del registrador podría surgir en caso de daños eventuales y futuros. Atendiendo a las reglas generales de responsabilidad civil la respuesta a esta pregunta sería negativa. Sin embargo, se ha de advertir que no es lo mismo el daño eventual, que el daño futuro, puesto que este último podrá ser objeto de indemnización cuando se pruebe su certidumbre—que vaya a suceder—, y cuando pueda ser evaluado, probado y cuantificado al tiempo de que se reclame. Por el contrario, el daño eventual nunca puede dar lugar a responsabilidad, ya que no estamos hablando de un daño real y efectivo en un tercero, sino que existe una incertidumbre sobre el posible perjuicio que, en caso de que se le indemnizase, podría derivar en un enriquecimiento injusto del eventual perjudicado.

Así la STS de 18 de mayo de 2006 (RJ 2006, 3809) en su FD 2.º establece “la existencia y realidad del daño es una “*quaestio facti*” y, por lo tanto, corresponde apreciarla a los tribunales de instancia con exclusión de la revisión casacional, salvo mediante el mecanismo excepcional del error en la valoración probatoria.”

Es decir, al ser una cuestión de hecho, el daño debe ser apreciado en instancia, y en caso de que estemos ante un daño futuro, se exigirá que se pruebe la certidumbre del mismo. Se trata de una tesis también seguida por parte de nuestra doctrina, que entiende que el daño futuro puede ser indemnizable siempre que se den dos condiciones: se pruebe su certidumbre y que pueda ser susceptible de evaluación inmediata en instancia⁴⁶.

En tercer lugar, debe existir un nexo causal entre la actuación negligente o culposa del registrador y el daño efectivo que se produce al tercero. A este presupuesto inexcusable se refiere de nuevo la STS de 18 de mayo 2006 (RJ 2006, 3809) en su FD 5.º estableciendo que: “La relación de causalidad es el nexo que une a la acción u omisión del sujeto agente y el resultado, que permite atribuir el daño en la cuenta del autor. Responde a la pregunta del cómo y el porqué del perjuicio, y su fijación se produce en virtud de apreciaciones fácticas y criterios normativos.”

Por lo tanto, estamos ante un presupuesto sumamente importante que conecta la conducta negligente o culposa con el daño producido. En este sentido, en caso de que el Tribunal considere que no existe esta relación de causalidad, no nacerá la responsabilidad civil del profesional, dado que es un elemento indispensable. Esto sucedió en la ya mencionada STS de 2 de diciembre de 2009 (RJ 2010, 267) en la que el registrador no incurrió en responsabilidad por una inexistencia del nexo causal entre la actuación y el daño. En esta resolución, la prohibición de disponer que acompañaba a la donación dependía de la autorización del perjudicado, ya que si este daba su autorización la prohibición se levantaba. Por lo tanto, como el perjudicado autorizó tácitamente la enajenación del bien donado, se anuló el nexo causal entre la omisión del registrador a la hora de inscribir el derecho con la prohibición de disponer y el daño creado en el perjudicado, por lo que no se apreció responsabilidad.

Además, también se debe advertir que es posible que la actuación del perjudicado determine la interrupción del nexo causal entre la actuación diligente y el daño efectivo realizado.⁴⁷

En conclusión, es necesaria la concurrencia de los tres presupuestos que se han explicado hasta ahora, dado que es posible que haya situaciones donde se produzca un daño por una actuación del registrador que no sea negligente ni culposa, por lo que en estos casos no nacería ningún tipo de responsabilidad frente al profesional, ya que ha actuado conforme a sus funciones y obligaciones.⁴⁸ O, por el contrario, podría darse el caso en el que un registrador vulnere alguna norma en su actuación, pero que esta no se materialice en la producción de un daño efectivo a un tercero. En este caso, la responsabilidad del registrador no sería civil (no hay un daño), sino que se enmarcaría dentro de una responsabilidad disciplinaria del profesional, en casos extremos, en responsabilidad penal.

Finalmente, a estos presupuestos añade ESTRUCH ESTRUCH la necesidad de que exista una imputación objetiva de los daños a la conducta realizada por el registrador. Este presupuesto debería de atender a los criterios de imputación objetiva que la doctrina ha ido identificando. Por ejemplo, Claus Roxin o Gunther Jakobs identificaron: la disminución del riesgo, el aumento del riesgo permitido, la prohibición de regreso, el criterio de adecuación, el riesgo general de la vida, etc.⁴⁹

III.3. PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE RESPONSABILIDAD

La LH es bastante clara en lo relativo al plazo para ejercer la acción de reclamación correspondiente contra el registrador en los casos que pueda haber responsabilidad civil de este. En este sentido, el artículo el art. 311 LH dice: “La acción para pedir la indemnización de los daños y perjuicios causados por los actos de los registradores prescribirá al año de ser conocidos los mismos perjuicios por el que pueda reclamarlos y no durará en ningún caso más tiempo que el señalado por el Código Civil para la prescripción de las acciones personales, contándose desde la fecha en que la falta haya sido cometida.”

Por lo tanto, el precepto recoge un doble sistema de plazos, uno de un año y otro haciendo referencia a las acciones personales del código civil. Por este motivo, se explicarán de forma separada ambos plazos, en vista de que su naturaleza y sus peculiaridades son muy distintas, para posteriormente tratar de aclarar su funcionamiento a partir de una serie de sentencias relevantes para el caso.

En primer lugar, la LH establece un plazo ordinario de prescripción de un año a contar desde que los daños producidos por la negligente o culposa actuación del registrador sean conocidos por el tercero perjudicado. Por consiguiente, estamos ante un plazo normal de prescripción que se sujeta al régimen común de la prescripción siéndole aplicables las normas relativas a la interrupción de estos plazos recogidas en el art. 1973 CC.

Además, como ya se ha señalado anteriormente en el trabajo, este plazo coincide con el del artículo 1968.2 CC relativo al plazo de prescripción para exigir la responsabilidad civil “por las obligaciones derivadas de la culpa o negligencia de que se trata en el artículo 1902, desde que lo supo el agraviado.”⁵⁰ Esta coincidencia, probablemente pretendida por el legislador, no deja inadvertidos a los defensores de la tesis extracontractualista de la responsabilidad civil del registrador, ya que ven en ella un motivo más que suficiente para abanderar su postura.

Sin embargo, el *dies a quo* de este plazo de prescripción ha sido objeto de controversias y litigios en numerosos casos. En primer lugar, la literalidad del

artículo 311 LH establece que el plazo comienza a contar desde que los daños y perjuicios sean conocidos por el que pueda reclamarlos. A pesar de ello, “los Tribunales han mantenido una interpretación muy favorable a los intereses de los reclamantes a la hora de determinar el momento inicial para computar el plazo de prescripción de un año, aplicando la doctrina general elaborada en torno al art. 1968.2 CC.”⁵¹

Es decir, se aplica un criterio subjetivo desde la jurisprudencia⁵² para estipular el *dies a quo* del plazo de prescripción de las acciones por responsabilidad extracontractual. En este sentido, el plazo únicamente empezará a contar “desde el momento en que los daños fueran efectivos y reales”⁵³. Esto se debe a que, como veremos más adelante en la exposición de las sentencias, es posible que la actuación del registrador no produzca daños que se materialicen al instante, por ejemplo, porque aún no se ha celebrado ningún negocio jurídico confiando en una inscripción errónea que está registrada.⁵⁴

En segundo lugar, el art. 311 LH señala un plazo máximo de ejercicio de la acción. Este plazo es el mismo que el señalado en el CC para la prescripción de las acciones personales, es decir, cinco años.⁵⁵ Este artículo es el 1964.2 CC, y establece que: “Las acciones personales que no tengan plazo especial prescriben a los cinco años desde que pueda exigirse el cumplimiento de la obligación”.

Se ha de advertir que estamos ante un plazo máximo que no tiene las peculiaridades de un plazo de prescripción⁵⁶, lo que quiere decir que la acción deberá ejercitarse necesariamente dentro de esos cinco años contados desde que el registrador cometió la falta, ya que una vez transcurridos no se podrá ejercitar de ninguna manera.

El *dies a quo* de este plazo de cinco años se corresponde con el momento en el que el registrador realiza la acción culposa o negligente. Esto ocasiona que pueda haber casos en los que el plazo transcurra sin que el daño o el perjuicio derivado de la conducta negligente o culposa se materialice o se desconozca para el perjudicado, lo que dará lugar a la imposibilidad del ejercicio de la acción por parte de este último.

Además, este plazo no puede ser interrumpido o suspendido de ninguna manera; por lo que la acción se tiene que ejercitar en todo caso dentro de los cinco años desde que el registrador realizara la acción, y “en el plazo de un año desde que el perjudicado tuvo conocimiento efectivo y completo de los daños.”⁵⁷

En aras de intentar plasmar de una forma pragmática lo expuesto teóricamente acerca de la prescripción se va a llevar a cabo un análisis de la reciente STS de 2 de noviembre de 2021 (RJ 2021/4941). Esta sentencia versa sobre un caso en el que la sociedad mercantil Planificación y Servicios S.L. Playser adquiere el día 2 de junio de 1999 una vivienda y dos plazas de garaje; sin embargo, el registrador al inscribir la compraventa omitió erróneamente una de las plazas

de garaje que formaban parte del contrato, por lo que la misma siguió inscrita a favor del vendedor.

Con fecha 30 de septiembre de 2013 la Agencia Tributaria embargó la plaza de garaje a nombre del vendedor y la adjudicó en subasta pública. La entidad mercantil perjudicada tuvo conocimiento de este hecho el día 23 de enero de 2014, ya que la comunidad de propietarios advirtió del cambio de titularidad de la plaza. A la vista de estos hechos la sociedad mercantil remitió reclamación extracontractual contra el Registro de la Propiedad correspondiente⁵⁸ y contra el Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad los días 7 de febrero de 2014 y 28 de julio de 2014. A su vez, la entidad también presentó el 28 de julio de 2014 acto de conciliación contra el registrador demandado.

Posteriormente, la demandante tuvo que pagar 20.250 euros para recuperar la plaza de garaje, siendo el 14 de enero de 2015 cuando la sociedad mercantil interpusiese la demanda de indemnización de daños y perjuicios contra el registrador de la propiedad y contra la sociedad encargada de gestionar la compraventa.

Lo relevante de este caso no recae tanto en si la actuación del registrador es errónea, dado que él mismo admite en el pleito haber actuado de forma errónea y, por lo tanto, reconoce su responsabilidad. Sin embargo, el registrador argumenta que la acción de responsabilidad había prescrito. En esta línea, tanto la primera como la segunda instancia corroboraron que la acción estaba prescrita, por lo que el registrador no podía ser responsable. Sin embargo, el TS casa la sentencia entendiendo que la acción de resarcimiento se encontraba dentro de los plazos legales recogidos en el art. 311 de la LH.

En primer lugar, como ya hemos mencionado en la teoría, el *dies a quo* del plazo de prescripción de un año es el momento “desde que el que el perjudicado tuvo conocimiento de los perjuicios causados por la conducta negligente del registrador de la propiedad, lo que guarda coherencia con lo dispuesto en el art. 1968.2 del CC”⁵⁹. Por lo tanto, la fecha desde que empieza a contar el plazo de un año sería el 23 de enero de 2014, cuando la comunidad de propietarios le comunica el cambio de titularidad. Por su parte, con respecto al plazo máximo (de quince años, en el caso analizado por el tribunal⁶⁰) comenzaría a contar desde el 29 de julio de 1999 que es cuando el registrador lleva a cabo la conducta culpable, es decir, inscribe erróneamente dejando fuera una plaza de garaje objeto del contrato.

Por lo tanto, para observar si la acción está dentro de plazo el tribunal argumenta que las reclamaciones extrajudiciales, tanto al Registro como al Colegio de Registradores, no tienen ningún valor dado que no se dirigen directamente contra el demandado. Sin embargo, la demanda de conciliación presentada el 14 de enero de 2015 directamente contra el registrador sí que es admitida por la jurisprudencia como ejercicio de la acción ante los tribunales (STS 62/2018, de 5

de febrero (RJ 2018, 218)), por lo que goza de eficacia interruptiva conforme al art. 143 de la Ley de Jurisdicción Voluntaria.

Por consiguiente, el tribunal concluye “Reclamado el resarcimiento del daño dentro de los dos plazos señalados en el art. 311 LH, no podemos considerar que la acción hubiera prescrito.”⁶¹ Es decir, “el demandante, formula reclamación contra el registrador dentro de los plazos fijados en el precitado precepto, tanto en largo de los quince años desde la comisión de la falta, como en el corto de un año desde que el daño fue conocido, en cuyo caso entraba dentro de las facultades dispositivas del registrador demandado proceder al resarcimiento del daño causado, máxime cuando reconoce expresamente su responsabilidad.”⁶²

Asimismo, recuerda el Tribunal Supremo (FD 4.º) el carácter crucial de la prescripción estableciendo que: “es una institución que, no fundada en principios de estricta justicia sino en la presunción de abandono o dejadez en el ejercicio del propio derecho, determina que su aplicación por los tribunales deba ser cautelosa y restrictiva.”⁶³

Finalmente, el Tribunal estima el recurso de apelación interpuesto por la sociedad mercantil y se condena al registrador a abonar la cantidad fijada en la sentencia recurrida de 20.250 euros, con los intereses legales correspondientes. Como se desarrollará más adelante en el apartado relativo a la indemnización, se ha de mencionar que la cuantía a la que debe de hacer frente el registrador se corresponde con el daño emergente que sufrió el perjudicado, en este caso la cantidad que desembolsó para levantar el embargo de la plaza de garaje. Asimismo, se ve cómo, en este caso, el demandante no solicita la indemnización por lucro cesante o daños morales, por lo que únicamente se incluye el daño emergente en la indemnización.

Otro ejemplo sería la SAP de Granada de 12 abril (JUR 2004, 158244) que versando sobre el *dies a quo* establece: “Lo verdaderamente determinante para la computación del plazo anual de la acción es el pleno conocimiento de la causación del daño o perjuicio real, que se produce, en el caso de autos, para el actor cuando no tiene más remedio que proceder al pago.” De nuevo se vuelve a aducir el criterio subjetivo para dar comienzo al cómputo del plazo de prescripción, lo que la Audiencia entiende que, “es perfectamente defendible también en el marco del artículo 311 de la LH que señala explícitamente que la acción prescribirá al año de ser conocidos los perjuicios por el que pueda reclamarlos.”

Como este supuesto trataba sobre el embargo de una finca, entrando en el fondo del asunto la Audiencia considera que un embargo puede ser levantado en cualquier momento, por lo que entiende que el *dies a quo* en el caso se corresponde “cuando el propio adquiriente tiene que pagar la cantidad garantizada con el embargo para lograr el levantamiento del mismo”. Por lo tanto, la material-

zación efectiva del daño y del perjuicio sobre el adquirente es cuando tiene que enfrentarse al embargo que no conocía.

III.4. ALGUNOS SUPUESTOS DE RESPONSABILIDAD

A continuación, se tratarán brevemente algunos supuestos en los cuales el registrador puede incurrir en responsabilidad. El gran elenco de posibilidades hace imposible detenerse a analizar uno por uno todos los casos.

Legalmente, se dispone una enumeración de supuestos que dan lugar a responsabilidad en el art. 296 LH. La lista, a juicio de la doctrina, no conforma un *numerus clausus*, sino que es meramente declarativa, ya que, a lo largo de toda la normativa hipotecaria, tanto reglamentaria como con rango de Ley, se recogen otros supuestos distintos no incluidos en este precepto⁶⁴. De hecho, a recepción legal de algunos supuestos ni siquiera agota todas las posibilidades, pues hay casos más allá de la normativa a los cuales se puede aplicar las reglas generales de derecho de daños que den lugar a responsabilidad del registrador.⁶⁵

El artículo 296 LH establece que responderán civilmente “por no asentar en el Diario, no inscribir o no anotar preventivamente en el término señalado en la Ley los títulos que se presenten al Registro.” Este apartado es de notoria importancia, dado que es referente al asiento de presentación, el cual goza de una gran trascendencia a efectos jurídicos bajo el principio de prioridad⁶⁶ estableciendo, a su vez, el plazo máximo de sesenta días para llevar a cabo la inscripción o anotación precedente. Por lo tanto, la práctica indebida del mismo, su error o insuficiencia, o la negativa indebida e injustificada del registrador a realizarlo, serán casos donde pueda surgir la responsabilidad del profesional.

En segundo lugar, el art. 296 LH recoge el supuesto de responsabilidad “por error o inexactitud cometidos en inscripciones, cancelaciones, anotaciones preventivas o notas marginales.” En este sentido, la normativa hipotecaria permite la rectificación en los casos recogidos en el art. 213 LH⁶⁷, lo que no quita para que el registrador responda conforme al art. 297 LH de los perjuicios generados de forma previa a la rectificación por ese error o inexactitud.

Por otro lado, la LH recoge los supuestos de responsabilidad “por no cancelar sin fundado motivo alguna inscripción o anotación, u omitir el asiento de alguna nota marginal, en el término correspondiente”, o, por el contrario, “por cancelar alguna inscripción, anotación preventiva o nota marginal, sin el título y los requisitos que exige esta Ley.”

Finalmente, el precepto recoge el supuesto “por error u omisión en las certificaciones de inscripción o de libertad de los inmuebles o derechos reales, o por no expedir dichas certificaciones en el término señalado en esta Ley.” Se contem-

plan, así, dos posibilidades: (I) cuando se ocasionan perjuicios por no cumplir los plazos de expedición, y (II) por los perjuicios por errores u omisiones en las certificaciones.⁶⁸

Fuera de este precepto quedan, por tanto, los supuestos de notas simples informativas erróneas, las cuales deben distinguirse de las certificaciones, ya que, a pesar de que ambas sean medios de publicidad registral, solo las últimas gozan de valor probatorio al ser un documento público, siendo la nota simple puramente informativa. Sin embargo, el artículo 222.5 LH⁶⁹ establece la posibilidad del nacimiento de responsabilidad del registrador en caso de omisiones y errores en la expedición de la nota informativa cuando genere algún daño. Como ejemplo, tenemos la SAP de Barcelona de 26 de julio de 2000 (JUR 2000, 306620)⁷⁰ en la que un registrador al emitir una nota simple informativa omite el mandamiento de embargo sobre una finca que es vendida.

Además, existen otros preceptos tales como el art. 300 LH que recoge dos supuestos: (I) cuando la actuación culposa deriva en la pérdida de un derecho real o la acción para reclamarlo, y (II) cuando derive en la pérdida de la hipoteca que asegure una obligación. Obsérvese que, en este caso cambia el foco de la atención del legislador, que pasa a ser el perjudicado y el daño sufrido, en vez de la acción realizada por el registrador como hace el art. 296 LH.

Finalmente, ya se ha resaltado la importancia del uso de la expresión “bajo su responsabilidad” en la normativa hipotecaria cuando hace referencia a la calificación registral. Por ello, siguiendo a BALLESTEROS ALONSO y a ESTRUCH ESTRUCH⁷¹ el registrador debe responder de los daños generados por las calificaciones erróneas e inadecuadas de los documentos. Sin embargo, ambos autores distinguen entre la calificación positiva, que permite inscribir el derecho, y la calificación negativa negando la posibilidad de inscripción contra la cual se admite recurso, por lo que la responsabilidad del registrador en esta última “estará vinculada necesariamente a que el Tribunal competente o la DGRN [DGSJFP] haya ordenado la práctica de la inscripción denegada por el registrador”⁷² y siempre que se haya dado culpa o negligencia.

III.5. LA INDEMNIZACIÓN POR EL DAÑO DEBIDO AL ACTO NEGLIGENTE O CULPOSO DEL REGISTRADOR

Una vez abordados algunos supuestos en los que puede surgir la responsabilidad civil del registrador, se va a analizar el alcance de la indemnización a la que debería de hacer frente el profesional en caso de que prosperase la acción del perjudicado. Además, se va a identificar hasta qué punto el patrimonio del regis-

trador se ve comprometido o sujeto a la satisfacción de la deuda que generaría incurrir en responsabilidad civil para con un tercero.

En primer lugar, se ha de decir que el articulado de la normativa hipotecaria hace escasa referencia a la indemnización. En este sentido, pueden verse los artículos 296 y 300 LH, estableciendo el primero de ellos el alcance de la sujeción de los bienes del registrador a la indemnización, ya que estipula que: “Responderán civilmente, en primer lugar, con sus fianzas, y en segundo, con sus demás bienes(...)”. Este precepto será traído a colación más adelante cuando se desarrollen los bienes con los que debe responder el registrador.

Sin embargo, el artículo 300 LH, como ya se ha dicho, se divide en dos apartados: el primero nos dice que, en caso de pérdida de un derecho real o de una acción para reclamarlo, el perjudicado podrá exigir “el importe de lo que hubiere perdido.” Por lo tanto, parece que cuando una actuación culposa del registrador genera la pérdida de un derecho real o de una acción, el registrador únicamente tendrá que hacer frente al importe del derecho o de la acción que se haya perdido. Esto genera dos problemáticas: (1) en lo que respecta al importe del resto de daños que se identifican en la responsabilidad civil, y (2) en lo relativo a la cuantificación del importe del derecho o de la acción de la que se ha visto despojada el perjudicado.

En segundo lugar, el art. 300 LH establece el caso de que el perjudicado que pierda sólo la hipoteca que asegure una obligación podrá exigir del profesional que le proporcione otra hipoteca igual a la perdida o deposite la cantidad asegurada para responder en su día a dicha obligación. Por lo tanto, en los casos donde se pierda una hipoteca, el registrador deberá reponer la misma garantía u otra equivalente, ya que, conforme a los principios de resarcimiento del daño, el patrimonio del perjudicado debería de quedar en la misma situación que estaba antes de la actuación culposa del registrador⁷³, por lo que la garantía del cumplimiento de la obligación que otorga la hipoteca debe de ser restaurada.

A pesar de lo ya mencionado, la jurisprudencia y la doctrina han solucionado el problema del *quantum* de la indemnización, estipulando que esta comprende la totalidad de daños y perjuicios que provoque la actuación culposa del registrador,⁷⁴ sin que únicamente se incluya el importe de lo que se hubiere perdido o la restitución de la hipoteca.

Por lo tanto, el *quantum* de la indemnización alcanza, en primer lugar, los daños emergentes o daños directos de la actuación, es decir, lo que se corresponde estrictamente con “el importe de lo que hubiere perdido” el perjudicado. Por ejemplo, esto sucede cuando un perjudicado debe levantar el embargo de una finca después de adquirirla sin conocimiento de la carga por la actuación culposa del registrador (STS de 2 de noviembre de 2021 (RJ 2021/4941), SAP de Granada de 12 de abril 2009, JUR 2004/158244; o SAP de Islas Baleares de

14 de octubre de 2002, JUR 2003/29102). A su vez, se enmarcaría dentro de este apartado indemnizatorio la restitución de la hipoteca del registrador en los casos a los que se refiere el art. 300 II LH.

Por otro lado, los tribunales han admitido que la indemnización puede comprender tanto el lucro cesante conforme al art. 1106 CC⁷⁵ y los daños morales siempre que se encuentren debidamente acreditados.

Con respecto al lucro cesante, la SAP de Sevilla de 19 de mayo de 2004 (JUR 2004, 199126) versa sobre un caso de inscripción errónea del registrador, ya que inscribe una hipoteca sobre la totalidad de una finca, cuando realmente solo debía comprender a una parte segregada del mismo. En la resolución, la Audiencia corrobora la valoración de la cuantía condenatoria de instancia incluyendo el lucro cesante por la paralización de la actividad, ya que la parte de la finca inscrita erróneamente pertenecía a una mercantil que desarrollaba actividades profesionales de obra menor. Por lo tanto, el Tribunal demuestra la presunción de la actividad y la continuación de la misma durante la existencia de la hipoteca por la existencia de la autorización administrativa para realizar la actividad de obra menor. Resulta interesante observar cómo es necesaria la presunción cierta y real del lucro cesante, que en este caso se corresponde con la autorización administrativa para desarrollar la actividad profesional que se desempeñaba en la finca inscrita erróneamente.

En lo que respecta a los daños morales se ha de decir que estos también pueden incluirse dentro de la indemnización por responsabilidad del registrador⁷⁶. Al igual que el lucro cesante, estos daños deben ser perfectamente acreditados, algo que en muchas ocasiones es costoso debido a que no atienden a una dialéctica patrimonial, sino que versan sobre cosas inmateriales tales como la dignidad, la imagen, la salud mental... Así, la SAP Islas Baleares de 14 de octubre de 2002 (2003, 299102) reconoce la inclusión de los daños morales en el *quantum* de la indemnización. En este caso el registrador no inscribe el auto de cancelación de hipoteca de una finca, por lo que se embarga la misma teniendo el perjudicado que abonar la cuantía necesaria para levantarlo. El perjudicado solicita en instancia que la cuantía de la indemnización incluya los daños morales, además de los emergentes; sin embargo, esta pretensión es desestimada por no considerarlos suficientemente acreditados. Por ello, la Audiencia establece que “no obstante la siempre difícil acreditación de los daños morales por prueba directa, no puede dejar de considerar la Sala la realidad del desasosiego y sufrimiento que en el ánimo de los afectados han de provocar tales trabas de esta entidad en las bienes propios, como son los que resultan de autos, en quien se postula por resolución judicial que cree debidamente registrada legítimo propietaria; trabas de tal importancia que de no haberse levantado a tiempo hubieren podido ocasionar daños de todo punta irremediables” (FD 4.º).

Por otro lado, con respecto a la segunda controversia relativa a la determinación del importe del derecho, se plantea la cuestión de si se debe atender al valor de mercado del bien, o seguir el valor que consta en el título por el cual se solicitó la inscripción. Entendemos que debe tomarse el valor de mercado siguiendo los principios básicos de la responsabilidad civil, ya que el principio de reparación integral consiste en dejar el patrimonio del perjudicado indemne.⁷⁷

Por lo tanto, si partimos de la base de que el importe debe atender al valor del mercado, se tendría que resolver la cuestión relativa al momento del valor del bien o derecho, dado que este puede variar notoriamente con el tiempo. La solución a esta cuestión es dada por la LEC en su artículo 219⁷⁸ que establece que debe cuantificarse exactamente en la demanda el importe de lo que se reclame, por lo que el perjudicado no podría interponer una demanda contra el registrador apelando a la mera existencia de un crédito contra el profesional, sino que en la propia demanda se debe determinar exactamente el importe o la valoración de los daños.

Finalmente, se considerará hasta qué punto el patrimonio del registrador se verá comprometido para satisfacer la deuda. La respuesta a esta cuestión debe entenderse en función de la evolución temporal que ha tenido la protección del registrador. En primer lugar, los registradores están sometidos a la entrega de una fianza individual⁷⁹ conforme al art. 282 LH.⁸⁰ Sin embargo, el art. 520 RH⁸¹ contempla la posibilidad de que el Colegio Nacional de Registradores constituya una fianza colectiva que sustituya las individuales para garantizar las responsabilidades contraídas por sus actuaciones en el ejercicio de su cargo.

A pesar de esto, la fianza colectiva del Colegio y su regulación (305 a 310 LH) han quedado obsoletos⁸², por lo que se ha recurrido a otros métodos de protección y aseguración de la reparación del daño.

Lo dicho explica la existencia del Servicio de Responsabilidad Civil del Colegio Nacional de Registradores regulado en los arts. 69 y ss. del RD 483/1997. Este servicio cimienta todo un procedimiento especial para los casos de eventual responsabilidad del registrador en los que él mismo solicita al Colegio y el perjudicado o reclamante acepta someterse al mismo.⁸³

El proceso está presidido por la Junta Directiva quien abre el proceso para dictar una resolución tras escuchar al reclamante y al registrador y estudiar el caso. Una vez dictada la resolución, contra la cual no cabe recurso corporativo alguno, en caso de que la misma hubiese decretado la necesidad de indemnizar al perjudicado, el art. 69.4.º del RD 483/1997 dispone que “el reclamante a quien se haya de satisfacer la indemnización deberá inexcusablemente ceder al Colegio todas las acciones que pudieran corresponderle contra el causante del daño.” Además, añade el RD 483/1997 que la indemnización será cubierta en un

75 por ciento por el Colegio y el 25 por ciento restante por el registrador, salvo excepciones.⁸⁴

La naturaleza jurídica de este proceso corporativo promovido por el Colegio de Registradores es debatida. En unos casos, se sostiene que se trata de un servicio estricto de mediación⁸⁵. Otros autores entienden que no es posible dicha caracterización, al no ser el Colegio un tercero ajeno al procedimiento⁸⁶, por lo que se trataría de un simple procedimiento especial cuya resolución no tiene efecto de cosa juzgada⁸⁷. Hay coincidencia, en todo caso, en desligar este proceso del arbitraje, debido a que la resolución no tiene efecto de cosa juzgada pudiendo acudir el reclamante a los Tribunales de forma posterior.

El art. 55.d) del RD 483/1997 recoge la posibilidad de que el Servicio de Responsabilidad Civil proponga la concertación de pólizas colectivas de seguro para los colegiados, lo que debe completarse con el artículo 69 de la misma norma, según la cual, sin perjuicio de ello, el Colegio “organiza el servicio de pago a los interesados de las indemnizaciones debidas por los registradores en virtud de las responsabilidades civiles en que incurrieran en el ejercicio de su cargo”.

En conclusión, el patrimonio personal del registrador queda bastante protegido por la actuación del Colegio de Registradores, ya que en la mayoría de los casos la indemnización se distribuye tal y como se ha explicado con anterioridad. Además, el articulado del RD 483/1997 denota un claro interés de que el perjudicado vea garantizados sus derechos en caso de responsabilidad del registrador, algo que no sucedía con el sistema de fianzas.

IV. LA POSIBLE EXISTENCIA DE TERCEROS BENEFICIADOS

La importancia de las funciones llevadas a cabo por los registradores hace que las actuaciones erróneas o negligentes de los mismos den lugar a numerosos efectos en el tráfico jurídico del mercado inmobiliario, mercantil o mobiliario. Por ello, al igual que las actuaciones de estos profesionales pueden dar lugar a la materialización de un daño efectivo, estas también pueden derivar en un beneficio patrimonial que recaiga sobre un tercero.

Por este motivo, la LH en sus artículos 301 y 302 establece un régimen especial de responsabilidad solidaria entre el registrador y el tercero beneficiado para hacer frente a las indemnizaciones a las que haya sido condenado el registrador por causa de su error, malicia o negligencia.

El tenor literal del art. 301 LH indica que “[e]l 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.” De este precepto se extrae que, se-

gún la literalidad, únicamente habría cabida a la responsabilidad solidaria cuando el beneficiario quede libre de alguna carga o limitación inscrita, es decir, cuando el registrador lleve a cabo una cancelación indebida.

Sin embargo, atendiendo a la casuística y a la enorme repercusión de la actuación del registrador en el tráfico jurídico, se ha de advertir de la gran variedad de casos en los cuales la actuación negligente o culposa del registrador puede dar lugar al incremento o beneficio patrimonial de un tercero. Por este motivo, cabría preguntarse por la posibilidad de incluir, analógicamente, el resto de casos en la responsabilidad solidaria recogida en el art. 301 LH. Si la respuesta fuera negativa, habría que cuestionarse, además, si es posible aplicar el régimen del enriquecimiento injusto a los casos no expresamente recogidos en esa norma.

La respuesta a la primera pregunta ha sido objeto de controversia entre la doctrina. Para ESTRUCH ESTRUCH, el precepto debería aplicarse en todos los casos en que un tercero obtuviera un beneficio o ventaja de la actuación culposa o negligente del registrador. La aplicación analógica del art. 301 LH, en todo caso, debería limitarse a las situaciones en las que el beneficio del tercero fuera injustificado, ya que, como se verá más adelante, no es lo mismo en caso de que el tercero haya participado en la actuación que dio lugar al daño o perjuicio.⁸⁸

En una línea diferente, PARRA LUCÁN considera muy discutible la aplicación analógica de los arts. 301 y 302 LH a supuestos no recogidos en la norma⁸⁹. A su juicio, sería más acorde aplicar las reglas relativas al enriquecimiento injusto recogidas en el CC, siempre y cuando el beneficio haya sido injustificado. Además, considera que la regulación hipotecaria se trata de una solidaridad impropia, lo que tendrá una serie de repercusiones en el plazo de prescripción.⁹⁰ En el fondo, subyace a este planteamiento la idea de que el régimen de los arts. 301 y 302 LH es muy excepcional, lo que excluiría la posibilidad de extensión analógica.

Por su parte, la solución que ha dado la jurisprudencia ha sido más cercana a la aplicación analógica del art. 301 LH a los casos no expresamente recogidos en el mismo. En este sentido, la SAP de Valencia de 31 de octubre de 2000 (JUR 2001, 28052), resolviendo la demanda interpuesta por el seguro concertado por el Colegio que se hizo cargo de la responsabilidad del registrador que no inscribió las cargas, reconoce la responsabilidad solidaria del beneficiado a partir de que la demanda de repetición se funda en el régimen de enriquecimiento injusto de los dos beneficiados.

Así, la SAP de Barcelona de 26 de julio de 2000 (JUR 2000, 306620) aplica el art. 301 LH a un error del registrador al emitir una nota simple informativa, ya que en esta última no incluía el mandamiento de embargo sobre una finca que fue vendida. Es decir, la Audiencia identifica la figura del beneficiado en el vendedor de la finca que tenía el mandamiento de embargo, puesto que el adquirente actuó

sin conocimiento de la existencia de la carga pagando un precio conforme a esa falsa realidad generada de la cual se benefició el vendedor.

Si, como aquí se sostiene, es viable la responsabilidad solidaria⁹¹ del tercero beneficiado, se debería encontrar la justificación a esta responsabilidad. En primer lugar, debemos distinguir los casos en los que el tercero beneficiado ha participado en la actuación que ha dado lugar al daño, debido a que estos deberían encuadrarse dentro de las reglas de responsabilidad extracontractual entre el perjudicado y el tercero siempre que se den los presupuestos desarrollados anteriormente en este trabajo.⁹²

Sin embargo, el fundamento de la responsabilidad del tercero beneficiario por la actuación negligente del registrador cuando no ha participado en la actuación dañosa no se corresponde con los de la responsabilidad extracontractual, sino que se basan en el enriquecimiento injustificado que ha obtenido⁹³. Por lo tanto, la justificación de su responsabilidad es el enriquecimiento injusto, y en caso de aplicación del art. 301 LH, esta responsabilidad será solidaria y no mancomunada, que sería la regla aplicable fuera de la norma hipotecaria.

En función de estos principios, la siguiente cuestión debería ser relativa al alcance de la responsabilidad de los beneficiarios, ya que, si no han participado en la actuación, parece excesivo que se hagan cargo del total de la indemnización. ¿Hasta dónde alcanza esta responsabilidad solidaria? ¿Abarca el lucro cesante? ¿Y los daños morales?

La respuesta depende de la justificación de la solidaridad. Si la responsabilidad del tercero beneficiario se fundamenta en el enriquecimiento injusto o sin causa que ha obtenido por la actuación del registrador, el alcance de la restitución a la que debe de hacer frente el beneficiado será como máximo la del incremento patrimonial que haya obtenido. Así, la reciente mencionada SAP de Valencia de 31 de octubre de 2000 (JUR 2001, 28052) establece que “el reclamo [de la entidad aseguradora del Colegio a los beneficiados] es en cuanto se han enriquecido los demandados sin causa con el pago de la demandante”.

Finalmente, como ya se ha mencionado en el apartado relativo a la indemnización, los daños y perjuicios derivados de la actuación del registrador pueden abarcar incluso el lucro cesante y los daños morales que puede haber sufrido el perjudicado. Por consiguiente, se entiende que del lucro cesante deberá responder únicamente el registrador, y nunca el tercero beneficiario que no ha participado en los hechos.⁹⁴ Esto también se aplica a los daños morales, puesto que la responsabilidad del beneficiado se fundamenta en su incremento patrimonial sin causa, y no en la producción de un daño a partir de unos hechos negligentes o culposos.

Es decir, parece lógico que conforme al principio de enriquecimiento sin justa causa el beneficiado únicamente tenga que responder de ese aumento pa-

trimonial injustificado. No sería conforme a Derecho que el beneficiado tuviese que hacerse cargo del resto de daños ajenos a su beneficio que ha producido la actuación culposa de un registrador.

La concurrencia de un acto del registrador y un beneficio obtenido por un tercero por efecto del mismo explica la regla recogida en el artículo 302 LH. Según su tenor literal, “[I] 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. [II] Cuando el perjudicado dirigiere su acción contra el favorecido por dicha falta, no podrá repetir contra el registrador sino en el caso de que no llegue a obtener la indemnización reclamada o alguna parte de ella.”

El primer caso no proporciona dudas acerca de la posibilidad de repetición del registrador frente al beneficiado, aunque se debe advertir que la dicción del mismo es errónea, ya que establece que el registrador podrá repetir “la cantidad que por tal concepto pagare”. Sin embargo, como se ha mencionado previamente el fundamento de la responsabilidad del beneficiado descansa en el enriquecimiento injusto, por lo que el límite de la cuantía de la repetición será el que se corresponda con ese enriquecimiento del beneficiado y no con el resto de daños realizados por la actuación del registrador. Es decir, “no hay ningún fundamento para que el beneficiado pueda estar obligado a pagar más que aquello en que se enriqueció.”⁹⁵

Por otra parte, tampoco hay que olvidar que, aunque haya un tercero que se haya beneficiado de la actuación del registrador, los daños derivan de una conducta negligente del profesional. No puede repercutir contra el tercero la totalidad del daño, porque el beneficio del tercero deriva de una acción u omisión culposa que resulta imputable al profesional.

Como ejemplo tenemos de nuevo la SAP de Valencia de 31 de octubre de 2000 (JUR 2001, 28052), porque la compañía de seguros que había satisfecho la totalidad de la indemnización del registrador presenta una demanda de repetición contra los favorecidos por la actuación negligente. Por ello, la Audiencia, tras identificar el beneficio adquirido por los terceros, establece que, los casos en los que el profesional haya satisfecho la totalidad de la indemnización “el artículo 312 de la Ley hipotecaria permite al registrador que indemnice al perjudicado dirigirse contra el favorecido”. Sin embargo, se vuelve a advertir al lector que únicamente podrá reclamar el tercero beneficiado la cuantía que corresponda con el incremento patrimonial injustificado de este.

Por otro lado, la segunda parte del art. 302 LH puede suscitar dudas ya que el concepto “repetir” que emplea el legislador no se refiere a la acción de regreso, sino que “se está refiriendo a la repetición del perjudicado contra el registrador (...) la acción de indemnización de daños para obtener la indemnización que no

ha podido obtener del favorecido.”⁹⁶ Por lo tanto, el precepto indica que, con indiferencia de las normas comunes de responsabilidad solidaria, el perjudicado, una vez ejercitada la acción contra el favorecido, únicamente podrá reclamar al registrador en los casos en que los daños producidos por la actuación negligente de este sea superior al incremento patrimonial recaído en la figura del tercero beneficiado.

Por su parte, BALLESTEROS ALONSO ha entendido que a este precepto le es también aplicable la definición alternativa de “repetir” relativa a la acción de regreso. Entiende el autor que el demandado tampoco puede ejercitar una acción de regreso contra el registrador, lo que es completamente lógico puesto que la fundamentación de la responsabilidad civil profesional de este último deriva de su actuación culposa que únicamente es ejercitable por el perjudicado⁹⁷.

Como vemos, los preceptos hipotecarios relativos a los terceros beneficiados no han pasado desapercibidos en la doctrina, ya que se han realizado numerosas interpretaciones sobre los mismos. Por ejemplo, BALLESTEROS ALONSO, entiende que este precepto configura la responsabilidad del registrador como subsidiaria en los casos de que exista un tercero beneficiado, en vista de que la acción de enriquecimiento injusto prevalecería sobre la de responsabilidad del registrador⁹⁸.

PARRA LUCÁN adopta una postura crítica con el conjunto del sistema de responsabilidad solidaria del beneficiado en la responsabilidad del registrador. La autora establece que estos preceptos están destinados a dotar de garantías injustificadas al registrador, y se alejan mucho de lo que es un sistema de responsabilidad civil. En este sentido, se cuestiona si una norma que establece la obligación de indemnizar al registrador que por su negligencia beneficia a un tercero es, auténticamente, una regla de responsabilidad civil⁹⁹.

Quizás las peculiaridades del régimen legal explican la constatación de que una de las preocupaciones fundamentales del legislador hipotecario, más que establecer un régimen específico de responsabilidad civil del registrador, es procurar que el perjudicado obtenga efectivamente la indemnización que le corresponde¹⁰⁰.

Entendemos que la posición que pone el foco en la necesidad de reparación íntegra del perjudicado es acertada. Además, la efectividad y alcance de las funciones del Registro aumentan la posibilidad de que sus actuaciones negligentes o culposas deriven en un beneficio para el tercero, por lo que es totalmente consecuente que este tercero deba restituir este incremento patrimonial sin justa causa.

Por lo dicho hasta ahora, el sistema adoptado por el legislador debe considerarse acorde con las normas y principios generales de reparación del daño. Además, no se puede pretender que el registrador se haga cargo de la totalidad de la indemnización y que el tercero siga disfrutando de ese enriquecimiento in-

justificado. Por consiguiente, tiene sentido el reconocimiento de la acción de repetición en los términos dispuestos en el art. 302 LH. Asimismo, ningún sentido tendría que, una vez indemnizado el perjudicado por el registrador de la totalidad de los daños, el primero pueda ejercitar una acción de enriquecimiento injusto ante el favorecido lo que daría lugar a otro incremento patrimonial injustificado del perjudicado.

IV.1. ALGUNOS ASPECTOS PROCESALES SOBRE LA EXISTENCIA DEL TERCERO BENEFICIADO

IV.1.A. Legitimación pasiva

La primera cuestión procesal que se plantea en los casos de responsabilidad profesional del registrador con terceros beneficiados es la relativa a la legitimación pasiva de la acción del perjudicado.

El art. 302 LH recoge la posibilidad de que el perjudicado se dirija contra el registrador, o, por el contrario, entable primero la acción contra el beneficiado. La norma hipotecaria, por tanto, confirma un régimen específico aparte del régimen general de responsabilidad solidaria recogido en el art. 1144 CC conforme al cual el acreedor puede ir contra cualquiera de los deudores solidarios o contra todos ellos simultáneamente. Además, la normativa hipotecaria se adecúa con la normativa común, ya que, al ser el registrador y el tercero beneficiado deudores solidarios, no existe litisconsorcio pasivo necesario, por lo que no es necesario que el perjudicado reclame a ambos deudores.¹⁰¹

En este sentido, no se puede afirmar que se rompa con la regla general del derecho civil, puesto que el perjudicado tiene la opción de ir contra el registrador o contra el beneficiado, o contra ambos conjuntamente como se verá más adelante. Sin embargo, existe la posibilidad de que las cuantías a las que deban hacer frente cada uno de ellos sean distintas, por lo que en caso de que se reclame al beneficiado, este último no deberá satisfacer los daños que superen el incremento patrimonial del que se ha beneficiado.

Por lo tanto, es posible que el perjudicado dirija su acción contra el beneficiado por la actuación del registrador. A pesar de ello, la acción no correspondería con la responsabilidad extracontractual del 1902 CC, ya que el tercero no ha llevado a cabo ninguna actuación u omisión dañosa, sino que la acción, como ya se ha mencionado, atendería al incremento patrimonial injustificado del tercero. Además, este enriquecimiento debe ser correlativo al empobrecimiento del perjudicado por la actuación profesional.¹⁰² Por lo tanto, la cuantía de la pretensión indemnizatoria no podría superar el enriquecimiento sin justa causa del beneficiado.

Por otro lado, el perjudicado puede ir directamente contra el registrador que en caso de que satisfaga íntegramente la indemnización, el art. 302 LH permite repetir contra el beneficiado la cuantía relativa a su incremento patrimonial injustificado. En este sentido, se debe de hacer mención a la posibilidad de que la entidad aseguradora del trabajador —normalmente contratada por el Colegio de Registradores— se subroge en los derechos y acciones del mismo conforme al art. 43 LCS¹⁰³ en aras de repetir contra el beneficiado.

IV.1.B. Existencia de un pacto extrajudicial entre el registrador o la aseguradora y el perjudicado

Otra peculiaridad de los casos donde existen favorecidos por la actuación del registrador es la relativa al supuesto de que se formalice un pacto extrajudicial entre la aseguradora o el registrador y el perjudicado. La cuestión que se nos suscita sería si el registrador en estos supuestos podría repetir contra el beneficiado.

La SAP de Barcelona de 13 de marzo de 2006 (AC 2006, 1163) niega la posibilidad de ejercitar la acción del 301 y 302 LH en supuestos de pactos extrajudiciales, puesto que el registrador no ha sido condenado por su falta, lo que hace que nazca su responsabilidad. Sin embargo, parece correcto afirmar que es posible el ejercicio de la acción de enriquecimiento sin causa cuando el registrador o la aseguradora hayan pagado la indemnización pactada extrajudicialmente¹⁰⁴. Es decir, es necesario que se corrobore la relación del empobrecimiento de una parte con el enriquecimiento sin justa causa de la otra para poder accionar la vía del derecho civil ajena a los artículos 301 y 302.

En un sentido similar, la SAP de Valencia de 31 de octubre de 2000 (JUR 2001, 28052) relativa a un caso de pacto extrajudicial entre la entidad aseguradora del Colegio de Registradores y el perjudicado, en el que la primera paga íntegramente la indemnización pactada, admite la posibilidad de ejercitar la acción de enriquecimiento injusto por parte de la entidad. Asimismo, la Audiencia advierte de forma rotunda que esta acción de la aseguradora es ajena al art. 43 LSC, ya que no se subroga en ningún derecho del registrador, sino que acciona por sí misma el régimen relativo al enriquecimiento sin justa causa.

IV.1.C. Acerca de la intervención provocada

Otro aspecto procesal que se engloba en los casos de que el perjudicado se dirija contra el registrador es la imposibilidad¹⁰⁵ de solicitar la intervención provocada conforme al art. 14 LEC¹⁰⁶. Esto se debe a que el precepto de la LEC establece que se permitirá que el demandado llame a intervenir a un tercero en

el proceso únicamente cuando la ley lo permita. Por lo tanto, vemos como la normativa hipotecaria no hace referencia alguna a la posibilidad de que el registrador solicitase la intervención provocada del tercero.

No obstante, si estamos ante el caso en el que el perjudicado dirige la demanda directamente al beneficiado, ESTRUCH ESTRUCH entiende que el registrador tiene un interés directo y legítimo en el resultado del proceso, por lo que conforme al art. 13 LEC¹⁰⁷ podrá solicitar ser admitido en este¹⁰⁸.

IV.1.D. Posibilidad de acumulación subjetiva de acciones y el Juzgado o Tribunal competente

Finalmente, se puede dar el caso de que el perjudicado se dirija conjuntamente contra el registrador y contra el favorecido, lo que sería una acumulación de pretensiones basadas en diversos motivos jurídicos pero mismos hechos.¹⁰⁹ Esta posibilidad viene recogida en el art. 72 LEC¹¹⁰ relativo a la acumulación subjetiva de acciones.

Esta acumulación de acciones genera una serie de cuestiones procesales relevantes que deben ser consideradas. En primer lugar, el art. 303 LH¹¹¹ establece un régimen imperativo de competencia por el cual el Juzgado o Tribunal competente será aquel al que corresponda el Registro donde se cometió la falta, con independencia de que el puesto del registrador haya variado entre el momento de los hechos que dieron lugar a la responsabilidad y cuando se interpone la demanda por el perjudicado.

A pesar de este claro precepto, los supuestos de acumulación de pretensiones contra el registrador y el beneficiado pueden generar confusión sobre la competencia del Tribunal. Sin embargo, en aplicación del art. 53 LEC¹¹² el Tribunal competente en estos supuestos sería el del lugar correspondiente a la acción que sirva de fundamento para las demás. Por lo tanto, se puede afirmar¹¹³ que la acción fundamental es la que se dirige contra el registrador, ya que si esta no prosperase —por no quedar acreditado el daño, o la actuación culposa o el nexo causal entre ambas, u otros motivos— no podría derivarse enriquecimiento injusto del beneficiado por la actuación responsable del registrador, puesto que esta no hubiese existido.

IV.1.E. LA PRESCRIPCIÓN CON TERCEROS BENEFICIADOS

En el apartado relativo a la prescripción de la acción de responsabilidad civil se ha desarrollado el artículo 311 LH, por el cual el plazo de prescripción de la acción para solicitar la indemnización de los registradores es de un año desde

que se conocen los perjuicios por el potencial demandante, sin que en ningún caso dure más tiempo de cinco años, conforme al art. 1964 CC. Sin embargo, los supuestos de responsabilidad en los que existe un tercero beneficiado suscitan alguna controversia en la materia de prescripción, ya que, según cómo se interprete el régimen de responsabilidad solidaria del art. 301 LH, se aplicarán unas normas u otras.

En primer lugar, se debe aclarar la distinción entre el plazo de prescripción de un año para llevar a cabo la acción de indemnización contra el registrador y el plazo de cinco años del 1964.2 CC, que se aplica a las acciones por enriquecimiento injusto que fundamenta la responsabilidad o sujeción del tercero beneficiado ante el perjudicado. Debido a este desequilibrio temporal es relevante identificar el tipo de responsabilidad que indica el art. 301 LH, ya que dependerá de si la prescripción queda interrumpida para ambos deudores o, únicamente, contra el que se ejercite la acción.

Con respecto a esta problemática, un sector de nuestra doctrina considera que la responsabilidad solidaria propia “no puede limitarse únicamente al caso en que la actuación del registrador produzca la consecuencia de liberar una finca de alguna carga o limitación inscritas.”¹¹⁴ A pesar de la literalidad del art. 301 LH, la solidaridad abarcaría el conjunto de acciones del registrador que den lugar a un daño y a la existencia de algún beneficiado.

De esta interpretación se seguiría, a efectos de prescripción, la posibilidad de aplicar el art. 1974 I CC, por el cual “la interrupción de la prescripción de acciones en las obligaciones solidarias aprovecha o perjudica por igual a todos los acreedores y deudores.” Esto significa que, en caso de que el perjudicado inicie las acciones pertinentes únicamente contra el beneficiado —dentro del año de prescripción del 311 LH—, la interrupción de la prescripción se aplicará a su vez para con las acciones que el perjudicado tenga contra el registrador.

Otros autores, en cambio, consideran que el régimen de los arts. 301 y 302 LH conforma una solidaridad impropia, a pesar de la dicción de los preceptos¹¹⁵. Ello impediría la aplicación de la norma general de solidaridad en la interrupción de la prescripción del art. 1974 I CC, por lo que se debería demandar a ambos deudores —cada uno con sus pertinentes acciones— para interrumpir el plazo.

Entendemos que las interpretaciones doctrinales acerca de los preceptos hipotecarios de prescripción no pueden ser ajenas a la literalidad de los mismos. Por consiguiente, opinamos que el legislador estableció consecuentemente en el art. 301 LH que la solidaridad propia únicamente opere en los casos en los que el tercero favorecido quede libre de alguna carga o limitación inscritas, dejando fuera el resto de supuestos, a los cuales se les debe aplicar la solidaridad impropia generada por las resoluciones.

Por consiguiente, en los supuestos donde el beneficio del tercero sea ajeno a los supuestos recogidos en el art. 301 LH se entiende que el perjudicado deberá demandar a ambas partes —de forma separada o conjunta conforme al art. 72 LEC— para poder interrumpir la prescripción de las acciones contra el registrador y el beneficiado. Es decir, se aplicaría la responsabilidad impropia, por lo que no sería de aplicación el art. 1974 I CC relativo a la solidaridad legal o propia, por el cual se interrumpiría la prescripción de las acciones contra la totalidad de los deudores.

Esto se fundamenta en que la solidaridad impropia es de origen jurisprudencial tras las numerosas ocasiones a las que se ha referido a ella el TS: SSTs 15 febrero 2002 (RJ 2002, 1449), 20 de mayo de 2014 (RJ 2014, 2256), 27 junio 2018 (RJ 2017, 3197), 14 de marzo 2019 (RJ 1097/2016)). El cambio definitivo de criterio jurisprudencial se dio con la STS de 14 de marzo 2003 (RJ 2003, 3645)¹¹⁶, que sirvió como base para el acuerdo de la Junta de Magistrados de la Sala Primera del TS de 27 de marzo de 2003. Este acuerdo votado por amplia mayoría disponía que “El párrafo primero del artículo 1974 del Código Civil únicamente contempla efecto interruptivo en el supuesto de las obligaciones solidarias en el sentido propio cuando tal carácter deriva de norma legal o pacto convencional, sin que pueda extenderse al ámbito de la solidaridad impropia, como es la derivada de responsabilidad extracontractual cuando son varios los condenados judicialmente.” Por consiguiente, la jurisprudencia ha determinado desde ese momento la no aplicación de la norma de interrupción de la prescripción en la solidaridad propia a la solidaridad impropia.

De las posibles interpretaciones del art. 301 LH parece, por tanto, preferible aquella que no rompe drásticamente con la solidaridad legal del art. 301 LH, sino que la amplía al resto de supuestos no expresamente contemplados en él¹¹⁷. Sin embargo, la interpretación extensiva de la solidaridad propia escudándose en los intereses del perjudicado no se adecúa a la literalidad de la ley. Además, no se debe olvidar la presunción de no solidaridad recogida en el art. 1137 CC conforme a la cual “solo habrá lugar a esto [solidaridad] cuando la obligación expresamente lo determine, constituyéndose con el carácter de solidaria.”

Se comparte, en este sentido, la interpretación que se contiene en la SAP Islas Baleares de 13 de junio de 2006 (JUR 2006, 191829). En este caso, los compradores de una casa y una parcela desconocen en el momento de la compra¹¹⁸ la existencia de una anotación de embargo sobre la misma debido a un error del registrador; por lo que, con posterioridad a la transmisión los compradores tienen que abonar una cantidad para conseguir el levantamiento del embargo el 12 de abril de 2002. Por este motivo, los compradores deciden interponer querella únicamente contra los vendedores de la finca, resultando éste proceso en una sentencia absolutoria.

Una vez dada la resolución penal, los compradores deciden interponer demanda contra los vendedores el 19 de octubre de 2005, conforme a las reglas de pago realizado por tercero en beneficio del deudor, y contra el registrador de la propiedad por responsabilidad profesional al haber omitido en la nota simple la anotación de embargo. Esta pretensión, es confirmada en instancia considerando que la prescripción de la acción contra el registrador había sido interrumpida conforme al art. 1974 CC. Ante esta resolución, el registrador interpone apelación solicitando que: (1) se entienda prescrita la acción por aplicación del 311 LH, (2) la inexistencia de responsabilidad solidaria conforme al art. 301 LH, y otros motivos que no son relevantes para lo que se trata.

La apelación es aceptada por la audiencia, ya que considera que “la solidaridad declarada en la sentencia [de instancia] no está contractualmente establecida ni se deriva tampoco de precepto legal alguno.” Es decir, el tribunal corrobora la idea de que la solidaridad propia del 301 LH únicamente atiende a los casos de liberación de cargas o limitaciones, y no al resto de supuestos donde se enmarca este beneficio de los vendedores. Por consiguiente, afirma la sentencia que se está ante una solidaridad impropia establecida en la propia sentencia cuando se ejercita acción de responsabilidad extracontractual contra varias personas. Esta solidaridad impide, conforme a la Junta de Magistrados de la Sala Primera del TS de 27 de marzo de 2003, aplicar el artículo 1974 I CC relativo a la interrupción de la prescripción.

Desde tales premisas, el tribunal concluye que no se ha interrumpido la prescripción de un año relativa a las acciones para la solicitar indemnización del registrador, ya que la acción penal únicamente fue dirigida contra los vendedores, por lo que, conforme a la jurisprudencia de la solidaridad impropia, esa interrupción no puede extenderse al resto de deudores. En este sentido, se admite el recurso del registrador ya que ha transcurrido más de un año desde que acaeciese el perjuicio o daño real, identificándose este en el momento en que los compradores deben de abonar la cantidad para levantar el embargo (12 de abril de 2002), hasta que se ejercita la acción civil contra el registrador (19 de octubre de 2005).

V. CONCLUSIONES

- I. La doble condición jurídica de los registradores, como funcionarios públicos y profesionales del derecho, suscita el interrogante de su régimen de responsabilidad. Pero, al ser profesionales del derecho que llevan a cabo funciones públicas y no derivar su retribución de los presupuestos generales, sino de los honorarios satisfechos por los clientes, la responsabilidad no puede ser otra que civil, como confirma

la doctrina mayoritaria, la jurisprudencia y la propia normativa hipotecaria. Así, el régimen de responsabilidad específico de estos profesionales, contenido en los arts. 296 y ss. LH, debe complementarse con las normas comunes de responsabilidad civil.

- II. La responsabilidad civil de los registradores debe calificarse como extracontractual, ya que el sistema registral se rige por el principio de rogación del cliente y los registradores actúan conforme al ministerio de la Ley. Además, la responsabilidad es de carácter subjetivo porque se fundamenta en la culpa o negligencia del profesional. De ello se desprende que los presupuestos necesarios para el nacimiento de la responsabilidad son idénticos a los de la responsabilidad extracontractual: (1) que se dé una conducta profesional culposa o negligente, (2) un daño o perjuicio efectivo y (3) la existencia de un nexo causal entre la actuación y el daño efectivo.
- III. La recepción de ciertos supuestos de responsabilidad en la Ley Hipotecaria no constituye una enumeración cerrada. Por tanto, cuando se den los presupuestos de la responsabilidad civil del registrador ya mencionados se estará ante un caso de responsabilidad a pesar de que este no se incluya expresamente en el articulado.
- IV. El art. 300 LH conduce a error en lo relativo a la determinación del *quantum* indemnizatorio, ya que únicamente incluye en su dicción los daños emergentes, sin tratar el lucro cesante o los daños morales que la jurisprudencia y la doctrina han aceptado.
- V. El riesgo de responsabilidad civil que recae sobre los registradores puede ser mitigado, singularmente a través del Servicio de Responsabilidad Civil del Colegio Nacional de Registradores, régimen potestativo que ha sustituido al antiguo sistema de fianzas.
- VI. Los arts. 301 y 302 LH contienen un tratamiento de la responsabilidad de los registradores cuando su actuación deriva en el beneficio patrimonial de un tercero, situación no infrecuente. El régimen incluye un sistema especial de responsabilidad solidaria y de acción de repetición del registrador frente al beneficiado que, para parte de nuestra doctrina, constituye una sobreprotección del registrador. Sin embargo, el régimen recogido en la normativa hipotecaria es conforme con los principios y las reglas generales de resarcimiento del daño, por lo que debe aplicarse en su literalidad.

VI. BIBLIOGRAFÍA

- ARANDA RODRÍGUEZ, R. (2011), La responsabilidad civil del Notario. *Estudios jurídicos en homenaje a Vicente L. Montés Penadés*, Tomo 1, pp. 147-164.
- ATIENZA LÓPEZ, J.I. (2001), Responsabilidad civil del registrador de la propiedad, *CEFLegal: revista práctica de derecho. Comentarios y casos prácticos*, Tomo X, Fascículo VII.
- BALLESTEROS ALONSO, M. (2003), La responsabilidad civil de registradores y notarios, *Cuadernos de derecho judicial*, Tomo VII, pp. 67-132.
- CERDÁ OLMEDO, M. (1985), Responsabilidad civil por daños futuros, *Anuario de derecho civil*, Tomo XXXVIII, Fascículo III, pp. 623-648.
- CHICO ORTIZ, J.M. (2000), *Estudios sobre Derecho hipotecario*. Madrid: Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales.
- DÍAZ VALES, F. (2016), La responsabilidad civil del registrador de la propiedad: naturaleza y conductas que la originan, *Revista de responsabilidad civil, circulación y seguro*, Tomo VI, pp. 6-29.
- DÍEZ-PICAZO y PONCE DE LEÓN, L. (2012), *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*. Madrid: Civitas.
- DOMÍNGUEZ LUELMO, A. (2002), Responsabilidad del Registrador de la Propiedad por errores y omisiones en el contenido de una nota simple informativa. *Revista de Derecho bancario y bursátil*, Año 21, n.º 86, pp. 251-278.
- DOMÍNGUEZ LUELMO, A. (2018), Doctrina jurisprudencial sobre la interrupción de la prescripción en los supuestos de responsabilidad solidaria subsidiaria de los agentes que intervienen en el proceso de edificación. Comentario a la STS de 27 de junio 2017 (RJ 2017, 3197), *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, Tomo 105, pp. 609-628.
- DOMÍNGUEZ LUELMO, A. (2019), *Comentarios a la Ley Hipotecaria*. Pamplona: Aranzadi
- ESTRUCH ESTRUCH, J. (2014), *La responsabilidad civil del registrador*, Madrid: Fundación Registral, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Centro de Estudios.
- GARCÍA GARCÍA, J.M. (2023), *Código de Legislación Hipotecaria*. Pamplona: Civitas.
- GONZÁLEZ PEREZ, J. (1955), La impugnación de los actos registrales, *Revista Crítica*.
- GOÑI RODRIGUEZ DE ALMEIDA, M. (2018), La responsabilidad civil derivada del ejercicio de la seguridad jurídica preventiva: Notarios y Registradores. *Responsabilidad profesional Tirant lo Blanch* (MONTERROSO CASADO, E., Dir.)
- GUILARTE GUTIÉRREZ, V. (2009), La responsabilidad del Registrador en el ejercicio de la función calificadora: su necesaria persistencia en beneficio del usuario. *Boletín del Colegio de Registradores de España*, n.º 156, pp. 727-747.
- LACRUZ BERDEJO, J.L. (1979), Dictamen sobre la naturaleza de la función registral y la figura del registrador, *Revista Crítica*, pp. 75-183.
- MARTÍNEZ-CARDÓS RUIZ, J.L. (2021), La responsabilidad por daños de los registradores de la propiedad, *LegalToday*, disponible en: <https://www.legaltoday.com/practica-juridica/derecho-civil/civil/la-responsabilidad-por-danos-de-los-registradores-de-la-propiedad-2021-03-01/>

- MOISSET DE ESPANÉS, L. (2007), Informática, seguridad jurídica y responsabilidad del Registrador. *Derecho y cambio social*, n.º 11, año IV. Disponible en: <http://www.derechoycambiosocial.com/revista011/informatica.htm>.
- NAVARRO GÓMEZ, R. (2008), *El arancel de los funcionarios públicos: análisis jurídico tributario*, Madrid: Marcial Pons
- PALOMARES BRAVO, J (2022), La responsabilidad civil del registrador de la propiedad en los casos de ausencia de inscripción registral de prohibiciones de disponer constituidas válidamente, *Actualidad Jurídica Iberoamericana*, Volumen XVIII, pp. 1886-1921. Disponible en: <https://riuma.uma.es/xmlui/bitstream/handle/10630/25312/Propuesta%20comunicaci%C3%B3nPALOMARES%20BRAVO.pdf?sequence=4&isAllowed=y>
- PARRA LUCÁN, M.A. (2007), «La responsabilidad civil de Notarios y registradores. Estudio Jurisprudencial», en MORENO MARTÍNEZ, J. (dir.), *La responsabilidad civil y su problemática actual*, Madrid, pp. 821-884
- SAINZ MORENO, F. (1983), «Ejercicio privado de funciones públicas», *Revista de Administración Pública*, núm. 100-102, pp. 1699-1783.
- YZQUIERDO TOLSADA, M. (1988), La responsabilidad civil del profesional liberal.

VII. RESOLUCIONES CITADAS

- STS de 12 de febrero 1996 (RJ 1996, 1248)
- STS de 14 de marzo 2003 (RJ 2003, 3645)
- STS de 18 de mayo de 2006 (RJ 2006, 3809)
- STS de 23 de enero 2008 (2008, 216)
- STS de 29 de septiembre de 2009 (RJ 2009, 5984)
- STS de 2 de diciembre de 2009 (RJ 2010, 267)
- STS de 5 de febrero de 2018 (RJ 2018, 218)
- STS de 2 de noviembre de 2021 (RJ 2021/4941)
- SAP de Barcelona de 26 de julio de 2000 (JUR 2000, 306620)
- SAP de Barcelona 30 marzo 2001 (JUR 2001, 161460)
- SAP de Barcelona de 13 de marzo de 2006 (AC 2006, 1163)
- SAP de Barcelona de 15 de julio de 2007 (JUR 2007, 331489).
- SAP de Córdoba 7 de marzo 2018 (JUR 2018/276574)
- SAP de Las Palmas de 13 de mayo de 2005 (ARP 2005, 547)
- SAP de Pontevedra de 5 de mayo de 2005 (JUR 2006, 25564)
- SAP de Sevilla de 19 de mayo de 2004 (JUR 2004, 199126)
- SAP de Tarragona de 9 de febrero de 2009 (AC 2009, 344)
- SAP de Valencia de 31 de octubre de 2000 (JUR 2001, 28052)
- SAP de Granada 12 abril 2004 (JUR 2004, 158244)
- SAP de Islas Baleares de 14 de octubre de 2002, JUR 2003/29102)
- SAP de Islas Baleares de 13 de junio de 2006 (JUR 2006, 191829)

NOTAS

¹ La Ley Hipotecaria de 1861 fue aprobada el 11 de enero de 1861 por unanimidad parlamentaria.

² Las variaciones más importantes son las relativas a la denominación del actual Título XII en el que se incluyó la sección dedicada al régimen disciplinario de los registradores, y la incorporación del término “tribunal” al art. 303 LH.

³ ESTRUCH ESTRUCH, 2014., p.22; PARRA LUCÁN, 2007, p. 825.

⁴ DOMÍNGUEZ LUIS, 1994, pp. 378 y ss.; GONZÁLEZ PEREZ, 1995, pp.513 y ss.

⁵ El Real Decreto 139/2020 modificó la denominación de la Dirección General pasando de ser la Dirección General de los Registros y el Notariado que dependía de la Subsecretaría de Estado de Justicia, a denominarse la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que depende de la Secretaría de Estado de Justicia. El presente trabajo se referirá a la Dirección General conforme a la denominación vigente en la actualidad, excepto en aquellos casos donde la literalidad de la Ley siga sin ser modificada y se refiera a la DGRN.

⁶ Página Web de registradores de España. <https://www.registradores.org/el-colegio/registro-de-la-propiedad>

⁷ Artículo 1 del Real Decreto 483/1997, de 14 de abril, por el que se aprueban los Estatutos generales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

⁸ Artículo 520 RH: “A los efectos del artículo doscientos ochenta y dos de la Ley, el Colegio Nacional de Registradores podrá constituir una fianza de carácter colectivo que sustituya las individuales de los registradores y que garantice las responsabilidades contraídas por éstos en el ejercicio de su cargo. La fianza se constituirá en valores públicos, en la Caja General de Depósitos, a disposición de la Dirección General de los Registros y del Notariado (...)”

⁹ Artículo 18 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria.

¹⁰ ESTRUCH ESTRUCH, 2014, p. 25

¹¹ Artículo 536, del Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

¹² En aras de reforzar la idea sobre la importancia del sistema de retribuciones para dotar del carácter profesional a estos profesionales se recomienda ver la pág.12 de este trabajo relativa al caso italiano tratado por ESTRUCH ESTRUCH, 2014, p. 35 donde un cambio de sistema de retribución no acompañado de una modificación en el régimen de responsabilidades de los registradores derivó en una profunda crisis en las oficinas de los Registros.

¹³ ESTRUCH ESTRUCH, 2014, p. 25.

¹⁴ SAINZ MORENO, 1983, p.1783.

¹⁵ Sigue la misma línea que lo estipulado por la SAP de Barcelona de 15 de julio de 2007 (JUR 2007, 331489).

¹⁶ LACRUZ BERDEJO, 1979, p. 161 y DOMÍNGUEZ LUIS, 1994, p. 389).

¹⁷ MARTÍNEZ-CARDÓS RUIZ, 2021, Apartado 3.

¹⁸ “No puede deducirse la responsabilidad patrimonial de la Administración por los errores cometidos por Notarios o por registradores en el desempeño de su función, puesto que incurrir en una responsabilidad personal y propia”, PARRA LUCÁN, 2007, p. 827.

¹⁹ BALLESTEROS ALONSO, 2003, p. 71.

²⁰ GONZÁLEZ PEREZ, 1995, p. 515.

²¹ DOMÍNGUEZ LUIZ, 1994, p. 541.

²² ESTRUCH ESTRUCH, 2014, p. 416 y ss.

²³ PARRA LUCÁN, 2007, p. 825.

²⁴ Artículo 106.2 CE: “Los particulares, en los términos establecidos por la ley, tendrán derecho a ser indemnizados por toda lesión que sufran en cualquiera de sus bienes y derechos, salvo en los casos de fuerza mayor, siempre que la lesión sea consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos.”. LACRUZ BERDEJO, 1979, p. 172 y ss.

²⁵ Artículo 332.7 RH: “Los registradores, en el ejercicio profesional de su función pública, están obligados a colaborar entre sí, y para atender solicitudes de publicidad formal, en los términos previstos por la Ley y este Reglamento (...)”

Artículo 334. 1 RH: “Los registradores, en el ejercicio profesional de su función pública, deberán informar a cualquier persona que lo solicite, asesorándola, en materias relacionadas con el Registro (...)”

²⁶ Se sigue en esta parte a ESTRUCH ESTRUCH, 2014 p.35.

²⁷ Una de las principales alteraciones de este Título XII de la LH fue la incorporación del nuevo régimen disciplinario de estos funcionarios que se incorporó a través de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, que añadió al Título XII la denominación “De la responsabilidad y del régimen disciplinario de los registradores”.

²⁸ Por el contrario, BALLESTEROS ALONSO, 2003, p. 72 considera que la normativa hipotecaria recoge, tal y como quería el legislador, todos los casos en los que el registrador puede incurrir en responsabilidad, por lo que no es posible la aplicación subsidiaria de las normas comunes del Código Civil.

²⁹ ESTRUCH ESTRUCH, 2014, p. 24.

³⁰ PARRA LUCÁN, 2007, p. 864.

³¹ Véase: de la LH: arts. 18 (calificación de la legalidad de los documentos de toda clase, capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos), 99 (calificación de la legalidad de los documentos en cuya virtud se soliciten las cancelaciones), 100 (calificación de la competencia de Jueces o Tribunales cuando ordenen las cancelaciones), 213 (posibilidad de rectificar los errores materiales cometidos), 222.5 (emisión de notas simples informativas), 270 (remisión al Presidente de la Audiencia de certificación), 327 (posibilidad de rectificar la calificación recurrida).

Del RH: arts. 36 y 37 (documentos otorgados en territorio extranjero), 161, 321 (posible modificación de los errores materiales en asientos), 354 (obligación de información continuada), 472, 485 c), 536 (precepto de responsabilidad general).

Del RRM: arts. 6 (calificación de la legalidad de los documentos de toda clase, capacidad de los otorgantes y la validez de su contenido), 15.2 (casos de cotitularidad del Registro), 31.2 8 (traslado al nuevo registrador de todo lo que estipule el inventario), 39.1(plazo de inscripción del asiento de presentación) y 382.2.

³² Ambos relativos al establecimiento de responsabilidad civil de los registradores por (1) falta de inscripción de los títulos o error u omisión, y (2) dando la posibilidad a la parte de reclamar al registrador el importe de la pérdida de un derecho real o de la acción para reclamarlo.

³³ ESTRUCH ESTRUCH, 2014, p. 53 y PARRA LUCÁN, 2007 p. 836.

³⁴ BALLESTEROS ALONSO, 2003, p. 73.

³⁵ ESTRUCH ESTRUCH, 2014, p.40.

³⁶ LACRUZ BERDEJO, 1974, p. 171; PARRA LUCÁN, 2007, p. 864.

³⁷ El tema de la prescripción será tratado con mayor detenimiento en el apartado 3.2.4 de este trabajo.

³⁸ Por el contrario, PALOMARES PRAVO, 2023, p. 1986 identifica la responsabilidad legal como una categoría independiente o autónoma respecto de la responsabilidad civil.

- ³⁹ PALOMARES BRAVO, 2023, p. 1897.
- ⁴⁰ PALOMARES BRAVO, 2023, p. 1897.
- ⁴¹ Véase también la STS 2 diciembre 2009 (2010, 267).
- ⁴² Véase la SAP de Pontevedra de 5 de mayo de 2005 (JUR 2006, 25564)
- ⁴³ Véase también el art. 296 (II), 297, 301 LH.
- ⁴⁴ Lo mismo sucede para con los notarios tal y como establece la SAP de las Islas Baleares de 10 de julio 2000 (JUR 2000, 295084)
- ⁴⁵ CERDÁ OLMEDO, 1985, p. 624.
- ⁴⁶ CERDÁ OLMEDO, 1985, p. 624.
- ⁴⁷ STS 6 abril de 2010, FD 3.º, (RJ 2010. 4354).
- ⁴⁸ Véase SAP de Barcelona de 25 de junio de 2008 (AC 2008, 2006) que trata un caso de doble inmatriculación en el cual no se aprecia ninguna actuación negligente del registrador a pesar de que el particular con peor derecho sufrió un daño.
- ⁴⁹ ESTRUCH ESTRUCH, 2014, p. 89.
- ⁵⁰ Artículo 1968.2 del Código Civil.
- ⁵¹ PARRA LUCÁN, 2007, p. 879.
- ⁵² A lo largo de la explicación de las sentencias se desarrollará más minuciosamente la doctrina jurisprudencial imperante en este sentido.
- ⁵³ ESTRUCH ESTRUCH, 2014, p. 348.
- ⁵⁴ Véase en la exposición de sentencia la SAP Granada de 12 de abril de 2004 (JUR 2004/158244), en la cual la materialización efectiva del daño y del perjuicio sobre el adquirente se identifica cuando el adquirente de la finca tiene que hacer frente a un embargo del cual no tenía conocimiento ya que la adquirió confiando en una nota simple informativa que estipulada que la finca objeto del negocio jurídica estaba libre de cargas. Por lo tanto, considera la Audiencia que el plazo anual computa desde el momento del pago por parte del vendedor para levantar el embargo.
- ⁵⁵ Con anterioridad a la Ley 42/2015, de 5 de octubre, de reforma de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil el plazo de prescripción para ejercitar las acciones personales era de quince años. Además, en el momento de entrada en vigor de la primer Ley Hipotecaria de 1861, este plazo era de veinte años conforme a las Leyes de Toro. Por lo tanto, con el transcurso del tiempo y las modificaciones el registrador ha salido beneficiado ya que el plazo máximo en el que se debe interponer la acción se ha reducido diez años desde 2015, y en quince desde la primera ley hipotecaria.
- ⁵⁶ BALLESTEROS ALONSO, 2003, p.101 dice que estamos ante un plazo de caducidad más que de prescripción.
- ⁵⁷ ESTRUCH ESTRUCH, 2014, p. 370.
- ⁵⁸ En ese momento, el Registro había cambiado de titular y estaba servido por otro registrador ajeno al proceso.
- ⁵⁹ STS 751/2021, de 2 de noviembre 2021. FJ 4.º
- ⁶⁰ En ese proceso es de quince años conforme al art. 1964 del CC y no el actual de cinco que se incorpora con la Ley 42/2015, de 5 de octubre, que no estaba en vigor al presentarse la demanda.
- ⁶¹ STS 751/2021, de 2 de noviembre 2021. FJ. 4.ª .
- ⁶² Ídem.
- ⁶³ “SSTS 877/2005, de 2 de noviembre (RJ 2005, 7619); 134/2012, de 29 de febrero (RJ 2012, 5268); 623/2016, de 20 de octubre (RJ 2016, 4956); 708/2016, de 25 de noviembre (RJ 2016, 5742), 721/2016, de 5 de diciembre (RJ 2016, 6310); 326/2019, de 6 de junio (RJ 2019, 2736) y 279/2020, de 10 de junio (RJ 2020, 2283), entre otras muchas.” STS 751/2021 de 2 de noviembre (RJ 2021, 4941).

⁶⁴ ESTRUCH ESTRUCH (2014, p. 133)

⁶⁵ BALLESTEROS ALONSO, 2003, p. 93. La afirmación es coherente con el hecho de que la responsabilidad civil procedería en aquellos casos en que se dieran los presupuestos necesarios conforme al régimen general, como ya se ha indicado.

⁶⁶ Véase el art. 17 LH: “Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real.

Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento.”; y el art. 25 LH relativo al principio de preferencia: “Para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones de igual fecha, relativas a una misma finca, se atenderá a la hora de la presentación en el Registro de los títulos respectivos.”

⁶⁷ Art. 213 LH: “Los registradores podrán rectificar por sí, bajo su responsabilidad, los errores materiales cometidos: Primero. En los asientos de inscripción, anotación preventiva o cancelación, cuyos respectivos títulos se conserven en el Registro. Segundo. En los asientos de presentación, notas marginales e indicaciones de referencias, aunque los títulos no obren en la oficina del Registro, siempre que la inscripción principal respectiva baste para dar a conocer el error y sea posible rectificarlo por ella.”

⁶⁸ BALLESTEROS ALONSO, 2003, pp. 89 y 90.

⁶⁹ ESTRUCH ESTRUCH, 2014, p. 238, dice que la polémica sobre la responsabilidad civil en el caso de las notas simples informativas quedó subsanada con la reforma de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de Reformas para el Impulso de la Productividad, ya que la dicción actual del precepto versa: “La nota simple informativa tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos, sin perjuicio de la responsabilidad del registrador, por los daños ocasionados por los errores y omisiones padecidos en su expedición. Deberá reproducir, literal si así lo solicita el interesado, o en extracto en otro caso, el contenido de los asientos vigentes relativo a la finca objeto de manifestación, donde conste, al menos, la identificación de la misma, la identidad del titular o titulares de derechos inscritos sobre la misma y la extensión, naturaleza y limitaciones de éstos. Asimismo se harán constar, en todo caso, las prohibiciones o restricciones que afecten a los titulares o a los derechos inscritos.”

⁷⁰ Esta resolución será tratada más adelante para tratar la eventual existencia de terceros beneficiados.

⁷¹ BALLESTEROS ALONSO, 2003, pp. 94 y 95; ESTRUCH ESTRUCH, 2014, pp. 158 y ss.

⁷² ESTRUCH ESTRUCH, 2014, p.161.

⁷³ ESTRUCH ESTRUCH, 2014 p. 277.

⁷⁴ Ídem, p.275.

⁷⁵ Artículo 1106 CC: “La indemnización de daños y perjuicios comprende, no sólo el valor de la pérdida que haya sufrido, sino también el de la ganancia que haya dejado de obtener el acreedor, salvas las disposiciones contenidas en los artículos siguientes”.

⁷⁶ BALLESTEROS ALONSO, 2003, p. 94

⁷⁷ En este sentido, ESTRUCH ESTRUCH, 2014, p. 294 y 295.

⁷⁸ Artículo 219.1 LEC: “Cuando se reclame en juicio el pago de una cantidad de dinero determinada o de frutos, rentas, utilidades o productos de cualquier clase, no podrá limitarse la demanda a pretender una sentencia meramente declarativa del derecho a percibirlos, sino que deberá solicitarse también la condena a su pago, cuantificando exactamente su importe, sin que

pueda solicitarse su determinación en ejecución de sentencia, o fijando claramente las bases con arreglo a las cuales se deba efectuar la liquidación, de forma que ésta consista en una pura operación aritmética.”

⁷⁹ Esta fianza es a la que se refiere el art. 296 LH cuando establece que “los registradores responderán civilmente, en primer lugar, con sus fianzas (...)”.

⁸⁰ Artículo 282 LH: “No se dará posesión de su cargo a los que sean nombrados registradores, sin que presten previamente una fianza en la forma y cuantía que fijará el Reglamento.”

⁸¹ Artículo 520 RH: “A los efectos del artículo doscientos ochenta y dos de la Ley, el Colegio Nacional de Registradores podrá constituir una fianza de carácter colectivo que sustituya las individuales de los registradores y que garantice las responsabilidades contraídas por éstos en el ejercicio de su cargo. La fianza se constituirá en valores públicos, en la Caja General de Depósitos, a disposición de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

La fianza únicamente podrá ser embargada por los Tribunales de Justicia, previa declaración de haberse incurrido en la indicada responsabilidad y de su índole registral por la Dirección General.

El Centro Directivo, a propuesta de la Junta del Colegio dictará, en su caso, las disposiciones oportunas para la constitución de dicha fianza colectiva y la cancelación de las personales constituidas.”

⁸² BALLESTEROS ALONSO, 2003, p.103.

⁸³ Sin perjuicio de que el reclamante pueda ejercer una acción posterior ante los Tribunales si no está de acuerdo con la resolución de la Junta (art. 69.3 del RD 483/1997).

⁸⁴ Artículo 69.5.^a (II): “Con carácter rigurosamente excepcional y atendidas las circunstancias del caso, podrá acordar la Junta que sea a cargo del Servicio la totalidad de la indemnización, o bien que el registrador contribuya con cantidad superior al 25 por 100, señalado, o incluso que sea de cargo del mismo el total de la indemnización.”

⁸⁵ PARRA LUCÁN, 2007, p. 827.

⁸⁶ Piénsese en el eventual caso de que se acuerde una indemnización el Colegio hace frente a la mayoría del importe.

⁸⁷ ESTRUCH ESTRUCH, 2014, p. 389

⁸⁸ ESTRUCH ESTRUCH, 2014, p. 311 y ss.

⁸⁹ PARRA LUCÁN, 2007, p. 867.

⁹⁰ Véase apartado 4.1.5 de este trabajo relativo a los aspectos procesales cuando se dan supuestos de responsabilidad con la existencia de un tercero beneficiado por la actuación del registrador.

⁹¹ La discusión sobre el carácter propio o impropio de la responsabilidad se desarrollará en el apartado relativo a las cuestiones procesales. Véase apartado 4.1.5 de este trabajo.

⁹² ESTRUCH ESTRUCH, 2014, pp. 314 y 315.

⁹³ BALLESTEROS ALONSO, 2003, p. 104; ESTRUCH ESTRUCH, p. 315 y PARRA LUCÁN, 2007, p. 866.

⁹⁴ ESTRUCH ESTRUCH, 2014, p. 316.

⁹⁵ BALLESTEROS ALONSO, 2003, p. 105.

⁹⁶ PARRA LUCÁN, 2007, p. 867.

⁹⁷ BALLESTEROS ALONSO, 2003, p. 105.

⁹⁸ BALLESTEROS ALONSO, 2003, pp. 104 y ss.

⁹⁹ PARRA LUCÁN, 2007, p. 871.

¹⁰⁰ En ese sentido, ESTRUCH ESTRUCH, 2014, p. 328.

¹⁰¹ PARRA LUCÁN, 2007, p. 869 y ESTRUCH ESTRUCH, 2014, p.374.

¹⁰² ESTRUCH ESTRUCH, 2014, p.322.

¹⁰³ Artículo 43 I LCS: “El asegurador, una vez pagada la indemnización, podrá ejercitar los derechos y las acciones que por razón del siniestro correspondieran al asegurado frente las personas responsables, del mismo, hasta el límite de la indemnización.”

¹⁰⁴ ESTRUCH ESTRUCH, 2014, p. 331.

¹⁰⁵ ESTRUCH ESTRUCH, 2014, p. 377.

¹⁰⁶ Artículo 14 LEC. Intervención provocada: “(...) 2. Cuando la ley permita al demandado llamar a un tercero para que intervenga en el proceso, se procederá conforme a las siguientes reglas (...)”

¹⁰⁷ Artículo 13 LEC. Intervención de sujetos originariamente no demandantes ni demandados. 1. “Mientras se encuentre pendiente un proceso, podrá ser admitido como demandante o demandado, quien acredite tener interés directo y legítimo en el resultado del pleito. En particular, cualquier consumidor o usuario podrá intervenir en los procesos instados por las entidades legalmente reconocidas para la defensa de los intereses de aquéllos.”

¹⁰⁸ ESTRUCH ESTRUCH, 2014, p. 378.

¹⁰⁹ ESTRUCH ESTRUCH, 2014, p.339.

¹¹⁰ Artículo 72. LEC: Acumulación subjetiva de acciones: Podrán acumularse, ejercitándose simultáneamente, las acciones que uno tenga contra varios sujetos o varios contra uno, siempre que entre esas acciones exista un nexo por razón del título o causa de pedir.

Se entenderá que el título o causa de pedir es idéntico o conexo cuando las acciones se funden en los mismos hechos

¹¹¹ Artículo 303 LH. “Toda demanda que se deduzca contra el registrador para exigirle la responsabilidad se presentará y sustanciará ante el Juzgado o Tribunal a que corresponda el Registro en que se haya cometido la falta.”

¹¹² Artículo 53 LEC. Competencia territorial en caso de acumulación de acciones y en caso de pluralidad de demandados. “1. Cuando se ejerciten conjuntamente varias acciones frente a una o varias personas será tribunal competente el del lugar correspondiente a la acción que sea fundamento de las demás; en su defecto, aquel que deba conocer del mayor número de las acciones acumuladas y, en último término, el del lugar que corresponda a la acción más importante cuantitativamente.”

¹¹³ ESTRUCH ESTRUCH, 2014, p. 375.

¹¹⁴ ESTRUCH ESTRUCH, 2014, p. 361.

¹¹⁵ PARRA LUCÁN, 2007, p. 869.

¹¹⁶ Así lo entiende Sin embargo, tal y como establece DOMÍNGUEZ LUELMO, 2018, p. 610.

¹¹⁷ ESTRUCH ESTRUCH, 2014, pp. 360 y ss.

¹¹⁸ Por la inexistencia de la anotación de embargo en la nota simple que emite el Registro al Notario.

*Trabajo recibido el 27 de febrero de 2024 y aceptado
para su publicación el 11 de marzo de 2024*