

### 1.3. Derechos reales

## La función calificadora del registrador: errores y responsabilidad

### *The qualifying function of the registrar: errors and liability*

por

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA  
*Prof. Dra. Derecho civil, Universidad Francisco de Vitoria*

**RESUMEN:** El registrador de la propiedad tiene una doble condición de funcionario y profesional. Sin embargo, solo se ve sometido a la responsabilidad por los errores cometidos en el desempeño de su función calificadora, donde actúa como profesional. No se puede olvidar que la función calificadora del registrador es uno de los soportes de la fe pública registral, pues aquellos derechos que el registrador inscribe tras su calificación positiva quedan bajo la salvaguardia de los tribunales y se tienen por ciertos y veraces (art. 38 LH). Luego, es normal que si el registrador inscribiera un derecho que no debiera, o viceversa, denegará la protección registral derivada de la inscripción a otro, esto supondría un perjuicio para su titular; del que debe responder el registrador.

Analizamos en este trabajo, los supuestos en los que el registrador incurre en tal responsabilidad cuando desempeña su función calificadora como profesional independiente y autónomo del Derecho.

**ABSTRACT:** *The Registrar of the property has a double official and professional status. However, he is only subject to liability for errors committed in the performance of his qualifying function, where he acts as a professional. It can not be forgotten that the qualifying function of the registrar is one of the supports of the public registry, since those rights that the registrar registers —after its positive qualification— are under the safeguard of the Court and are considered true (Article 38 LH). Then, it is normal that if the Registrar entered a right that should not, or vice versa, denied the registration to another, this would be a detriment to the owner and the liability of the Registrar starts. We analyze in this paper, the liability of the Registrar, as an independent and autonomous professional of the Law.*

**PALABRAS CLAVE:** Registro de la propiedad. Calificación registral. Responsabilidad civil. Registrador. Profesional independiente.

**KEY WORDS:** *Land register. Qualifying function. Public liability. Registrar. Independent professional.*

**SUMARIO: I. FUNCIÓN CALIFICADORA DEL REGISTRADOR: I.1. CONCEPTOS GENERALES.—II. DOBLE CONDICIÓN DEL REGISTRADOR: FUNCIONARIO Y PROFESIONAL.—III. RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR: III.1. EL REGISTRADOR ES UN FUNCIONARIO. III.2. EL REGISTRADOR ES UN EMPRESARIO. III.3. EL REGISTRADOR ES UN PROFESIONAL DEL DERECHO INDEPENDIENTE Y AUTÓNOMO.—IV. PRINCIPALES SUPUESTOS DE RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR AL CALIFICAR: IV.1. CARACTERÍSTICAS DE LA RESPONSABILIDAD PROFESIONAL DEL REGISTRADOR. IV.2. PRINCIPALES SUPUESTOS DE RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR.—V. MEDIDAS PREVENTIVAS Y PALIATIVAS ANTE LOS SUPUESTOS DE RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR.—VI. CONCLUSIONES.—VII. RESOLUCIONES CITADAS.—VIII. BIBLIOGRAFÍA.**

## I. FUNCIÓN CALIFICADORA DEL REGISTRADOR

### I.1. CONCEPTOS GENERALES

Entendemos que la función principal del registrador es la calificación registral que le atribuye el artículo 18 LH y que basa o estructura toda la labor profesional del mismo.

La calificación registral o función calificadora de los registradores consiste en el examen que los mismos hacen de los títulos que se presentan a inscripción en el Registro, y que alcanza a examinar la formalidad extrínseca de aquellos, así como la capacidad de los otorgantes y la validez del acto que contiene, cuando el documento presentado se trate de una escritura pública.

La calificación registral es importantísima porque constituye uno de los aspectos del principio de legalidad registral que engloba, asimismo, la necesidad de titulación pública o auténtica en los documentos que se presenten a inscripción. Con estos dos requisitos, el principio de legalidad sirve o colabora a la publicidad registral, tanto al principio de legitimación (los derechos inscritos se presumen ciertos), como al de fe pública, haciendo oponibles los derechos y manteniendo en su adquisición al tercero hipotecario que adquiere conforme a lo que el Registro publica. Es decir, si los títulos que se presentan al Registro son públicos, quiere decir que ya han sido avalados bien por un notario, o por un juez o el funcionario pertinente, lo que ya les da garantía de su veracidad; pero, además, a través de la calificación registral, el registrador examina esos documentos presentados, con el fin de comprobar que no existe ningún defecto o impedimento para su inscripción; de forma que, si supera este doble filtro, lo más probable es que lo que publique el Registro sea cierto, y así pueda aseverarse frente a todos.

Luego, la calificación registral, como aspecto o componente propio del principio de legalidad, se convierte en uno de los pilares de la publicidad registral; de ahí su importancia. No es baladí que un registrador acierte o no en esa inscripción (en su calificación), pues de ello depende que el derecho que se va a inscribir y publicar sea tenido como cierto y oponible *erga omnes*. Luego, parece razonable que el registrador esté sometido a responsabilidad al llevar a cabo su función calificadora, pues las consecuencias de la misma inciden en la seguridad jurídica.

En este sentido, el artículo 18 LH afirma que «Los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro».

El hecho de que los registradores califiquen «bajo su responsabilidad» indica que el registrador ejerce esta función de forma independiente y sometido a las consecuencias que sus posibles errores puedan ocasionar, sin que queden amparados por su condición de funcionarios, bajo el paraguas de la responsabilidad de la Administración, como a continuación examinaremos. Igualmente, implica que la calificación se basa en criterios y conocimientos jurídicos propios del registrador, y además, se cobra a través del correspondiente arancel registral sin que dependa de los presupuestos generales del Estado; es allí donde se pone de manifiesto con absoluta claridad la actuación del registrador como un profesional independiente del Derecho.

A pesar de ciertas reticencias, la doctrina y jurisprudencia mayoritaria ya parecen coincidir en que la función de calificación registral no es una función judicial, sino que pertenece a la jurisdicción voluntaria<sup>1</sup>, como también ha venido a confirmar la nueva Ley de Jurisdicción Voluntaria de 2015, tanto en su artículo 6, como en la propia Exposición de Motivos, en la que se afirma: «Se opta por atribuir el conocimiento de un número significativo de los asuntos que tradicionalmente se incluían bajo la rúbrica de la jurisdicción voluntaria a operadores jurídicos no investidos de potestad jurisdiccional, tales como secretarios judiciales, notarios y registradores de la propiedad y mercantiles, compartiendo con carácter general la competencia para su conocimiento. Estos profesionales, que aúnan la condición de juristas y de titulares de la fe pública, reúnen sobrada capacidad para actuar, con plena efectividad y sin merma de garantías, en algunos de los actos de jurisdicción voluntaria que hasta ahora se encomendaban a los jueces».

Las características principales de la calificación registral según GÓMEZ GÁLLIGO son<sup>2</sup>: a) Exclusividad, solo ellos pueden llevar a cabo esta función (art. 8 LH); b) obligatoriedad, la ley le exige que lleve a cabo esta labor, sin que pueda eludirla; c) motivación, si deniega una inscripción, debe razonar y exponer los motivos de su decisión; d) globalidad, la calificación es global y unitaria, no caben calificaciones parciales; e) independiente, pues no está sometido en la misma a nadie, ni puede consultar sobre la misma a la DGRN, eso sí, sometido al principio de legalidad, es un profesional totalmente autónomo e independiente en esa calificación; f) responsable, como el registrador es autónomo e independiente en su calificación, de igual manera debe responder por los daños ocasionados al calificar erróneamente, es una «responsabilidad atribuida personalmente al registrador», él responde, y no la Administración.

Esto puede sorprender porque el registrador también es un funcionario público ¿cómo se compaginan estos dos aspectos del registrador a la hora de determinar cuándo incurre en responsabilidad?

Vemos a continuación esa doble condición del registrador, para analizar después como responde en virtud de cada una de ellas.

## II. DOBLE CONDICIÓN DEL REGISTRADOR: FUNCIONARIO Y PROFESIONAL

El registrador, además de un profesional independiente, cuya misión es precisamente la de calificar los documentos que se le presentan a inscripción, tal y como acabamos de analizar, es un funcionario público<sup>3</sup> (arts. 274 LH y, 536 y sigs. RH), que accede a su puesto a través de la correspondiente oposición, que depende jerárquicamente de la Dirección General de los Registros y del Notariado y que, en su labor cotidiana, este carácter funcional, a cargo de un servicio

público (oficina del Registro, para dar fe pública), se pone de manifiesto, probablemente, con más impacto cuando actúa como liquidador de impuestos, a través de las oficinas liquidadoras establecidas en determinados registros.

Su doble carácter de profesional y funcionario ha quedado plenamente confirmado a través de diversos textos. Cabe destacar la Exposición de Motivos del RD 1998 de reforma del Reglamento Hipotecario que modificó —entre otros— el propio artículo 536 RH, del que se extrae el doble carácter de funcionario-profesional, donde se dijo que: «Es principio inspirador de la reforma el aprovechar, por razón de interés general, el doble carácter de profesional derecho y funcionario público que ostenta el registrador; carácter profesional que, como es obvio, no es incompatible con la dimensión funcional del registrador en aquellas materias vinculadas desde su origen con la condición de funcionario público como es la llevanza de las oficinas liquidadoras del Distrito hipotecario, cuya titularidad corresponde al registrador en su carácter de funcionario público...». De igual forma, el Tribunal Supremo en sentencia 24 de octubre de 2000 destacó el doble aspecto de la función registral, afirmando que «si bien el titular del Registro no se identifica de manera absoluta con la condición de funcionario, no puede calificarse tampoco su actividad como una actividad privada». El dictamen del Consejo de Estado de 21 de octubre de 1999 subraya también el doble carácter de la función del registrador (profesional y funcionario), y atribuye, como veremos a continuación, distinta responsabilidad (personal y patrimonial del Estado) a cada una de estas facetas, ya que señala que «la responsabilidad personal de los registradores de la propiedad y mercantiles es una pieza del régimen específico a que están sometidos estos funcionarios públicos», y añade a continuación que «tal estricto carácter de independencia funcional conlleva lógicamente que se les imponga una responsabilidad civil por las consecuencias del ejercicio de esas funciones registrales; pero esta responsabilidad personal por el ejercicio profesional de sus funciones no es incompatible con la responsabilidad patrimonial del Estado, y no la excluye en modo alguno cuando el registrador actúe como funcionario, normalmente en «el desenvolvimiento administrativo de los Registros como servicios públicos; ...de las oficinas públicas que carece del acusado carácter personalísimo de las típicas funciones de calificación y decisión registral»<sup>4</sup>. Más tarde incidiremos sobre este asunto.

Puede decirse que este doble carácter, estas dobles funciones y actuaciones del registrador y, en consecuencia, esta doble responsabilidad que aquellas pueden generar, se puede resumir, como acertadamente hace la Ley (hipotecaria), en el desarrollo del «ejercicio profesional de la función pública» por parte del registrador (art. 227. LH).

Sin embargo, hemos de destacar que en su principal función, la calificación registral, el registrador, en todo caso, ejerce como un profesional del Derecho, bajo su responsabilidad, y, en este caso, el mal desempeño de sus obligaciones calificadoras debe originar solo la responsabilidad personal del registrador, tal y como prevé la propia Ley Hipotecaria, y que es el objeto de este trabajo.

### III. RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR

#### III.1. EL REGISTRADOR ES UN FUNCIONARIO

Los registradores están sometidos a un régimen especial en el desempeño de sus funciones (con independencia y bajo su responsabilidad), no se incorporan

dentro de la Administración del Estado, no cobran de los presupuestos generales del Estado sino de sus propios aranceles, lo que nos conduce a apartarnos de poder calificar a los registradores como funcionarios públicos sin más, o al menos, como un típico funcionario.

En este sentido, es significativa la SAP Asturias de 23 de marzo de 2015 que niega el carácter de funcionario tradicional de registradores y notarios, rechazando incluso la subordinación jerárquica con la Dirección General del Ministerio de Justicia —al menos en su actuación como profesionales—, aduciendo que «tanto en materia de autorización de escrituras por el Sr. notario como de calificación por el Sr. registrador ...vertebradoras de sus respectivas funciones se realizan por ambos bajo su exclusiva responsabilidad».

Si se trata más bien de auténticos profesionales que ejercen su función pública, y que su labor principal (en la calificación) es netamente de carácter particular y profesional, es difícil colegir que de ella se derive una responsabilidad pública de la Administración del Estado por los daños derivados de su mala gestión o función<sup>5</sup>. En consecuencia, parece que hay que reconducir la responsabilidad del registrador a una responsabilidad personal (art. 1911 CC) por incumplimiento o cumplimiento defectuoso de sus obligaciones como profesionales, eliminando la responsabilidad de la Administración, pues esa faceta queda realmente desdibujada.

No les serían aplicables, por tanto, ni la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo<sup>6</sup>, ni el Reglamento en materia de responsabilidad de las administraciones públicas (RD 429/1993 de 26 de marzo), ni en consecuencia, aunque jerárquicamente dependan de una dirección general del Ministerio de Justicia, de la LOPJ, Ley 6/1985, de 1 de julio<sup>7</sup>. Como dice PARRA LUCÁN, «Notarios y registradores tienen en común el que en su estatuto profesional aparecen de forma concurrente un elemento público y un elemento privado, en el sentido de que ambos son funcionarios pero ejercen su función como profesionales. Esto significa, fundamentalmente, como expondré más adelante, que no pueden deducirse la responsabilidad patrimonial de la Administración por los errores cometidos por notarios o por registradores en el desempeño de su función, puesto que incurren en una responsabilidad personal y propia».

El Tribunal Supremo ha dejado entender que dicha responsabilidad de la Administración por funcionamiento anormal de servicio público no cabe cuando existe un error cometido por el notario y/o registrador. En concreto, para los notarios lo ha afirmado expresamente, por ejemplo, en la STS de 13 de octubre de 1988<sup>8</sup>, y para los Registradores, aunque no lo dice expresamente, lo deja intuir en la STS de 22 de marzo de 1995 (sala de lo contencioso) donde declara que el Estado no debe responder frente a quien pierde su derecho de propiedad por aplicación del artículo 34 LH, y en la STS de 9 de enero de 2001, donde afirma el Alto Tribunal que la Administración no debe responder ante una falta de información que no se probó por parte del registrador. Si bien, y como apunta PARRA LUCÁN<sup>9</sup>, esta sentencia elimina la responsabilidad del Registrador porque no se probó su negligencia, sin querer entrar en añadir o afirmar que tampoco la Administración del Estado debe responder por ese, en su caso, mal funcionamiento del Registro como oficina pública, cuando el registrador actúa bajo su responsabilidad, tal y como dice claramente la Ley Hipotecaria.

Entendemos y compartimos la tesis de PARRA LUCÁN, y se hace muy complicado colegir una responsabilidad de la Administración, desde luego, cuando ejercitan su función propia como profesionales (calificando); aunque es

posible que cupiera o incluso a veces sería bueno que se tuviera presente una posible responsabilidad objetiva de la Administración en determinados casos en los que se cause un daño al ciudadano que no sea estricta consecuencia de la negligencia del registrador en sus funciones, si no más global, debido al anormal funcionamiento del servicio público que dirigen. Esta autora, en determinados casos, y analizando la STS (contencioso) de 22 de marzo de 1995 —ya citada—, afirma que a veces sí sería aconsejable para conseguir la seguridad jurídica preventiva, admitir esa responsabilidad objetiva de la Administración, en supuestos que escapan a la estricta negligencia de los notarios y registradores, pero que causan un daño<sup>10</sup>. En el mismo sentido se ha levantado alguna voz en la doctrina sobre daños causados a un particular por fallos informáticos del propio Registro, y no tanto de la negligencia del registrador o del notario<sup>11</sup>.

Pues bien, eliminada la responsabilidad de la Administración por los daños cometidos en su función propia por los «funcionarios» registradores, solo queda poner de relieve que, por su carácter de funcionarios, sí que están especialmente sometidos a un régimen disciplinario, ante la DGRN, su superior jerárquico, y que la desobediencia o incumplimiento de sus obligaciones como subordinado, generan una especial responsabilidad disciplinaria en estos cuerpos, con las correspondientes sanciones tal y como recogen los artículos 313-318 LH y 563-584 RH. Este régimen disciplinario escapa al objetivo de este trabajo, donde se pretende analizar solo la responsabilidad civil en la calificación registral.

### III.2. EL REGISTRADOR ES UN EMPRESARIO

Además de funcionarios, los registradores ejercen su función pública como profesionales del Derecho, y en equivalencia a los profesionales liberales que, a su vez, tienen a su cargo una serie de empleados que trabajan en sus oficinas (Registro), que dependen económica y laboralmente de ellos, pues sus salarios se establecen en función del arancel percibido por dicha oficina.

En este sentido, podemos decir que los registradores son empresarios y que como tales responderán de los daños producidos por sus empleados en el ejercicio de sus funciones, tal y como establece con carácter general el artículo 1903.3 del Código civil, en uno de los supuestos más objetivados de la responsabilidad extracontractual subjetiva por hecho ajeno, basada en la culpa *in eligendo* o *in vigilando*.

La responsabilidad en que en su caso puedan incurrir los registradores como empresarios no difiere en nada de la de otros empresarios de cualquier tipo, siempre que se den los presupuestos para que esta responsabilidad opere: a) Relación de dependencia entre el registrador y el empleado, que normalmente se cumple al ser empleados laborales. b) Ocasionalidad, siempre que el empleado esté en el ejercicio y desempeño de sus funciones. c) Culpa del empleado, que actúe con dolo o negligencia y esa actuación culpable sea la causa del daño producido.

Para los registradores, el artículo 558 RH establece que los empleados del Registro desempeñan sus labores «bajo la exclusiva responsabilidad» del registrador y «siempre bajo el régimen una relación laboral».

Este tipo de responsabilidad tampoco se va a examinar en este trabajo, remitiéndonos a los estudios generales del tema sobre responsabilidad del empresario<sup>12</sup>.

### III.3. EL REGISTRADOR ES UN PROFESIONAL DEL DERECHO INDEPENDIENTE Y AUTÓNOMO<sup>13</sup>

Por último, y como consecuencia de su doble carácter de funcionario y profesional del Derecho, debemos abordar la responsabilidad, a mi modo de ver, principal en que puede incurrir un registrador: la responsabilidad derivada del ejercicio profesional de su función pública, es decir, aquella en la que incurre un registrador cuando comete un error o un fallo en la calificación de los documentos públicos y su inscripción en el Registro —actuando como profesional del Derecho— y dicha actuación negligente produce un daño en el ciudadano o particular interesado en la misma.

Esta es una responsabilidad de carácter personal y patrimonial, del 1911 del Código civil, como todo deudor que responde de sus deudas con su patrimonio, y sea por una obligación de indemnizar el daño causado contractualmente a su cliente, o extracontractual cuando el daño se ha producido a un tercero o persona con la que no se está previa y contractualmente vinculado.

## IV. PRINCIPALES SUPUESTOS DE RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR COMO PROFESIONAL AL CALIFICAR

### IV.1. CARACTERÍSTICAS DE LA RESPONSABILIDAD PROFESIONAL DEL REGISTRADOR

Como ya hemos dicho, la responsabilidad principal del registrador deriva de su función calificadora, y si esta la ejerce con libertad y autonomía, como así es, de esa actuación, lógicamente, se deriva su principal responsabilidad: responde por los daños producidos como consecuencia de sus errores en la calificación.

La responsabilidad del registrador está expresamente contemplada y regulada en la ley, en concreto en los artículos 296 a 312 de la Ley Hipotecaria<sup>14</sup>. El registrador actúa «bajo su responsabilidad», y esa responsabilidad —como ya dijimos— es personal y patrimonial (art. 1911 CC), no cabiendo —como también ocurre en el caso de los notarios— una responsabilidad de la Administración<sup>15</sup>. Y esa responsabilidad se ve claramente en su principal función que es la calificación (art. 18 LH), o por ejemplo en la cancelación (art. 99 LH), donde expresamente se menciona que realizan esas actuaciones «bajo su responsabilidad».

Antes de analizar los supuestos concretos de su responsabilidad, previstos en el artículo 296 LH, conviene que nos detengamos en analizar qué tipo de responsabilidad tienen los registradores, si se trata de una responsabilidad contractual, o por el contrario extracontractual del 1902 del Código civil.

La propia ley, al establecer un plazo de prescripción de un año para reclamar la responsabilidad del registrador, parece inclinarse por la naturaleza extracontractual de la misma, en conformidad con el artículo 1968.2 del Código civil. Ello unido al hecho de que el registrador no tiene exactamente clientes a los que está previamente vinculado por un arrendamiento de servicios, pues el cliente no elige su Registro ni su registrador, parece eliminar la responsabilidad contractual. En este sentido se han manifestado parte de los autores, bastando por todos, la opinión de PARRA LUCÁN<sup>16</sup> que afirma que el fijar un plazo «de prescripción de un año para la acción de indemnización, lo que elimina, a favor del registrador, cualquier polémica acerca del carácter contractual... o extracontractual del registrador».

Sin embargo, también existe alguna voz contradictoria, que aboga por la posibilidad de una responsabilidad contractual del registrador con la persona

que solicita la inscripción en el Registro. En este sentido, así parece defenderlo SALAS CARCELLER<sup>17</sup>, que inicia su argumento diferenciando el tercero que resulta perjudicado por la acción u omisión del registrador, de aquel que contacta y solicita sus servicios, aunque concluye que se trata más bien de una responsabilidad extracontractual aduciendo los mismos argumentos ya expuestos.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo no clarifica en ninguna de sus resoluciones la naturaleza de dicha responsabilidad, al menos no directamente, sin embargo, en las ocasiones en las que ha tenido que pronunciarse sobre la misma se refiere a ella como responsabilidad extracontractual. Baste ver, por ejemplo, la STS de 2 de diciembre de 2010, en la que se afirma que «el artículo 296 LH establece la responsabilidad civil de los registradores de la propiedad de los daños y perjuicios que ocasionen por la falta de inscripción de los títulos, por error o inexactitud de los asientos...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 del Código civil examinando si concurren los presupuestos de un daño o un interés jurídicamente protegido por el Derecho, culpa o negligencia del agente y nexo de causalidad entre la conducta de este y el daño que permita su imputación». En el mismo sentido, inciden las SSTS de 18 de mayo de 2006, 15 de marzo de 2006, o 23 de enero de 2008, esta última manifiesta que la responsabilidad legal del registrador de la propiedad frente a los titulares de bienes y derechos protegidos por el Registro exige la concurrencia de los mismos requisitos propios de la responsabilidad extracontractual».

Podemos concluir, entonces, que la responsabilidad del registrador es extracontractual, y no contractual, con base en los argumentos ya expuestos que repletimos a modo de recapitulación:

- No existe previa vinculación contractual entre el registrador y el que solicita la inscripción, debido a la demarcación territorial de los Registros. El que solicita la actuación del registrador, no lo elige, sino que la ley le obliga a contactar con un registrador determinado; luego el arrendamiento de servicios parece que no es posible.
- La ley establece claramente que el plazo de prescripción de la acción para reclamar la responsabilidad del Registrador es de un año, asimilándolo claramente con la acción de responsabilidad extracontractual del 1968 del Código civil.
- La ley establece los supuestos concretos que generan responsabilidad del registrador, desdibujando de este modo, una responsabilidad contractual, por el desempeño de servicios.
- La jurisprudencia del Tribunal Supremo aplica y exige los requisitos de la responsabilidad extracontractual para el registrador, y así la califica en diversas sentencias.

Como acabamos de explicar, el Alto Tribunal cataloga la responsabilidad del registrador como extracontractual y, en consecuencia, exige la constancia y existencia de todos los requisitos de esta para poder afirmar que el registrador responde.

Estos requisitos, los deja claros la STS de 23 de enero de 2008, en un caso en el que al final resuelve el Tribunal, diciendo que no hay responsabilidad del registrador porque falta uno de ellos, ya que no hay daño, y son los siguientes:



«La responsabilidad legal del registrador de la propiedad frente a los titulares de bienes y derechos protegidos por el Registro exige la concurrencia de los mismos requisitos propios de la responsabilidad civil extracontractual; y, en consecuencia: a) Que exista acción u omisión culposa o negligente, a lo que se añade en este caso la simple actuación errónea siempre que sea imputable directamente al registrador y no venga determinada por circunstancias ajenas a su propia actuación, cuya vigilancia no le competa por razón de su profesión; b) Daño o perjuicio para un tercero, concretado legalmente en la pérdida de un derecho real o de la acción para su reclamación; y c) Relación de causalidad entre los anteriores elementos, de modo que el daño o perjuicio experimentado venga causalmente determinado por aquella actuación del registrador. Tales requisitos son todos ellos de necesaria concurrencia».

Al leer esta sentencia, podemos comprobar que no se exige el requisito de la «culpa o negligencia» propia de la responsabilidad extracontractual subjetiva, y es que, probablemente debido a que los supuestos de responsabilidad están recogidos en la ley, siempre que se produzca ese hecho que la ley recoge, se incurre en responsabilidad, sin necesidad de probar la culpa o negligencia del registrador. Todo ello conduce a calificar la responsabilidad del registrador como objetiva. Estamos de acuerdo con SALAS CARCELLER<sup>18</sup>, en el sentido de que a pesar de esa objetivación (si se da el supuesto legalmente establecido, hay responsabilidad, y el demandante no deberá probar nada más que el acto, daño y nexo causal), subyace cierta negligencia del registrador, pues comete esos errores que causan el daño; parece que sí es necesario que se le pueda imputar el error o la omisión, y que si no fuera así, no respondería. Esto es lo que parece indicar asimismo el artículo 300 y 301 LH, que exige «el error, malicia o negligencia del registrador», para tener que indemnizar a quien pierde un derecho o se ve perjudicado por la liberación errónea de una carga.

#### IV.2. PRINCIPALES SUPUESTOS DE RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR

En el artículo 296 LH se recogen los supuestos específicos en los que incurre el registrador en responsabilidad, y en los siguientes artículos se establecen otros supuestos reconducibles al 1902 CC<sup>19</sup>.

De este modo, y según establece el artículo 296 LH, el registrador responderá:

- «1.º Por no asentar en el Diario, no inscribir o no anotar preventivamente en el término señalado en la Ley los títulos que se presenten en el Registro.
- 2.º Por error o inexactitud cometidos en inscripciones, cancelaciones, anotaciones preventivas o notas marginales.
- 3.º Por no cancelar sin fundado motivo alguna inscripción o anotación, u omitir el asiento de alguna nota marginal, en el término correspondiente.
- 4.º Por cancelar alguna inscripción, anotación preventiva o nota marginal, sin el título y los requisitos que exige esta Ley.
- 5.º 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».

Como ya hemos dicho no se trata de un elenco cerrado o tipificado, sino que a lo largo de la propia Ley encontramos otros supuestos que también generan responsabilidad del registrador. En primer lugar, entendemos que siempre que

se produzca un daño por una mala calificación por parte del registrador, este debe responder, pues califica «bajo su responsabilidad» (arts. 18, 99 y 100 LH), lo mismo cuando yerra en las notas de información continuada que también se hacen bajo su responsabilidad; o cuando responde por los actos del registrador sustituto (art. 299 LH); igualmente en los supuestos 300 y 301 en los que, por negligencia del registrador, una persona puede perder un derecho real, o verse perjudicado por la errónea liberación de una carga a favor de otro; o un asiento de inmatriculación nulo; una doble inmatriculación que cause perjuicios...

En general, fuera de los supuestos concretos establecidos legalmente, puede haber una responsabilidad del registrador; si bien, entendemos que, en estos casos, sí debe quedar clara su culpa, negligencia, error o malicia. Es decir, fuera de los casos expresamente previstos en la ley, la responsabilidad del registrador se hace más subjetiva, y entendemos que habría que probar la culpa del registrador por quién la alega.

## V. MEDIDAS PREVENTIVAS Y PALIATIVAS ANTE LOS SUPUESTOS DE RESPONSABILIDAD DEL REGISTRADOR

Cuando se produce alguno de los supuestos en los que el registrador incurre en responsabilidad, en su función calificadora, sea alguno de los expresamente contemplados en la Ley, o cuando se produzca un error o negligencia de carácter más subjetivo en la calificación, los registradores tendrán que indemnizar el daño causado.

Para ello, y de forma preventiva, los registradores están obligados a prestar fianza para hacer frente a esas posibles indemnizaciones que deban abonar por el ejercicio negligente de sus funciones. Así lo dice claramente el 283 y 296 LH, «el registrador responderá en primer lugar, con sus fianzas, y en segundo, con sus demás bienes, de todos los daños y perjuicios que ocasionen».

La fianza está muy bien desarrollada en la Ley Hipotecaria. De este modo, si un registrador no prestara fianza, no puede tomar posesión de su cargo (art. 282 LH) y si no la repusiera o completara cuando tuviera que indemnizar, ese registrador incurriría en responsabilidad disciplinaria y podría ser suspendido de su cargo (art. 307 LH).

La fianza puede constituirse en metálico, efectos públicos o sobre fincas del interesado (art. 523 RH). Si el registrador fuera condenado a indemnizar, y la fianza no fuera suficiente, deberá reponerla el registrador o dar suficiente garantía (art. 307 LH); si fueran varios los reclamantes, se distribuirá la fianza a prorrata ente ellos (art. 306 LH), y si con la fianza no fuera suficientes, ya hemos dicho que responderá el registrador con sus propios bienes (art. 296 LH), y podrá en consecuencia decretarse una anotación preventiva sobre los mismos para el cumplimiento de dicha obligación de indemnización si, al admitirse la demanda de indemnización, la fianza no fuera suficiente (art. 309 LH).

El Colegio de Registradores puede constituir una fianza de carácter colectivo que sustituya a los individuales de los registradores (art. 520 RH), que es de hecho lo que ha pasado en la práctica.

Normalmente, la responsabilidad del registrador es individual y autónoma como corresponde a su propia función calificadora que goza de esos mismos caracteres, pero existe un supuesto especial en el que el registrador responde solidariamente con otra persona, el del artículo 302 LH, en virtud del cual, el registrador responderá con aquella que resulte favorecida por la errónea liberación

de cargas sobre una finca. Por ejemplo, el adquirente de finca libre de cargas cuando se canceló o liberó erróneamente una todavía existente. En estos casos, esta persona responde con el registrador de forma solidaria frente al perjudicado. Sin perjuicio de que si responde el registrador por todo, tenga su acción de repetición ante el mismo, por el importe de lo pagado.

Si el registrador incurre en alguno de los supuestos de responsabilidad examinados, deberá hacer frente al pago de los daños causados, siempre que le sean reclamados por el perjudicado. Para ello, la ley establece que la responsabilidad civil del registrador se solicita a través de la acción de responsabilidad extracontractual del 1902 del Código civil, y se tramitará ante el Tribunal o Juzgado a que corresponda el Registro demandado (art. 303 LH), y ese Tribunal dará traslado de la demanda y en su caso de la sentencia que recaiga ante la DGRN. (art. 312 LH).

Esta acción para reclamar la indemnización correspondiente tiene un plazo de prescripción de un año, como ya hemos dicho, pero con cierta especialidad que hay que examinar. El artículo 311 LH establece «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».

Queda claro que el plazo es de un año a contar desde que se conoció el daño por el perjudicado demandante, al igual que el plazo del 1968.2 del Código civil para las acciones de reclamación de indemnización de responsabilidad extracontractual, general. ¿Por qué añade que no durará más que las acciones personales? El plazo de prescripción de las acciones personales que no tienen señalado otro plazo es de 5 años, tal y como establece el artículo 1964 del Código civil. ¿Hemos de entender con ese otro plazo que cabe también otra acción de indemnización de carácter contractual? ¿Qué significado tiene la segunda parte del artículo 311 LH?

Como dice SALAS CARCELLER<sup>20</sup>, se establece un doble plazo: el amplio de 15 años (ahora 5 tras la reforma de la LEC 2015), que es el de las acciones personales, transcurrido el cual ya no podrá exigirse la responsabilidad aunque el perjudicado siga ignorando el daño causado, y el reducido de un año a partir del momento en que lo conoció. Es decir, si han pasado 20 años, y entonces se descubre el daño o perjuicio, ya no podrá interponerse la acción, pero si no ha pasado ese plazo amplio, desde que se conoce, el perjudicado tiene un año para interponerla.

Hay que subrayar por tanto que no se está dando cabida a dos tipos de acciones, que podrían indicar dos tipos diferentes de responsabilidad, pues ya hemos dicho que no cabe la responsabilidad contractual del registrador.

La jurisprudencia, tal y como pone de manifiesto PARRA LUCÁN<sup>21</sup>, ha interpretado de forma un tanto amplia el momento del conocimiento del perjudicado, entendiendo que debe producirse un conocimiento real, «pleno conocimiento» del perjudicado, que no siempre coincide con el momento objetivo en que se pudo conocer<sup>22</sup>. En este sentido, se hace la misma interpretación extensiva del propio 1968.2 del Código civil, que se ha ido estirando por nuestros Tribunales para favorecer el cobro de las indemnizaciones por los perjudicados.

A la vista de lo expuesto, debe quedar claro que el registrador, como cualquier otro profesional, está sometido a la responsabilidad derivada de su actuar negligente o doloso, al calificar, recogido de forma expresa en la Ley, debiendo indemnizar los daños producidos por su mal hacer, a los perjudicados.

La responsabilidad civil del registrador está estrechamente vinculada a su función calificadora como profesional independiente del Derecho, pues de esta deriva y en ella encuentra su base.

## VI. CONCLUSIONES

I. El registrador tiene una doble condición de funcionario y profesional independiente del Derecho.

II. Pero, su principal función, que es la calificación registral, la ejercita como profesional independiente, pues son características de esta el ejercerlas con libertad, autonomía y responsabilidad.

III. Esta función calificadora es importantísima pues es contenido del principio de legalidad registral que, a su vez, es pilar de la publicidad registral; luego los errores cometidos en la calificación afectan a los terceros.

IV. Por eso, el registrador, como profesional independiente, en su función calificadora responde forma personal de los daños producidos por los errores en su calificación.

V. Esta responsabilidad es extracontractual y objetiva (pues esta prevista en la ley), aunque puede que en algunos casos sea subjetiva debiendo analizarse la negligencia del registrador.

VI. No existe responsabilidad de la Administración por los errores del registrador, pues la calificación no la ejerce como funcionario.

VII. Todo ello da lugar a que sea necesario establecer una serie de medidas preventivas (como la fianza), o paliativas (como la acción de responsabilidad civil) para hacer frente a las indemnizaciones correspondientes que tuvieran que pagar los registradores por sus errores en la calificación.

VIII. En consecuencia, no se puede desligar la responsabilidad del registrador de su función calificadora, pues deriva estrictamente de esta.

## VII. RESOLUCIONES CITADAS

### 1. SENTENCIAS AUDIENCIAS PROVINCIALES

- SAP de Zamora de 1 de diciembre de 2000
- SAP de Baleares de 14 de octubre de 2002
- SAP de Cáceres de 12 de abril de 2004
- SAP de Asturias de 23 de marzo de 2015

### 2. SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO

- STS de 13 de octubre de 1988
- STS de 21 de abril de 1992
- STS de 22 de marzo de 1995 (contencioso)
- STS de 21 de noviembre de 1997
- STS de 19 de febrero de 1998
- STS de 13 de octubre de 1998
- STS de 22 de mayo de 2000
- STS de 24 de octubre de 2000

- STS de 9 de enero de 2001
- STS de 15 de marzo de 2006
- STS de 18 de mayo de 2006
- STS de 23 de enero de 2008
- STS de 2 de diciembre de 2010
- STS de 18 de marzo de 2014

3. RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

- RDGRN de 26 de junio de 1986
- RDGRN de 6 de junio de 1991

VIII. BIBLIOGRAFÍA

- BALLESTEROS ALONSO, M. (2003). La responsabilidad civil de Registradores y Notarios. *Cuadernos de Derecho Judicial*, núm. 7, 67-132.
- 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*, núm. 6, 6-29.
- 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, núm. 86, 251.278.
- ESTRUCH ESTRUCH, J. (2014). *Responsabilidad civil del registrador*. Madrid: Colegio de Registradores.
- GALINDO GIL, M.D. (2014). Un funcionario que no cumple y una Administración que no controla. *El Confidencial*, 6 de junio de 2014, disponible en: [http://www.notariado.org/liferay/c/document\\_library/get\\_file?uuid=ecd24a80-d4c6-4cd2-9edf-adcf7dc08d90&groupId=10218](http://www.notariado.org/liferay/c/document_library/get_file?uuid=ecd24a80-d4c6-4cd2-9edf-adcf7dc08d90&groupId=10218).
- GARCÍA PRESAS, I. (2009). Sentencia de 2 de marzo de 2009: Responsabilidad civil del Registrador como consecuencia de la práctica irregular de una anotación preventiva demanda derivada de un negocio de *fiducia cum creditore*. *Cuadernos Civitas de jurisprudencia civil*, Núm. 81, 1301-1326.
- GÓMEZ GÁLLIGO, J. (2009). La calificación registral. *Boletín del Colegio de Registradores*, núm. 159, 1577-1619.
- GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M. (2016) La responsabilidad del empresario por los daños causados por sus empleados: análisis de su evolución hasta nuestros días, en *Responsabilidad Empresarial*, Monterroso Casado, E. (Dir.). Valencia: Tirant Lo Blanch.
- 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*, núm. 156, 727-747.
- PARRA LUCÁN, M.A. (2007). Las responsabilidades civil de Notarios y Registradores. Estudio jurisprudencial, en *La responsabilidad civil y su problemática actual*, Moreno Martínez, J.A. (Coord). Madrid: Dykinson, 821-864. Disponible en <https://vlex.es/jurisdictions/ES>, 1-64.
- PRETEL SERRANO, J.J. (2009). La calificación registral y su alcance. *RCDI*, núm. 712, 721- 758.
- SALAS CARCELLER, J.A. (2007). La responsabilidad civil de los abogados, de los procuradores, y Notarios y Registradores de la propiedad. *SEPIN*, septiembre.

disponible en <https://www.sepin.es/procuradores/VerDoc.asp?referencia=SP%2FDOCT%2F3444&cod=0010fA1DE0HG0Lj1iR0H601g0GB09Q03D0l%2F07b01i00r07b0Le1iX0JQ01g1yi0GL0FX2AG0GU2MQ1jK#19873651>.

VILLAR GONZÁLEZ, S. Y MOLLAR PIQUER, M.P. (2013). La responsabilidad del notario por actos de sus empleados, disponible en <http://repositori.uji.es/xmlui/bitstream/handle/10234/154526/71152.pdf?sequence=1>.

## NOTAS

<sup>1</sup> En este sentido véase las STS de 22 de mayo de 2000; RRDGRN de 26 de junio de 1986 y 6 de junio de 1991, así como GÓMEZ GÁLLIGO, J. (2009). La calificación registral. *Boletín del Colegio de Registradores*, núm. 159, 1578-1579; PRETEL SERRANO, J.J. (2009). La calificación registral y su alcance. *RCDI*, núm. 712, 733-735.

<sup>2</sup> GÓMEZ GÁLLIGO, J. (2009). La calificación registral. *Boletín del Colegio de Registradores*, núm. 159, 1579-1580.

<sup>3</sup> Artículo 274.2 LH: «Los registradores de la propiedad tienen el carácter de funcionarios públicos para todos los efectos legales y tendrán tratamiento de Señoría en los actos de oficio».

Artículo 536 RH: «Los 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 Ley Hipotecaria, tienen los derechos reconocidos por las leyes administrativas. Como funcionarios públicos serán titulares indisolublemente de las Oficinas Liquidadoras de Distrito Hipotecario que vengan determinadas en la demarcación registral».

<sup>4</sup> En contra de la posibilidad de una responsabilidad patrimonial de la administración por anormal funcionamiento de un servicio público, por actos de un registrador, como luego se desarrollará, véase a PARRA LUCÁN, M.A. (2007). Las responsabilidades civil de Notarios y Registradores. Estudio jurisprudencial, en *La responsabilidad civil y su problemática actual*, Moreno Martínez, J.A. (Coord). Madrid: Dykinson, 821-864. Disponible en <https://vlex.es/jurisdictions/ES>, 1-64.

<sup>5</sup> Véase igualmente SAP Asturias de 23 de marzo de 2015 citada, que dice: «Es decir en materia de calificación es evidente que el registrador no actúa la personalidad de la Administración General del Estado sino su propia personalidad civil de la que es, por tanto, civilmente responsable, no surgiendo de su conducta calificadora en ningún caso la responsabilidad administrativa que se concreta en la responsabilidad patrimonial del Estado. La evidencia de tal régimen específico de responsabilidad deriva de los artículos 296 y sigs. de la LH que a tal efecto resultan inobjetables y fue refrendada por el decisivo Dictamen del Pleno del Consejo de Estado de 15 de octubre de 1999 que solo residualmente considera que pueda surgir del servicio registral la responsabilidad patrimonial del Estado: la calificación genera exclusivamente la responsabilidad civil del Registrador si bien, excepcionalmente, puede haber supuestas deficiencias organizativas del servicio determinantes de la responsabilidad del Estado».

<sup>6</sup> Artículo 139 LRJAP: Principios de la responsabilidad:

«1. Los particulares tendrán derecho a ser indemnizados por las Administraciones Públicas correspondientes, de 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 normal o anormal de los servicios públicos».

<sup>7</sup> Artículo 292. LOPJ:

«1. Los daños causados en cualesquiera bienes o derechos por error judicial, así como los que sean consecuencia del funcionamiento anormal de la Administración de Justicia, darán a todos los perjudicados derecho a una indemnización a cargo del Estado, salvo en los casos de fuerza mayor, con arreglo a lo dispuesto en este Título».

<sup>8</sup> Véase la STS de 13 de octubre de 1998: «La doctrina y conclusiones incorporadas en los dos fundamentos anteriores nos obliga a advertir, al objeto de no crear falsas expectativas, que esos principios generales que hemos proclamado en orden a delimitar o precisar el carácter revisor de nuestra jurisdicción, *no conllevan ni comportan en forma alguna la afirmación de que la Administración Pública deviene responsable* directo o mediato, de modo sistemático, de los perjuicios cuestionados en el proceso, pues no cabe desconocer que el Notariado constituye una profesión liberal que, con autonomía e independencia, ejerce funciones públicas, sin recibir sus retribuciones de los presupuestos estatales, a la que, por ende y en la actualidad, podría, en su caso, serle imputada la responsabilidad directa e inmediata, para la cual precisamente tiene su propio sistema de cobertura, y cuya exigencia parece igualmente que ha de promoverse, *cual además ha efectuado el propio recurrente, ante la Jurisdicción Civil*, todo ello sin perjuicio de que nunca podrá prescindirse del hecho cierto de que estamos en presencia del desempeño de funciones públicas, con las consecuencias inherentes a tal circunstancia cuando a ello hubiere lugar».

<sup>9</sup> Véase PARRA LUCÁN, M.A. (2007). Las responsabilidades civil de Notarios y Registradores. Estudio jurisprudencial, en *La responsabilidad civil y su problemática actual*, Moreno Martínez, J.A. (Coord). Madrid: Dykinson. Disponible en <https://vlex.es/jurisdictions/ES>, 25.

<sup>10</sup> Véase PARRA LUCÁN, M.A., *ob. cit.*, 39. Al analizar la STS contencioso 22 de marzo de 1995, en la que se produce el hecho de que resulta protegido un tercero hipotecario del artículo 34 LH, que adquiere de quien, suplantando al verdadero propietario y titular registral, logró la inscripción de una escritura que contenía una falsedad documental. Y afirma esta autora: «Como no me parece razonable considerar más digno de protección el interés del tercero que adquiere y es protegido por el artículo 34 LH —suponiendo que en el caso se den todos los presupuestos para ello— que el del propietario original despojado, que había inscrito también, considero preferible apoyar un camino que lleve a afirmar la responsabilidad de quien define este sistema, el Estado, que da lugar a deficiencias que no tiene por qué soportar un sujeto particular que ha confiado en la llamada seguridad jurídica preventiva. La responsabilidad del Estado, por tanto, no derivaría de la responsabilidad de una actuación negligente de un Registrador (que en el caso no se da y que, concurriendo, debería dar lugar a su sola responsabilidad personal), sino más bien del deficiente funcionamiento de la seguridad jurídica preventiva organizada por el Estado. Pero la sentencia, como ya he dicho, no se hace eco de este planteamiento».

<sup>11</sup> En este sentido GALINDO GIL, M.D. (2014), en su artículo Un funcionario que no cumple y una Administración que no controla, *El Confidencial*, 6 de junio de 2014, disponible en: [http://www.notariado.org/liferay/c/document\\_library/get\\_file?uuid=ecd24a80-d4c6-4cd2-9edf-adcf7dc08d90&groupId=10218](http://www.notariado.org/liferay/c/document_library/get_file?uuid=ecd24a80-d4c6-4cd2-9edf-adcf7dc08d90&groupId=10218). Aborda la posibilidad de que el Estado responda por el daño causado a un ciudadano ante los fallos de los sistemas informáticos del Registro de la Propiedad (más bien estaba sin informatizar) que impidieron que la información de una anotación de embargo enviada a través de fax llegará a tiempo al notario autorizante de la escritura de compraventa en cuestión. Este tema es el abordado en la STS de 18 de marzo de 2014, en la que se condena a un notario a indemnizar con 2.450.000 euros a favor de la empresa otorgante de una escritura pública de compraventa porque aquel no le proporcionó la certeza sobre la inexistencia de un embargo sobre el inmueble adquirido, cuando parece que no llegó la información a tiempo, al no remitirse a través de un primer fax, y cuando se volvió a solicitar y se envió un segundo fax, se «coló» ese embargo que no fue notificado. La magistrada se plantea si no debería ser responsable el Estado que no ha vigilado suficientemente la informatización de los registros y su consulta instantánea, y no garantiza, en consecuencia, la seguridad jurídica...

<sup>12</sup> Véase un desarrollo de este tema sobre responsabilidad del empresario en el trabajo realizado por mi en GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M. (2016). La responsabilidad del empresario por los daños causados por sus empleados: análisis de su evolución hasta nuestros días, en *Responsabilidad Empresarial*, Monterroso Casado, E. (Dir.). Valencia: Tirant Lo Blanch. Y de forma más específica, véase: VILLAR GONZÁLEZ, S. y MOLLAR PIQUER, M.P. (2013). La responsabilidad del notario por actos de sus empleados, disponible en <http://repositori.uji.es/xmlui/bitstream/handle/10234/154526/71152.pdf?sequence=1>.

<sup>13</sup> Sobre el origen, evolución, y a su juicio debilitación, de la responsabilidad personal del registrador como profesional, véase: 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*, núm. 156, 727-747.

<sup>14</sup> Sobre la responsabilidad del registrador, véase en general: ESTRUCH ESTRUCH, J. (2014). *Responsabilidad civil del registrador*. Madrid: Colegio de Registradores; BALLESTEROS ALONSO, M. (2003). La responsabilidad civil de registradores y notarios. *Cuadernos de Derecho Judicial*, núm. 7, 67-132; PARRA LUCÁN, M.A. (2007). Responsabilidad civil de notarios y registradores, *ob. cit.*; 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*, núm. 6, 6-29; GUILARTE GUTIÉRREZ, V. (2009), *ob. cit.*; 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, núm. 86, 251.278; GARCÍA PRESAS, I. (2009). Sentencia de 2 de marzo de 2009: Responsabilidad civil del registrador como consecuencia de la práctica irregular de una anotación preventiva demanda derivada de un negocio de *fiducia cum creditore*. *Cuadernos Civitas de jurisprudencia civil*, núm. 81, 1301-1326.

<sup>15</sup> Sin embargo, aquí es un poco más dudosa esta afirmación, al no ser elegido el registrador por el particular, sino que su relación deviene de la competencia territorial de las oficinas del Registro, establecidas reglamentariamente.

<sup>16</sup> PARRA LUCÁN, M.A. (2007). *ob. cit.*, 26.

<sup>17</sup> SALAS CARCELLER, J.A. (2007). La responsabilidad civil de los abogados, de los procuradores, y Notarios y Registradores de la propiedad. Artículo monográfico de septiembre de 2007, *SEPIN*, disponible en <https://www.sepin.es/procuradores/VerDoc.asp?referencia=S%2FDOCT%2F3444&cod=0010fA1DE0HG0Lj1iR0H601g0GB09Q03D0l%2F07b01i00r07b0Le1iX0JQ01g1yi0GL0FX2AG0GU2MQ1jK#19873651>, p. 15. Veamos cómo este autor, parte de la doble responsabilidad contractual/extracontractual del registrador para concluir con la única posibilidad de una responsabilidad extracontractual: «Del mismo modo sirve ahora lo argumentado sobre el carácter contractual o extracontractual de su responsabilidad civil. Sin duda, cabe afirmar que se tratará de una responsabilidad extracontractual o “aquiliana” cuando el perjudicado sea un tercero no inscrito o que no puede llegar a serlo en virtud de una actuación culposa del registrador, pero la cuestión surge cuando se trata de perjuicio causado a quien ha interesado una actuación profesional del registrador y, en virtud de su ejecución desconocedora de la legalidad o de los derechos del solicitante, este ha sufrido un perjuicio. La particularidad que existe en el supuesto de los registradores, en relación con los notarios, es que si bien en el caso de estos últimos es el interesado quien está facultado para acudir al que libremente elija, no ocurre igual en el caso de los registradores, ya que la demarcación territorial del Registro impone hacerlo al predeterminado por la Ley, lo que desdibuja el carácter de un propio arrendamiento de servicios y lleva a considerar que la responsabilidad sería en todo caso de carácter extracontractual cuando, además, como veremos, los supuestos de responsabilidad civil del registrador aparecen tipificados en la Ley Hipotecaria».

<sup>18</sup> Véase SALAS CARCELLER, J.A. (2007). La responsabilidad civil de abogados, procuradores..., *ob. cit.* 20.

<sup>19</sup> Por ejemplo, como dice BALLESTEROS, asiento de presentación nulo, doble inmatriculación...

<sup>20</sup> SALAS CARCELLER, A. (2007), *ob. cit.*, 15.

<sup>21</sup> PARRA LUCÁN, M.A. (2007), *ob. cit.*, 37.

<sup>22</sup> Véase, en este sentido las SAP de 12 de abril de 2004; SAP de Baleares de 14 de octubre de 2002; SAP de Zamora de 1 de diciembre de 2000, que siguen las líneas generales marcadas para el 1978.2 del Código civil, en SSTS de 21 de abril de 1992, 21 de noviembre de 1997, 19 de febrero de 1998.