

# BIBLIOGRAFÍA

A cargo de: **Bruno RODRÍGUEZ ROSADO**

## Libros\*

**ESTRUCH ESTRUCH, Jesús: *La responsabilidad civil del registrador, Colegio de registradores de la propiedad y mercantiles de España, Madrid, 2014, 492 pp.***

**1. Presentación y valoración general de la obra.** La obra del profesor Jesús Estruch Estruch aborda el régimen de responsabilidad profesional del registrador a partir de las actuaciones de éste y de terceros relacionados con él, ya sean sus subordinados (trabajadores y sustitutos) u otros registradores (titulares anteriores, cotitulares del mismo registro o supuestos de concurrencia de registradores por calificación sustitutoria). Se abordan principalmente dos caras de la cuestión: el aspecto teórico de la responsabilidad profesional del registrador y el práctico, con numerosas resoluciones judiciales en que se exponen caso reales de responsabilidad registral.

En cuanto a la parte teórica, señalemos aquí algunas de las conclusiones del autor: tras exponer la regulación general y especial aplicable a la cuestión –Código civil y Ley hipotecaria (p. 50)–, se afirma la falta de unicidad regulatoria (pp. 23-24) y las consecuencias que de ello resultan (por ejemplo, la responsabilidad del registrador por actuaciones de sus trabajadores y de su sustituto se regulan en normas distintas, arts. 1903 del Código civil y 299 de la Ley hipotecaria, respectivamente; pp. 125 y 130); se ofrecen los caracteres de la responsabilidad profesional del registrador, a saber: es extracontractual (p. 36 y Nota 20 para la tesis contractualista), subjetiva, por causas no completamente tasadas (p. 48), y que exige: (1) conducta profesional negligente o errónea, (2) producción efectiva de un daño, (3) relación de causalidad entre conducta y daño y, por último, (4) imputación objetiva del daño a la conducta del registrador (pp. 52 -53 y Cap. 3). Sostiene el autor que no existe responsabilidad profesional del registrador si la denegación de la práctica del asiento constituye una cuestión jurídicamente discutida o discutible (p. 163); si bien el simple incumplimiento de la norma jurídica por el registrador permite presumir la negligencia o error de su acción, no puede predicarse lo mismo del daño ni del nexo de causalidad entre acción (registral) y daño, pues ambos extremos han de probarse por el demandante (pp. 53-54). La actuación de terceros distintos del registrador pudo coadyuvar a la negligencia de éste o a la producción, agravamiento o no disminución del daño, lo cual deberá tenerse en cuenta tanto para determinar la responsabilidad del registrador como para su cuantificación (pp. 63-64 y 81-86). Por último, dis-

---

\* El ADC se encarga de seleccionar los libros objeto de reseña.

tingue el autor perfectamente entre arancel y responsabilidad registral, de manera que esta última «no está vinculada directamente a la percepción de honorarios, ni a la cuantía de los mismos, sino a la concurrencia de culpa o negligencia en la actuación profesional [por el registrador]» (p. 115), si bien, añadimos, es regla general que quien realiza la actuación sea, a su vez, quien percibe el arancel. Dentro de lo que consideramos como análisis teórico de la responsabilidad profesional del registrador, el autor analiza la eventual responsabilidad del Estado por los daños derivados del sistema registral (nótese que no decimos «de las actuaciones de los registradores»), y que podríamos plantear a partir de la siguiente pregunta: ¿*quid* si la actuación del registrador, ajustándose a Derecho, produce, sin embargo, un daño por una mala configuración legal del sistema registral? (Nota 45 referida a la «deficiencia estructural registral» y su constancia en la certificación y p. 397; *vid.* la conclusión sobre el particular de las pp. 422-424). Por nuestra parte, descartamos que una mala actuación del registrador pueda sujetar al Estado a responsabilidad; lo que sí es posible es que una buena actuación del registrador acompañada de una mala configuración del registro provoque daños, y por ellos sí podría plantearse la responsabilidad del Estado.

En cuanto a la parte práctica, el autor apoya su trabajo no sólo en numerosas resoluciones judiciales, centradas en el objeto de estudio, cuyo *iter*, en lo que interesa al lector, se resume correctamente, sino que, además, precede al mismo una profunda reflexión sobre responsabilidad, responsabilidad profesional del registrador y su naturaleza.

Finalmente, se nos ofrece un estudio teórico y jurisprudencial metódico, coherente y completo de la cuestión, que aborda acertadamente diferentes problemas. Además, la obra es interesante no solo para los registradores sino, igualmente para notarios –cuya responsabilidad, en menor medida, es igualmente tratada–, estudiosos de la responsabilidad y usuarios del servicio público registral, sin que estos últimos se encuentren impedidos para acceder a la misma, pues el trabajo aúna dos virtudes: estar técnicamente bien escrita y ser, a la vez, accesible para un gran público familiarizado o no con la materia.

**2. Estructura.** *La responsabilidad civil del registrador*, se estructura en doce capítulos: (1) *Perfiles básicos de la responsabilidad del registrador*, que ofrece una introducción sobre la regulación de la responsabilidad del registrador y su carácter de funcionario público y profesional del Derecho, desarrolladas ambas cuestiones en otros capítulos del libro; (2) *Fundamentos normativos de la responsabilidad del registrador*, que analiza la regulación aplicable al régimen de responsabilidad del registrador así como la aplicación del esquema general de responsabilidad civil contenido en el Código civil y en la normativa especial de la Ley hipotecaria al registrador; (3) *Presupuestos de la responsabilidad civil del registrador*, que se presenta como un desarrollo del apartado segundo del Capítulo 2, y en el que se analizan pormenorizadamente los pilares básicos del régimen de responsabilidad civil, concretado en los registradores, a saber: la necesaria existencia de una conducta profesional negligente o errónea por parte de aquéllos, la efectiva producción de un daño, la relación de causalidad entre la acción u omisión y el daño y, por último, la imputación objetiva de los daños a la acción u omisión del registrador; (4) *La responsabilidad del registrador por hecho propio vinculado a actuaciones de otras personas*, en que se analiza la actuación del registrador actual de un registro en relación con la de su antecesor, en los casos de cotitularidad de un mismo registro, y de aplicación del cuadro de

sustituciones para una calificación negativa; (5) *La responsabilidad del registrador por hecho ajeno* y, más concretamente, de sus empleados y sustituto; (6) *Grupos de casos de responsabilidad civil*, en que se analizan pormenorizadamente las actuaciones registrales que puedan dar lugar a responsabilidad y que pueden englobarse en los siguientes ámbitos: (i) asientos no extendidos o extendidos indebidamente (por improcedente, extemporánea incompleta o errónea) de un asiento; (ii) clasificación no practicada o defectuosa; (iii) publicidad material; (iv) asesoramiento, información y emisión de dictámenes; (v) otras (pérdida de documentación y hechos irregulares no previstos en la Ley hipotecaria); (7) *La indemnización de los daños y perjuicios ocasionados por la actuación del registrador*, en que se analizan, por una parte, las reglas generales sobre fijación de su importe, y normas sobre diferentes tipos de daño, a saber: lucro cesante, emergente y daños morales; (8) *Existencia de personas beneficiadas por la conducta negligente del registrador*, en que se analizan, entre otros, los casos de concurrencia de responsabilidades del registrador y un tercero y la reclamación contra éste por el perjudicado y por el registrador; (9) *Plazos para el ejercicio de la acción de responsabilidad civil contra el registrador*; (10) Cuestiones procesales relativas a la exigencia de responsabilidad civil del registrador, en que se analiza la competencia judicial territorial, la imposibilidad por parte del registrador de exigir que el tercero beneficiado por su actuación intervenga en el proceso y la anotación preventiva del proceso; (11) El servicio de responsabilidad civil del Colegio nacional de registradores; y, por último, (12) *La posible responsabilidad patrimonial de la administración por el funcionamiento de los registros*, en que el autor elabora una teoría y su aplicación en supuestos concretos sobre posible participación del Estado por los perjuicios ocasionados más que por el registrador, con ocasión del registro, y expone la posición del Consejo de Estado sobre el particular.

**3. Posicionamientos críticos.** La obra, como ya he dicho, representa un paso de enorme importancia en el análisis del complicado campo de la responsabilidad de los registradores. Además, sus conclusiones, desde el punto de vista teórico, y a salvo algunas discrepancias que luego expondré, resultan plenamente asumibles. El autor lleva al lector de la mano para asumir muchos de sus puntos de vista. Sin embargo, y sin perjuicio de lo anterior, me parece también necesario realizar algunas consideraciones críticas, que no pretenden desmerecerlo en modo alguno: una primera, relativa al propio enfoque del libro, a fin de situar al lector menos advertido ante el problema en él tratado; una segunda, atinente a algunas cuestiones que quizá quedan sin la correspondiente respuesta; y una tercera, para expresar mis discrepancias con algunas de sus conclusiones.

El problema de enfoque se refiere al hecho de que el libro se centra exclusivamente en la responsabilidad del registrador en fase judicial, dejando de lado la extrajudicial, que es, precisamente, donde se resuelve la mayoría de reclamaciones, tal y como mostraré más abajo; en consecuencia, el trabajo recensionado ha de leerse en ese punto con cierta cautela. Al tratar de esa responsabilidad extrajudicial, el autor ha dirigido su atención al Servicio de responsabilidad civil del Colegio nacional de registradores (pp. 385-390) cuando la realidad es que esta institución –prevista en el artículo 59.4 de sus Estatutos– ha sido sustituida hace años por una póliza de responsabilidad civil profesional. En consecuencia, entendiéndolo por reclamación la dirigida por escrito al registrador o al Colegio de registradores y en la que se exija de manera efectiva responsabilidad por la actuación profesional presuntamente

irregular de aquél, el Colegio nacional de registradores no ha intervenido en la resolución de una sola reclamación desde hace muchos años. Lo cual no significa, lógicamente, que dichas reclamaciones no existan. Para situar al lector correctamente conviene tener en cuenta que del total de reclamaciones por responsabilidad profesional de los registradores presentadas en el período 2010-2015, el 63,8% se han resuelto extrajudicialmente y el 36,2% en fase judicial, en ambos casos tanto con indemnización como sin ella; el trabajo ahora recensionado se centra, pues, en este último porcentaje.

Siguiendo con esa necesidad de encuadrar debidamente el problema, tal vez pueda también ser útil ofrecer una visión cuantitativa del porcentaje de siniestros en que el registrador ha tenido (o no) que responder patrimonialmente respecto del total de reclamaciones presentadas, ni en qué fase procesal. Tomemos para ello el mismo período a que me referí en el párrafo anterior: desagregando los datos a partir del binomio resolución extrajudicial o judicial e indemnización o no, la resolución del total de reclamaciones presentadas para el meritado período fue como sigue: 34,2% extrajudicial/con indemnización, 29,6% extrajudicial/sin indemnización (y sin juicio ulterior), 6,6% judicial/con indemnización y, por último, 29,6% judicial/sin indemnización. Por tanto, solo el 36,2% de las reclamaciones presentadas se resolvieron judicialmente; y de éstas, el 80% se resolvieron (judicialmente) sin indemnización. Del total de reclamaciones presentadas para el mismo período (2010-2015), el 59,2% no han dado lugar a indemnización; en cuanto al 40,8% que sí se resolvieron con indemnización, ésta no se ha correspondido necesariamente con la inicialmente reclamada. A modo de curiosidad, tal vez convenga reseñar qué operaciones resultan más traumáticas a efectos de responsabilidad profesional. Pues bien, en este sentido y cambiando de período, para el 2010-2012 las reclamaciones se distribuyeron de la siguiente manera: 1) cancelaciones indebidas: 4,5%; 2) dobles inmatriculaciones, 3,8%; 3) errores y omisiones, 44,7% y, por último, 4) publicidad, 47%; o, lo que es lo mismo, el 53% de las reclamaciones se debieron a asientos practicados por el registrador y el 47% a publicidad registral (que, en sí, no conlleva la práctica de asiento alguno).

La segunda consideración crítica, ya anticipada, se refiere a la omisión de ciertos debates cuyo tratamiento habría resultado tal vez conveniente. Así, en cuanto a la publicidad formal; como hemos visto, el 47% de las reclamaciones para el período 2010-2015 se debieron a esta causa. La publicidad registral puede dividirse en dos categorías: certificaciones y notas simples; pues bien, el autor estudia impecablemente la responsabilidad profesional del registrador en fase judicial por causa de publicidad mal emitida (por ejemplo, sin hacer constar una determinada carga que sí está inscrita), pero no plantea ni ofrece su opinión sobre el hecho de que habiendo dos formas de facilitar información registral, no existan, igualmente, dos clases o grados de responsabilidad civil del registrador. Sigamos con la publicidad formal; no se plantea el conflicto existente entre las notas de información continuada y los errores que pueden generar con ocasión de la falta de coordinación entre el registro de la propiedad y el notario, cuestión a caballo entre la publicidad registral y los fallos sistémicos del registro de la propiedad por la configuración dada por el legislador; por mi parte, soy de la opinión de que este riesgo se subsanaría por el procedimiento del cierre registral para la finca de que se trate, por un período determinado e improrrogable, una vez solicitada la primera nota notarial informativa, de modo similar a lo establecido en el artículo 418.4 del reglamento hipotecario para los títulos remitidos por fax. En

orden a los fallos sistémicos del registro de la propiedad, se echa en falta un tratamiento específico de la doble inmatriculación, de las dificultades con que se encuentra el registrador en este campo y de posibles soluciones (v. gr. desarrollo de bases gráficas registrales de acuerdo con el artículo 9.1.<sup>a</sup> de la Ley hipotecaria). En cuanto a la eventual responsabilidad del Estado por daños causados por el registro de la propiedad, no se nos ofrece un estudio de Derecho comparado de los diferentes sistemas registrales, distinguiendo según se trate de registros de derechos (v. gr. España, Suiza) o de depósito o títulos (v. gr. Francia), presentando sus bondades y desventajas. Como muestra de los diferentes sistemas, un botón: en Suiza, quien responde directamente por los daños ocasionados por el registrador es el Estado, que goza de una ulterior acción de repetición contra el registrador.

Concluyo mi recensión exponiendo mis discrepancias con algunas opiniones del autor. Primero, se nos escribe sobre la calificación registral sustitutoria, diciendo que «el registrador sustituto realiza una propia calificación del título y no una mera revisión o comprobación de la calificación realizada por el registrador sustituido» (p. 113); es preciso señalar —el autor parece querer decirlo pero no nos resulta claro— que el registrador sustituto ciertamente califica el título presentado pero únicamente a partir de los defectos observados por el registrador sustituido, de manera que no puede añadir otros nuevos. Se trataría, pues, de una calificación de la calificación del título y no directamente de una calificación del título; segundo, en orden a la relación registrador/Dirección general de los registros y del notariado (DGRN) y su incidencia en el ámbito de la responsabilidad, el autor nos dice que «esta responsabilidad [del registrador] estará vinculada necesariamente a que el tribunal o la DGRN haya ordenado la práctica de la inscripción denegada por el registrador. Lógicamente, si la decisión de denegación del asiento es confirmada por el órgano que resuelve la reclamación, ninguna responsabilidad podrá exigirse del registrador» (p. 161); pues bien, la DGRN es ciertamente el superior jerárquico del registrador en lo que al orden administrativo se refiere pero sin que el orden de jerarquía alcance, en modo alguno, a la calificación registral, en la que el registrador es soberano; tan es así, que el propio registrador ni siquiera se encuentra vinculado por sus propias calificaciones anteriores en el tiempo. Ahora bien, recurrida y revocada una calificación ante y por, respectivamente, la DGRN, el registrador tiene dos opciones: recurrir a su vez la decisión de la DGRN o allanarse ante lo dicho por aquella. La primera solución no se entendería para el caso de que la DGRN fuera superior jerárquico sin más del registrador; la segunda no es expresión de la superioridad jerárquica de la DGRN sino de la seguridad jurídica, de manera que si el registrador no recurre, se entiende que se allana a lo dicho por aquella por entenderlo más acertado que su calificación inicial y, por tanto, padeciendo la oportuna responsabilidad; en este punto remitimos a lo dicho más arriba sobre las cuestiones jurídicas discutidas o discutibles. Bien es cierto que ha habido intentos por extender el área de influencia de terceros sobre la actuación registral, al igual que ha sucedido en el orden judicial; pero esta postura no ha sido solo rechazada por los registradores sino, más importante aún, por el propio poder judicial, de manera que las resoluciones de la DGRN de 10 y 13 de noviembre de dos mil seis fueron objeto de recurso judicial: la segunda de ellas dio lugar a la sentencia de 25 de junio de dos mil siete del juzgado de lo mercantil número uno de Valencia, que confirmó la postura de la DGRN pero que fue nuevamente recurrida y dio lugar a la sentencia de la Audiencia provincial de Valencia de 11 de diciembre de dos mil siete, que

anuló la meritada resolución por extemporánea, no entrando, pues, al fondo del asunto. Por su parte, la resolución de la DGRN de 9 de junio de dos mil seis fue dejada sin efecto por la sentencia de 13 de febrero de dos mil siete del juzgado de primera instancia número veinte de Barcelona por extemporánea y su contenido fue dejado sin efecto por la de la Audiencia provincial de Barcelona de 22 de enero de dos mil ocho y publicada en el Boletín Oficial del Estado de 23 de junio de dos mil once. En ésta se pone en tela de juicio, rebatiéndola, la doctrina DGRN sobre el pretendido carácter vinculante de sus resoluciones para todos los registradores desde el momento de su publicación en el Boletín Oficial del Estado aún estando pendientes de resolución judicial firme. Así, señala la sentencia precitada que: «A mayor abundamiento ha de recordarse que la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria señala que los registros deben estar bajo la dependencia exclusiva del Ministerio de Justicia y bajo la inspección de la autoridad judicial, siendo ésta únicamente la llamada a decidir las dudas y cuestiones que se susciten. Lo que a derechos civiles se refiere, no puede con arreglo a nuestra legislación política estar subordinado a la autoridad del orden administrativo, principio de salvaguardia judicial que acoge el artículo 1 Ley hipotecaria y por tanto la doctrina de la Dirección general no puede ser de superior rango que la jurisprudencia dictada por la Sala 1.<sup>a</sup> del Tribunal Supremo, por lo cual, si el asunto de fondo debatido se encuentra pendiente de resolución firme por los Tribunales y sujeto al control jurisdiccional, hasta tanto no se pronuncien definitivamente los Tribunales su vinculación no resulta pertinente». Enlazando la idea de la responsabilidad del registrador por sus actuaciones como tal con su relación como Cuerpo con la DGRN y abundando en lo ya expuesto, resulta que si las resoluciones de ésta no son vinculantes (dos de las resoluciones expuestas fueron declaradas extemporáneas y la tercera anulada en cuanto a su contenido), aquél no puede ampararse en éstas, en orden a eximirse de responsabilidad; es decir, la responsabilidad únicamente lo es del registrador que, para el caso de no estar de acuerdo con la resolución de la DGRN en un caso que le afectara, siempre pudo interponer recurso contra aquélla. Por tanto, ni la DGRN dicta si ha de practicarse o no una inscripción ni el registrador puede, por intervención de ésta, quedar exonerado de responsabilidad.

Y con esto debo tal vez volver al comienzo. Pues superando dichas perspectivas críticas, la realidad es que el profesor Estruch nos ha vuelto a demostrar su valía intelectual y buen hacer jurídico, presentando una extensa obra, bien articulada, que ha de convertirse en referente indiscutible en la materia y guía para otros trabajos que quieran trabajar temas conexos.

Iñigo MATEO Y VILLA  
Registrador de la Propiedad  
Doctor en Derecho

**GALICIA AIZPURÚA, Gorka: *Fiducia, leasing y reserva de dominio*, Reus, Madrid, 2014, 224 pp.**

A cualquier lector atento, la simple lectura del título de la obra de Gorka Galicia le pone sobre aviso de la gravedad y dificultad de los temas tratados. Es difícil encontrar en Derecho civil español temas tan complejos como los negocios fiduciarios y la reserva de dominio, que han sido en los últimos