

LA RESPONSABILIDAD CIVIL DEL REGISTRADOR DE
LA PROPIEDAD EN LOS CASOS DE AUSENCIA DE
INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE PROHIBICIONES DE
DISPONER CONSTITUIDAS VÁLIDAMENTE*

*THE CIVIL LIABILITY OF THE PROPERTY REGISTRY IN THE CASES
OF ABSENCE OF REGISTRATION OF PROHIBITIONS TO DISPOSE
VALIDLY CONSTITUTED*

Actualidad Jurídica Iberoamericana N° 18, febrero 2023, ISSN: 2386-4567, pp. 1886-1921

* El presente artículo se enmarca dentro del proyecto de investigación "Condiciones y negocios jurídicos mortis causa" (PGC 2018-094820-B-I00) IPs: Dña. Ana Cañizares Laso y Dña. Rocío Diéguez Oliva, financiado por el Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades.

Jesús
PALOMARES
BRAVO

ARTÍCULO RECIBIDO: 9 de octubre de 2022

ARTÍCULO APROBADO: 5 de diciembre de 2022

RESUMEN: El objeto del presente trabajo trata de analizar la responsabilidad civil extracontractual del Registrador de la Propiedad en nuestro ordenamiento, concretamente, en los supuestos en los que se encuentran instauradas prohibiciones de disponer. En particular, con ocasión de las prohibiciones que acceden al Registro de la Propiedad, existen diversos paradigmas en la praxis en los cuales se han constituido prohibiciones de disponer válidamente, pero sin embargo debido a una conducta negligente o errónea del Registrador no constan en los folios registrales, o bien, se transmite su contenido de forma inexacta u errónea. Es decir, consta la inscripción del negocio jurídico, pero no la prohibición en la que se contiene por lo que la finalidad y los efectos de la prohibición se ven alterados como consecuencia de ello. Evidentemente, estas situaciones irrogan ulteriormente una serie de perjuicios en el transmitente y adquirente del bien gravado. Ello nos obliga a poner especial énfasis en los arts.296 y ss. LH que regulan la responsabilidad de los Registradores y relacionarlo con los arts.26 y 27 LH, los cuales permiten el acceso de las prohibiciones al Registro. A propósito de esta circunstancia, en el presente estudio desarrollamos su incidencia a través de una serie de supuestos que han sido abordados por la jurisprudencia, para posteriormente tras relacionar el régimen de responsabilidad previsto en la LH con el de la responsabilidad civil extracontractual del art.1902 CC., determinar o no la responsabilidad de este profesional, así como otras cuestiones que se suscitan. Desarrollado este esquema, realizamos una serie de conclusiones a modo de recapitulación.

PALABRAS CLAVE: Responsabilidad civil extracontractual; Registrador de la Propiedad; Inscripción; Prohibición de disponer.

ABSTRACT: *The purpose of this paper is to analyze the tort liability of the Land Registrar in our legal system, specifically, in the cases in which prohibitions to dispose are established. In particular, on the occasion of the prohibitions that access the Land Registry, there are several paradigms in the praxis in which prohibitions to dispose have been validly constituted, but nevertheless, due to a negligent or erroneous conduct of the Registrar, they do not appear in the registry folios or their content is transmitted in an inaccurate or erroneous manner. In other words, the purpose and effects of the prohibition are altered as a consequence of its non-registration. Evidently, these situations subsequently cause a series of damages to the transferor and acquirer of the encumbered property. This obliges us to place special emphasis on articles 296 and following. LH which regulate the responsibility of the Registrars and relate it to arts.26 and 27 LH which allow the access of the prohibitions to the Registry. With regard to this, in the present study we develop its incidence through a series of cases that have been dealt with by the jurisprudence, in order to subsequently, after relating the registry regime with that of the tort liability of art.1902 CC. determine or not the liability of this professional, as well as other questions that derive from it. Once this outline has been developed, we draw a series of conclusions by way of recapitulation.*

KEY WORDS: *Tort liability; Land Registrar; Registration; Prohibition of disposal.*

SUMARIO.- I. CONSIDERACIONES PREVIAS SOBRE LAS PROHIBICIONES DE DISPONER Y SU INSCRIPCIÓN REGISTRAL. - II. ASPECTOS ESENCIALES DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD. - I. La regulación contenida en la Ley Hipotecaria, ¿un completo régimen especial de responsabilidad civil o incardinado en el régimen general? - 2. La doble condición funcional y de profesional del derecho que concurre en la persona del Registrador. El carácter personal y extracontractual de la responsabilidad civil. - III. REQUISITOS DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL DEL REGISTRADOR. - 1. Presencia de una conducta negligente o errónea. - 2. La efectiva producción del daño. - 3. La relación de causalidad entre la actuación del Registrador y el daño que se produce. - 4. Imputación objetiva de los daños a la conducta del Registrador. - IV. LA RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL DEL REGISTRADOR ANTE LA FALTA DE INSCRIPCIÓN DE PROHIBICIONES DE DISPONER. - 1. En supuestos de prohibiciones de disponer legales y judiciales o administrativas. - 2. En supuestos de prohibiciones voluntarias de disponer. - V. REFLEXIONES FINALES.

I. CONSIDERACIONES PREVIAS SOBRE LAS PROHIBICIONES DE DISPONER Y SU INSCRIPCIÓN REGISTRAL.

Las prohibiciones de disponer constituyen una figura jurídica o gravamen que conlleva el cercenamiento o limitación de la facultad de disponer en el derecho subjetivo y del poder de disposición en el sujeto sometido a ella. Igualmente, no crean un derecho subjetivo en favor de tercero, simplemente es una institución jurídica accesoria a un negocio jurídico principal en la que se instaura. Así, su inmediata consecuencia una vez inscritas es la imposibilidad de realizar actos dispositivo derivados del dominio y de los derechos reales¹.

Atendiendo a su origen pueden ser establecidas en negocios jurídicos a título oneroso o bien tener su origen en virtud de una disposición legal, resolución judicial o administrativa o negocio jurídico gratuito establecido por los particulares (cfr. arts.26 y 27 Ley Hipotecaria). Estas últimas son objeto de publicidad registral, de tal modo que los negocios o actos jurídicos que contravengan la prohibición de disponer inscrita válidamente serán declarados nulos. Ciertamente es una figura en la que la inscripción registral juega un papel importante de cara a su eficacia.

Es por esta razón que la labor calificadora de los Registradores de la Propiedad no resulta baladí. El legislador prevé la eficacia erga omnes de las prohibiciones atendiendo a razones o funcionalidades diversas. Con este propósito, también permite que los particulares puedan configurarlas con idéntica eficacia en negocios

¹ Sobre los efectos de las prohibiciones de disponer, nos remitimos a CAÑIZARES LASO, A.: "Eficacia de las prohibiciones de disponer voluntarias", *Anuario de Derecho Civil*, vol.44, núm.4, 1991, pp.1453-1528 y PALOMARES BRAVO, J.: "Efectos reales y obligacionales de las prohibiciones de disponer voluntarias en el ordenamiento jurídico español", *Actualidad Jurídica Iberoamericana*, núm.16 bis, junio, 2022, pp.2836-2867.

• Jesús Palomares Bravo

Personal Investigador Contratado Predoctoral, Universidad de Málaga
jpbravo@uma.es

jurídicos a título gratuito. Por ello, es importante atender al proceso por el cual las prohibiciones ingresan al Registro. Particularmente, analizar el régimen normativo previsto en la Ley Hipotecaria a los efectos de determinar su responsabilidad cuando intervenga una conducta negligente o culposa del Registrador de la Propiedad que conlleve la no inscripción de una prohibición de disponer constituida válidamente y que debió de ser inscrita en los folios del Registro.

Estas situaciones traen como consecuencia el inicio de un proceso civil en el que se ejercita la acción de nulidad de la transmisión. La prohibición que no consta inscrita por razones ajenas a quien la instauró e imputables al Registrador que debió de inscribir existe, pues está constituida, de forma que el transmitente no tiene poder de disposición pues estaba gravado el bien con la prohibición. De tal manera que la finalidad y los efectos que el legislador confiere a la prohibición de disponer se ven alterados como consecuencia del anormal proceder en su actividad por parte del Registrador.

La situación descrita provoca que el adquirente del derecho no pueda conocerla, y a su vez el interesado en sus efectos la haga valer. Escenario que ulteriormente irroga una serie de daños y perjuicios al verse privado el adquirente de la cosa objeto de transmisión con fundamento en la nulidad de la transmisión patrimonial por falta de poder de disposición en el transmitente. Lo que sirve de fundamento, igualmente, para agregar al ejercicio de la acción de nulidad del contrato, el ejercicio de la acción aquiliana en la que el Registrador deberá responder por los citados daños.

II. ASPECTOS ESENCIALES DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD.

I. La regulación contenida en la Ley Hipotecaria, ¿un completo régimen especial de responsabilidad civil o incardinado en el régimen general?

Desde la promulgación de la Ley Hipotecaria en 1861, el legislador español ha dedicado un elenco de preceptos destinados a regular la responsabilidad civil de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles².

2 En la originaria Ley Hipotecaria de 1861 constituían este grupo de preceptos los arts.313 a 333, constituyentes todos ellos del Título XI nominado "De la responsabilidad de los Registradores". Actualmente, casi la totalidad de los artículos que disciplinan la responsabilidad (arts.296 y ss. de la Ley Hipotecaria) son iguales a los del primigenio texto. En 1869 tampoco se modificó este régimen salvo el art.321 de aquella ley del citado año. Sobre el texto original, trabajos preparatorios, así como la tramitación parlamentaria de la legislación hipotecaria de los textos de 1861 y 1869, vid. AA.VV.: *Leyes hipotecarias y registrales de España. Fuentes y evolución*, tomo I, *Leyes de 1861 y 1869, II Congreso Internacional de Derecho Registral*, Editorial Castalia, Madrid, 1974, pp.337 y ss. y 526 y ss.

En la actualidad los arts.296 a 312 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (en adelante LH), son los encargados de abordar el régimen de la responsabilidad civil de estos profesionales. La modificación más significativa en este ámbito, fue la llevada a cabo por el art.101 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. El citado precepto modificó la rúbrica del Título XII que pasó a denominarse “De la responsabilidad y del régimen disciplinario de los Registradores”, hasta entonces se denominaba “De la responsabilidad de los Registradores”, e introdujo una nueva regulación dedicada al régimen disciplinario. De tal forma que esta nueva regulación de los arts.313 a 318 LH conforman la Sección 2ª del Título XII. Así los artículos preexistentes y no modificados, se integraron en una nueva sección, que se convirtió en la primera del Título XII bajo la nomenclatura “Del régimen disciplinario de los Registradores”.

De esta forma, en nuestro ordenamiento jurídico existe un conjunto de preceptos específicos en esta materia desde hace más de 150 años. No cabe duda que en el momento de la publicación de la primera Ley Hipotecaria en 1861, el régimen era claramente innovador. Es así porque no se hallaba ninguna norma, ni ninguna praxis jurídica que prestase su atención a la responsabilidad civil de los profesionales. Años más tarde, el legislador español comenzará a considerar la regulación de algunos tipos especiales de responsabilidad. Ciertamente, de algún modo, el texto hipotecario fue pionero en este particular.

Este elemento temporal, ha de ser tenido en cuenta cuando abordamos la responsabilidad específica del Registrador que se inserta en la LH, respecto a la integración de la misma con el ordenamiento jurídico y la práctica judicial. En especial, cuando se abordan sus posibles déficits. Ello se fundamenta en que si nos encontrásemos ante la inexistencia de los preceptos hipotecarios, la normativa a aplicar al régimen de la responsabilidad civil de los Registradores la constituirían únicamente el art.1902 CC (a partir de 1889 con la promulgación del Código Civil), y en su caso, los arts.1101 CC y concordantes a propósito de la responsabilidad civil contractual, si considerásemos que el Registrador celebra un contrato de prestación de servicios con el sujeto que solicita su actuación profesional³.

En esta línea, la normativa que disciplina la responsabilidad civil de los Registradores dista de la de otros profesionales, por ejemplo, la de los Notarios. Éstos tienen similitudes con el Registrador en su consideración de funcionarios públicos y otros extremos tales como el ejercicio de su función como profesionales, la percepción de honorarios directamente de los interesados o su régimen disciplinario. En definitiva, el ser considerado como una figura mixta (funcionarios

3 ESTRUCH ESTRUCH, J.: *La responsabilidad civil del Registrador*, Centro de estudios registrales. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2014, p.22.

públicos y profesionales del derecho). Si nos paramos a reflexionar en la posible existencia de una normativa específica, sistematizada y homogénea que aborde las diferentes situaciones y consecuencias de la responsabilidad civil de los Notarios, esta simplemente no existe, en clara contraposición con los Registradores⁴. De tal manera, que la vigencia normativa tiene como efecto que el régimen de la responsabilidad civil de los Notarios se someta a los dictados de la responsabilidad civil profesional⁵.

Por esta razón, cabría plantearse si la cobertura normativa de la LH para los Registradores en materia de responsabilidad civil, es lo suficientemente completa para considerarla como un régimen especial de responsabilidad. Es decir, si los Registradores están exentos del régimen general de responsabilidad civil y su actuación solo se someten a un sistema especial de responsabilidad que quede circunscrito a los casos del art.296 LH, o bien, si se admite la posibilidad de que puedan causarse daños por conductas distintas de las tipificadas en el texto hipotecario, los Registradores deben indemnizar los daños como consecuencia de su culpa o negligencia profesional. Ciertamente la respuesta ha de ser negativa, ya que este régimen ha de ser completado con los preceptos que regulan la responsabilidad civil en general. Además, en los posibles supuestos en los que concurra responsabilidad derivada de la actuación profesional del Registrador, estos habrán de ser necesariamente conectados con la jurisprudencia emanada de nuestros tribunales a los efectos de conocer el sentido y alcance de las normas

- 4 Así se pronuncia la SAP Burgos 26 febrero 2013 (JUR 2013, 306986) en su fundamento de derecho 1º: "Como punto de partida inexcusable para la adecuada y motivada resolución del presente supuesto (art 218 LEC), proceda recordar que no hay una regulación específica y sistemática de la responsabilidad civil del Notario, como ocurre con la que contiene la Ley Hipotecaria para la de los Registradores de la Propiedad, en sus arts. 296 y ss. LH; de modo que habrá que estar a las reglas generales en materia de responsabilidad contractual y de responsabilidad civil preferencial. Sólo tratan del tema referido preceptos dispersos, especialmente los arts. 145 y 146 RN y los arts. 705 y 715 CC". En la doctrina PARRA LUCÁN, M.A.: "La responsabilidad civil de Notarios y Registradores. Estudio jurisprudencial", en AA.VV.: *La responsabilidad civil y su problemática actual* (coord. por J.A. MORENO MARTÍNEZ), Dykinson, Madrid, 2007, p.825 quien señala "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, que 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". En esta línea se manifiesta DOMÍNGUEZ LUELMO, A.: "Responsabilidad del Registrador de la Propiedad por errores y omisiones en el contenido de una nota simple informativa", *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, núm.86, Abril-Junio, 2002, pp.266-267, "la mayoría de la doctrina considera que el Registrador es una figura mixta (funcionario público y profesional del derecho), en el sentido de ser un funcionario en el que las características de su actividad lo separan de cualquier otro funcionario administrativo (arts.274 LH y 536 RH)". LACRUZ BERDEJO, J.L.: "Dictamen sobre la naturaleza de la función registral y la figura del registrador", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 530, Enero-Febrero, 1979, pp.167 y ss. Más concretamente entre los hipotecaristas destacamos a CHICO ORTIZ, J.Mª.: *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, tomo II, 4º ed., Marcial Pons, Madrid, 2010, p.1487 "el régimen de responsabilidad personal, su actuación independiente y su remuneración ajena a los presupuestos generales del Estado le alejan de la cualidad de funcionario para imbricarlo en la actuación profesional".
- 5 Con acierto señala VERDEIRA SERVER, R.: *La responsabilidad civil del Notario*, Civitas, Madrid, 2008, p.73, "la responsabilidad civil del Notario debe articularse a partir de los criterios generales de responsabilidad, tanto contractual como extracontractual". También, PARRA LUCÁN, M.A.: "La responsabilidad", cit., p.829, entiende que "en ausencia de un régimen específico que regule de una manera general la responsabilidad civil de los Notarios ésta deberá fundarse en las reglas generales de la responsabilidad civil".

hipotecarias⁶. Igualmente, es obligada la referencia a la doctrina jurisprudencial en la relación de casos concretos de responsabilidad profesional en general⁷.

De esta forma, el régimen normativo de responsabilidad del Registrador ni deroga, ni excluye la aplicación superpuesta del sistema general de responsabilidad civil que afecta a todo profesional regulado en los arts.1101, 1902 y concordantes del CC. A mayor abundamiento, otro argumento para sostener esta postura se haya en la propia LH. Así, el art.300 LH establece con carácter general “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”. Evidentemente, el Registrador no solo va a responder de aquellas conductas que su particular régimen de responsabilidad recoge (vid. art.296 LH), sino que en general responde de todos los daños que se originen como consecuencia de su error, malicia o negligencia, conceptos que son perfectamente incardinables en la culpa o negligencia para la responsabilidad civil extracontractual del art.1902 CC, o del dolo, negligencia y morosidad del art.1101 CC⁸.

Estas consideraciones, no deben ser ningún óbice para minusvalorar el régimen contenido en la LH. No olvidemos que los preceptos citados anteriormente regulan cuestiones trascendentales en las cuales el legislador hipotecario observa una potencial o posible existencia de responsabilidad profesional, determina que sujetos han de responder, el plazo de ejercicio de las posibles acciones, o el foro competente para conocer de la acción, entre otros aspectos.

2. La doble condición funcionarial y de profesional del derecho que concurre en la persona del Registrador. El carácter personal y extracontractual de la responsabilidad civil.

En el Registrador confluye la doble cualidad de funcionario público dependiente del Ministerio de Justicia y profesional del derecho que el ordenamiento le atribuye. Además de afirmar su estatus de funcionario público, determinados aspectos organizativos o económicos lo sitúan a extramuros de la citada condición. Así, siguiendo a BALLESTEROS ALONSO lo que determina la especialidad de su actividad profesional es que ejercen la función pública que desempeñan en un régimen de independencia, bajo su propia responsabilidad. Esto se manifiesta de forma clara en que no reciben su salario de los Presupuestos Generales del Estado sino de los

6 En contra de esta opinión BALLESTEROS ALONSO, M.: “La responsabilidad civil de Registradores y Notarios”, en AA.VV.: *La responsabilidad civil profesional* (dir. por J.I. ÁLVAREZ SÁNCHEZ), Dykinson, Madrid, 2004, p.72, según el cual los artículos que conforman la Sección 1ª del Título XII de la LH “regulan en su totalidad la responsabilidad civil en que pueden incurrir los Registradores en el ejercicio de su función, de manera que no serán de aplicación, o lo serán sólo supletoriamente, los arts.1101 y ss. CC, que regulan la responsabilidad civil contractual y los arts.1902 y ss. CC que regulan la extracontractual”.

7 ESTRUCH ESTRUCH, J.: *La responsabilidad*, cit., p.25.

8 LLAMAS POMBO, E.: “Artículo 296”, en AA.VV.: *Comentarios a la Ley Hipotecaria* (Dir. por A. DOMÍNGUEZ LUELMO), 3ª ed., Aranzadi, Pamplona, 2019, p.2208.

particulares que solicitan sus servicios, con arreglo a aranceles aprobados por el gobierno, organizando sus despachos y oficinas como cualquier otro profesional, contratando sus propios empleados y pagando sus gastos e inversiones⁹. Cabe destacar entre estos rasgos el cobro del arancel, donde más se manifiesta la condición profesional del Registrador, alejándose de la consideración de funcionario público¹⁰. Una actividad desplegada que sin duda es de carácter poliédrico que combina facetas técnicas que requieren profundos conocimientos técnicos y una actividad complementaria encaminada a la gestión del servicio público que dirige.

Pasando a un plano eminentemente normativo, estas reflexiones sobre su doble condición se vislumbran en los textos legales. La propia LH en su art.274 LH preceptúa que "Los Registradores de la Propiedad tienen el carácter de funcionarios públicos para todos los efectos legales". Igualmente, en el caso del Registro Mercantil señala el art.13.3 del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil (en adelante RRM) "El estatuto jurídico de los Registradores Mercantiles será el mismo que el de los Registradores de la Propiedad, sin más especialidades que las establecidas por la Ley y por este Reglamento".

Por otro lado, 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, establece: "Los Registradores de la Propiedad y Mercantiles tienen el doble carácter de funcionarios públicos y de profesionales del Derecho, unidos de manera indisoluble. En los presentes Estatutos generales se regulan los aspectos corporativos derivados de su pertenencia al Colegio de Registradores. Los relativos al ejercicio profesional de la función pública registral, se dejan a la regulación de la legislación hipotecaria, donde se sanciona asimismo la dependencia jerárquica del Colegio de Registradores respecto del Ministerio de Justicia y de la Dirección General de los Registros y del Notariado (confróntese al respecto el artículo 560 del Reglamento Hipotecario), derivada precisamente de la unicidad de la función registral antes aludida". La faceta funcional aparece con mayor claridad en el art.536 del Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario (en adelante RH) que dispone: "(...) Como

9 BALLESTEROS ALONSO, M.: "La responsabilidad", cit., p.71. También participan de esta perspectiva LACRUZ BERDEJO, J.L.: "Dictamen sobre", cit., p.155; PARRA LUCAN, M.A.: "La responsabilidad", cit., pp.825 y 862; DOMÍNGUEZ LUELMO, A.: "Responsabilidad del", cit., p. 267; CHICO ORTIZ, J.M^a: *Estudios sobre*, cit., pp.1847 y 1848.; DOMÍNGUEZ LUIS, J.A.: *Registro de la Propiedad y Administración Pública. Servicio Público y Función Pública Registral*, Comares, Granada, 1995, pp.390 y ss.; GUILARTE GUTIÉRREZ, V.: "La responsabilidad del Registrador derivada de la función calificadora: sus orígenes, fundamento y necesaria persistencia", *Revista Lunes* 4 30. *Revista de asuntos registrales*, núm.456, enero, 2009, pp.25 y 26.

10 NAVARRO GÓMEZ, R.: *El arancel de los funcionarios públicos. Análisis jurídico-tributario*, Marcial Pons, Madrid, 2007, p.28.

funcionarios públicos serán titulares indisolublemente de las Oficinas Liquidadoras de Distrito Hipotecario que vengan determinadas en la demarcación registral"¹¹.

Estas referencias legales sirven de sustento, además del análisis de su función profesional, para que la doctrina entienda que nos situamos ante una figura mixta que reviste cualidades propias de funcionario público, al tiempo que de profesional del derecho¹². En definitiva, una suerte de profesional encargado en su ejercicio de funciones públicas que a su vez son ejercidas privadamente¹³.

A propósito de la condición de funcionario público del Registrador y con el objeto de despejar cualquier tipo de cuestionamiento, la norma jurídica establece la responsabilidad personal del Registrador, sin mencionar en ningún momento cualquier alusión a una eventual responsabilidad de la Administración Pública por el funcionamiento anormal del Registro de la Propiedad como servicio público¹⁴.

- 11 Sobre las diversas normas que ponen el acento en el carácter profesional de la figura del Registrador vid. GARCÍA GARCÍA, J.M.: *Código de Legislación Inmobiliaria, Hipotecaria y del Registro Mercantil*, 5ª ed., Madrid, 2006, p.746, nota 66. En contra hay quien niega la condición de funcionario público del Registrador aún a pesar de las atribuciones legales que le participan de tal condición. Lo hace sobre la base de las diversas especialidades que concurren en su figura, BARRERO RODRIGUEZ, C.: "Un apunte sobre la naturaleza de la función registral y de los procedimientos a través de los que se desarrolla. La conveniencia de un debate", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm.690, 2005, pp.1208 y ss.
- 12 LACRUZ BERDEJO, J.L.: "Dictamen sobre", cit., p.176, señala "surge así una figura mixta en la cual a la forma funcional corresponde una sustancia profesional: de profesional jurista encargado de funciones públicas". PARRA LUCÁN, M.A.: "La responsabilidad", cit., p.862; DOMÍNGUEZ LUELMO, A.: "Responsabilidad del", cit., p.266; GALLEGU DEL CAMPO, G.: *Operadores jurídicos: El Registrador de la propiedad español*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios, Madrid, 2005, pp.24 y 106.
- 13 SÁINZ MORENO, F.: "Ejercicio privado de funciones públicas", *Revista de Administración Pública*, núm.100-102, enero-diciembre, 1983, p.1701, señala "la noción de «ejercicio privado de funciones públicas» se aplica con frecuencia creciente a los casos más variados; ha desbordado su ámbito originario (el que media entre la profesión libre y la función pública) para ser aplicada a realidades de naturaleza muy distinta (...) Tal extensión de su objeto ha hecho que pierda consistencia y utilidad jurídica (...) Para que la noción «ejercicio privado de funciones públicas» tenga valor jurídico es necesaria mantenerla en sus límites tradicionales, esto es, dentro del ámbito del ejercicio privado de profesiones a las que, en todo o en parte, se les atribuye claramente la cualidad de ejercer funciones públicas". El autor cita algunas profesiones como notario, agente de cambio y bolsa, etc. que la doctrina incluye en la categoría aludida. Muestra dudas con los Registradores, a los que finalmente incluye (p.1702) para concluir que la responsabilidad del ejerciente al no encontrarse encuadrado dentro de la organización administrativa, sus actos no se imputan a la Administración siendo su responsabilidad de carácter civil. Sobre estas consideraciones YZQUIERDO TOLSADA, M.: *La responsabilidad civil del profesional liberal*, Reus, Madrid, 1989, pp.109, 111, 116, 117 y 122 discierne entre el supuesto de los Registradores donde el ejercicio de la actividad pública es el objeto principal de su profesión de otras profesiones que no revista en sí mismas carácter público, pero cobijan un ejercicio obligatorio de funciones públicas (comandante de aeronave por ej.) Centrándonos en el primer grupo en el que se circunscriben los Registradores responden civilmente de los daños, sin que "la reglamentación legal y la más o menos intensa intervención administrativa pueda servir de título de imputación de sus actos a la Administración".
- 14 En relación con el art.404 CP, no es clara la cuestión en la jurisprudencia y doctrina sobre la aplicabilidad del tipo penal de prevaricación a los Registradores de la Propiedad en su condición de funcionarios públicos. Así la STS 29 septiembre 2009 (RJ 2009, 5984), en un caso que se acusaba a un Registrador de un delito continuado de prevaricación, su FD 4º expone: "La ponderación del conjunto de circunstancias que concurren en el presente caso nos lleva a considerar que la conducta enjuiciada no desborda los límites de las posibles responsabilidades disciplinarias e, incluso, civiles del Registrador encausado, de modo que, en principio, su conducta no puede considerarse penalmente típica". En la doctrina a favor de que los Registradores son funcionarios a efectos penales y el rechazo de la naturaleza administrativa de la función calificadora, por ser esta autónoma vid. PARADA VÁZQUEZ, R.: "Los Registradores de la Propiedad (a propósito de la presentación del libro «práctica hipotecaria»", en AA.VV.: *La calificación Registral* (dir. por F.J. GÓMEZ GÁLIGO y R.Mª. RECIO AGUADO), tomo I, Civitas, Madrid, 1996, p.52; SAGARDOY DE SIMÓN, I.: *La relación de puestos de trabajo de los empleados de los registros*, Civitas, Madrid, 1996, p.135 y LACRUZ BERDEJO, J.L.:

Así se manifiesta el art.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"¹⁵. Otros preceptos igualmente acentúan su responsabilidad personal, así destacamos en especial el art.18 LH cuando dice que los Registradores actuarán bajo su responsabilidad, a la que se une la prohibición ex. art.273 LH de acudir a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJYFP) para consultar sobre problemas jurídicos que plantea la calificación, lo que confirma el impedimento de trasladar su responsabilidad a otro organismo al negar la posibilidad de consulta de las materias o cuestiones sujetas a su calificación¹⁶.

Resulta por tanto manifiesta la especialidad de la responsabilidad civil del Registrador. Una responsabilidad que se verifica cuando concurre en el seno de su ejercicio profesional, sin que su condición de funcionario provoque una eventual responsabilidad patrimonial de la Administración por los errores cometidos por los Registradores en el desempeño de su función, puesto que estamos ante una responsabilidad personal y propia¹⁷. Esto no es óbice para que algún autor se haya planteado la responsabilidad del Estado cuando fuera notorio el exacto cumplimiento de la ley y se observe un correcto proceder en la actuación del Registrador, y con ello, la inexistencia de cualquier clase de negligencia o culpa, y aun así se irrogara un daño a un tercero que no tiene la obligación de soportarlo, o que su patrimonio se viera mermado como consecuencia de alguna irregularidad

"Dictamen sobre", cit., p.161. Contrariamente, tesis clásicas postulan que se trata de actos administrativos dictados en el seno de un procedimiento de tal naturaleza. De seguir estas tesis, sí procedería el delito de prevaricación del art.404 CP por ser la conducta típica en relación con el delito que se fundamenta en "asunto administrativo", vid. GONZÁLEZ PÉREZ, J.L.: "La impugnación de los actos registrales", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm.328-329, octubre-septiembre, 1955, pp.514-515, pronunciándose en favor de la tesis administrativista en otros trabajos anteriores y posteriores como "Naturaleza del procedimiento registral", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm.256, septiembre, 1949, pp.579 y ss., y "El recurso gubernativo contra la calificación del Registrador de la Propiedad", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm.516, octubre-septiembre, 1976, pp.1030 y ss.

15 De igual modo véanse los arts.222.7 LH y 332.7 y 334.1 RH.

16 LACRUZ BERDEJO, J.L.: "Dictamen sobre", cit., pp.168-169 y CHICO ORTIZ, J.M.ª: *Teoría, fórmula y práctica de la calificación registral*, Marcial Pons, Madrid, 1977, p.63.

17 PARRA LUCAN, M.A.: "La responsabilidad", cit., p.825; BALLESTEROS ALONSO, M.: "La responsabilidad", cit., p.71; DOMÍNGUEZ LUELMO, A.: "Responsabilidad del", cit., p.265 y GUILARTE GUITERREZ, V.: "La responsabilidad", cit., p.26, señala que "El Registrador al calificar, actúa en su propia personalidad civil, de la que exclusivamente responde (*ubi emolumentum ubi onus*), tratándose por ello de una actividad que, en su caso, puede llegar a generar responsabilidad personal civil y directa sin duda ajena a la responsabilidad de la Administración General del Estado. Es esencial tener presente, a priori, que su condición de profesional del derecho y la actividad calificadora desarrollada con tal carácter es incompatible con el encuadramiento de tal actividad en el seno de la realizada por la Administración General del Estado".

o insuficiencia del sistema registral. Una cuestión no exenta de complejidad que excede el propósito de nuestro estudio¹⁸.

En el plano jurisprudencial, los tribunales se han pronunciado en numerosas ocasiones acerca de la responsabilidad personal y especial del Registrador como un tipo de responsabilidad extracontractual, y no contractual¹⁹. Lo hacen sobre la base de que en tanto que participa de la condición de funcionario, asume por ministerio de la ley una serie de obligaciones y deberes propios de su cargo. Así la SAP Córdoba 7 marzo 2018²⁰ señala en su FD 2º: “No obstante, aun cuando se considerase la responsabilidad del Registrador por los daños y perjuicios ocasionados en el ejercicio de sus funciones como una responsabilidad “ex lege” de la Ley Hipotecaria, ello no impide que esta responsabilidad debe ser tratada, a la luz del derecho de daños, de la regulación de la responsabilidad extracontractual de los artículos 1902 y siguientes del Código Civil (LEG 1889, 27) y jurisprudencia interpretativa, y ello porque 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”.

Evidentemente, se trata de obligaciones emanadas del ordenamiento jurídico y no de ningún negocio jurídico, lo que ha llevado aisladamente además a considerar esta responsabilidad como una responsabilidad de carácter legal²¹. El Registrador de la propiedad no contrata con el particular, con el interesado, sino que este en virtud del principio de rogación pretende la inscripción registral o cualquier otro servicio público del Registro. La obligación del Registrador es la de desarrollar su actividad a instancia del interesado, con la debida diligencia y celo profesional en ejercicio de una función pública. Por lo que señala acertadamente LACRUZ BERDEJO que en ningún caso se presenta primordialmente como una obligación contractualmente asumida²². Se trata del cumplimiento de una serie de funciones públicas sin que haya previamente una vinculación contractual con el particular²³.

18 Sobre la cuestión es de gran interés, ESTRUCH ESTRUCH, J.: *La responsabilidad*, cit., pp.391-477.

19 SSAAPP Zamora 1 diciembre 2000 (JUR 2001, 78126), Barcelona 30 marzo 2001 (JUR 2001, 161460), Barcelona 26 julio 2000 (JUR 2000, 306620), Las Palmas 16 noviembre 2010 (JUR 2011, 252683) y Cádiz 14 febrero 2012 (JUR 2012, 354572)

20 JUR 2018, 276574.

21 Este fundamento ha servido también para alguna sentencia aislada considerar que se trata de una responsabilidad legal. Consideración que, no obstante, no cambia en nada la norma aplicable a la responsabilidad civil de estos profesionales (arts.1902 CC y 296 y ss. LH). En esta línea la SAP Granada 12 abril 2004 (JUR 2004, 158244) indica en su FD 1º: “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”.

22 LACRUZ BERDEJO, J.L.: “Dictamen sobre”, cit., p.171.

23 ESTRUCH ESTRUCH, J.: *La responsabilidad*, cit., p.40.

Finalmente, tras el análisis doctrinal y jurisprudencial no existen dudas acerca del carácter subjetivo de la responsabilidad civil de los Registradores, toda vez que se funda en la culpa o negligencia de su actuación profesional. Es decir, si contemplamos los supuestos del art.296 LH podemos colocarnos en una especie de responsabilidad objetiva, siempre que de los actos u omisiones tipificados se siga un daño que habrá de acreditar el demandante. Una opinión más matizada como la que sostiene LLAMAS POMBO defiende que el carácter objetivo de esta responsabilidad no está tan claro. Es lo que podríamos denominar una "imputación legal de culpa", más que un elenco de casos de responsabilidad objetiva. De tal forma, que si acudimos al art.297 LH se produce una exoneración de responsabilidad al Registrador cuando los errores, inexactitudes u omisiones tengan origen en defectos del título inscrito y no sea un defecto notorio que debiera haber motivado la denegación o suspensión de la inscripción, anotación o cancelación. Ciertamente, se excluye la imputación del Registrador en ausencia de culpa o negligencia²⁴.

Así, por ejemplo, la STS 23 enero 2008²⁵ aun afirmando el carácter legal de esta responsabilidad, considera la actuación culposa o negligente del Registrador como elemento vertebrador para la apreciación de su responsabilidad civil. Para ello, exige la concurrencia de los mismos requisitos que son propios de la responsabilidad civil extracontractual, así lo establece en su FD 4º: "Esta 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 compete 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 aquélla actuación del Registrador. Tales requisitos son todos ellos de necesaria concurrencia". En idéntico sentido se manifiesta la STS 2 diciembre 2009, FD 3º²⁶, a propósito de los arts.296 y 300 LH en relación con el art.1902 CC: "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

24 LLAMAS POMBO, E.: "Artículo 296", cit., p.2213. Por su parte, SALINAS VERDEGUER, E.: "Alcance de la responsabilidad civil de los notarios y registradores en relación a la información registral que debe suministrarse con ocasión de una operación inmobiliaria", *Boletín de Contratación Inmobiliaria*, núm.66, marzo, 2010, p.10 establece que la responsabilidad de los Registradores "es una responsabilidad profesional, que no tiene carácter objetivo y requiere de un incumplimiento de deberes".

25 RJ 2008, 216.

26 RJ 2010, 267.

o inexactitud cometido en los asientos, por falta de cancelación o cancelación indebida y por error u omisión en las certificaciones. El artículo 300 I LH dispone con carácter general que «[e] 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.» 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)''.

Podemos concluir con arreglo a la jurisprudencia, el rechazo a que la responsabilidad de los Registradores conforme un paradigma de responsabilidad contractual, así como que la posible consideración legal de la misma, le exima de la aplicación del régimen general de la responsabilidad civil extracontractual consagrado en el art.1902 CC. De tal forma que se produce una compatibilidad entre la responsabilidad llamémosle "hipotecaria", y la civil extracontractual general.

III. REQUISITOS DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL DEL REGISTRADOR.

Tal y como acabamos de comprobar, para que la responsabilidad del Registrador acontezca será necesario que concurren en el supuesto concreto todos aquellos elementos que exige nuestro sistema general de responsabilidad civil extracontractual. A mayor abundamiento: la existencia acción u omisión culposa o negligente, que se produzca un daño o perjuicio para tercero, y en tercer lugar, que exista una relación de causalidad entre el daño y la conducta de modo que el daño o perjuicio experimentado venga causalmente determinado por la actuación del Registrador²⁷.

I. Presencia de una conducta negligente o errónea.

Los arts.300 y 301 LH se refieren expresamente al error, malicia o negligencia del Registrador como presupuestos necesarios para la exigencia de su responsabilidad civil. Igualmente, los arts. 296 a 298 LH se refieren a errores, inexactitudes u omisiones. Como ya hemos analizado, nos encontramos ante un paradigma de responsabilidad civil por culpa o subjetiva, lo que nos obligará en cada caso a examinar la actuación profesional del Registrador y determinar si

27 BALLESTEROS ALONSO, M.: "La responsabilidad", cit., pp.75 y 76.

puede calificarse como culposa o negligente atendiendo a las circunstancias del caso. La conducta en la que se observe negligencia puede ser activa u omisiva como consecuencia de la dejación de sus funciones. Pero lo verdaderamente esencial, es el incumplimiento de los deberes profesionales que el ordenamiento jurídico impone al Registrador. Así, la SAP Barcelona 19 julio 2002, FD 2^o²⁸, aprecia la inexistencia de responsabilidad civil en el Registrador porque en su actuación no se apreció error, malicia o negligencia "Aun partiendo del hecho cierto del daño causado al actor, consistente en la pérdida de la finca de su propiedad en un procedimiento judicial del que no era parte, el recurso no puede prosperar, pues para que tenga éxito la acción derivada del art. 1902 del C.C., es necesaria, la existencia de un reproche culpabilístico del agente causante de los daños, y el art. 300 de la L.H. exige para exigir responsabilidad al Registrador que éste actúe por error, malicia o negligencia, reproches que no se observa en la actuación del demandado". En idéntico sentido las SSAAPP Murcia 24 julio 2003 y Barcelona 25 junio 2008²⁹.

Como paradigma de la existencia de responsabilidad civil extracontractual del Registrador, es significativa la SAP Madrid 10 febrero 2004³⁰. En el supuesto resuelto por la sentencia, se determinó la existencia de responsabilidad civil extracontractual del Registrador que inscribió una sentencia de retracto arrendaticio sin observar que el titular registral de la finca no fue demandado en el proceso. Finalmente, los retrayentes con el título inscrito enajenaron la finca a un tercero y, ulteriormente, se convirtió irreivindicable para el anterior titular registral. Así el FD 4^o "En el caso de autos en el mandamiento de anotación de sentencia de retracto que causo la anotación letra C) se insertaba la sentencia y en ella consta claramente como el demandado, retraído era persona distinta del titular registral, y como el demandado reveló quien era el titular que no fue citado ni emplazado. En esas condiciones, la aplicación de los arts.20, 40 y 82 LH hubiera impedido seguir adelante". Más recientemente, la STS 2 noviembre 2021³¹, atribuye una conducta culposa al Registrador, la cual fue admitida por este en su escrito de contestación a la demanda. Consistió en la falta de inscripción en el Registro de la Propiedad de una de las plazas de garaje adquiridas por la sociedad demandante. Posteriormente la comunidad de propietarios le comunica que su plaza de garaje había sido subastada y adquirida por un tercero de buena fe.

Advertimos anteriormente que el incumplimiento de las normas que disciplinan la actuación del Registrador es un elemento que puede ser revelador para determinar la existencia de responsabilidad en su conducta. Más ello no

28 JUR 2003, 6350.

29 AC 2008, 2006.

30 JUR 2004, 25601.

31 RJ 2021, 4941.

siempre es así, es posible que se genere responsabilidad, aunque no se produzca la inobservancia de la normativa específica tal y como señala PARRA LUCÁN. Justamente, la responsabilidad civil por desempeño negligente de la actividad puede nacer, aunque no medie incumplimiento de una obligación específica prevista reglamentariamente. *A sensu contrario*, es posible que un incumplimiento de un deber reglamentario no dé lugar a responsabilidad si no ha sido la causa de un daño³².

La conducta del Registrador culposa o negligente puede a su vez en la producción del daño concursar con la de otros profesionales con los que intervenga, inclusive concurrir con la culpa de la propia víctima que sufre el daño. En estos casos no hay duda que la responsabilidad debe ser moderada en función de la participación³³. Ello no obsta a que, debido al alto grado de cualificación técnico-jurídica de este profesional, se le exija un elevado nivel de diligencia en su actuación³⁴. Así en la STS 2 marzo 2009³⁵, concurrió junto con la culpa del Registrador que extendió de forma indebida una anotación preventiva de demanda que dimanaba de un negocio de fiducia *cum creditore*. El tribunal resolvió que concurría la culpa del propio perjudicado, quien presentó en el Registro un mandamiento de anotación preventiva que resultaba incompleto y carente de relevancia real, y tuvo una conducta contraria a rectificarla o subsanarla.

2. La efectiva producción del daño.

Es presupuesto esencial de la existencia de toda responsabilidad civil para que surja la obligación indemnizatoria, acreditar la efectiva producción de un daño y su cuantificación, labor que le corresponderá al demandante conforme las reglas ordinarias de la carga de la prueba (art.217 LEC)³⁶. Por ello, a los efectos de apreciar la responsabilidad personal del Registrador será determinante que la conducta errónea, negligente o culposa, provoque un daño efectivo a cualquier persona. Aun cuando se hubiera acreditado esta conducta con infracción del ordenamiento, pero no produce ningún tipo de daño a ningún sujeto, no

32 PARRA LUCÁN, M.A.: “La responsabilidad”, cit., p.836.

33 Sobre el estudio en general de la concurrencia de culpas REGLERO CAMPOS, L.F.: “El nexos causal. Las causas de exoneración de la responsabilidad: culpa de la víctima y fuerza mayor. La concurrencia de culpas”, en AA.VV.: *Tratado de Responsabilidad Civil* (Coord. por L.F. REGLERO CAMPOS), 3ª ed., Aranzadi, Pamplona, 2006, pp.442 y ss.; DIEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L.: *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, vol. V, *La Responsabilidad Civil Extracontractual*, Civitas, Madrid, 2011, pp.280 y 281.

34 Así la SAP Baleares 10 julio 2000, FD 7º, (JUR 2000, 295084): “tanto en el marco contractual del arrendamiento de servicios como en el de responsabilidad extracontractual se impone al Notario actuar con la diligencia debida, que no es la normal u ordinaria, comprensiva de las prevenciones que imponga la mediana prudencia de un buen padre de familia para evitar la producción de un daño (artículo 1104 del Código Civil), sino la más exquisita que le exige la reglamentación de su profesión pública por su alta preparación. Y lo mismo es aplicable a los Registradores”.

35 RJ 2009, 3287.

36 VERDERA SERVER, R.: *La responsabilidad*, cit., p.233 señala que usualmente en los procesos de responsabilidad civil de profesionales jurídicos “la identificación y la cuantía del daño constituye uno de los principales escollos a los que se enfrentará cualquier demandante”.

se generaría responsabilidad civil en el Registrador, sin perjuicio que se pudiera derivar una responsabilidad de tipo administrativo (disciplinaria) por parte de la DGSJYFP o inclusive de carácter penal³⁷.

Así, la STS 18 mayo 2006³⁸ confirma la responsabilidad civil del Registrador por la cancelación indebida de unas anotaciones de embargo sobre unas fincas. Además, el Registrador en su recurso de casación señalaba que el daño no se había acreditado y que los posibles daños futuros no constituían objeto de condena. Sin embargo, el Tribunal Supremo argumenta que la pérdida de las garantías que representaban los embargos anotados sobre las fincas constituían un daño actual. De este modo se pronuncia el FD 2º de la sentencia: "No cabe menos que estar de acuerdo con el recurrente en que la existencia de un daño es uno de los requisitos para que pueda prosperar una acción de responsabilidad civil extracontractual; que es necesario probarlo; y que la carga de la prueba corresponde al perjudicado; y también se está de acuerdo en que no son indemnizables los perjuicios eventuales mientras se pueda dudar acerca de si el daño llegará a producirse o no, o el daño futuro (mejor resulta decir la «posibilidad de un daño futuro»). Sin embargo sucede: a) que 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, b) que el tribunal «a quo» declara la existencia de un daño o perjuicio actual consistente en la pérdida de una garantía que aseguraba el cumplimiento de la obligación, y, en consecuencia, un debilitamiento del conjunto de garantía que el ordenamiento jurídico pone a disposición de los acreedores para la satisfacción de su derecho, c) que la apreciación del perjuicio actual es coherente con la realidad fáctica de que la entidad ejecutada vendió una de las fincas respecto de las que se había producido la cancelación indebida del embargo por el Registrador, en tanto que respecto de la otra se produjeron posteriores embargos y anotaciones; y, d) que no se trata, por ende, de un perjuicio eventual, o de mera posibilidad real futura, sino actual y cierto, con independencia de la forma como deba ser resarcido dicho perjuicio, que es tema ajeno a la existencia".

Contrariamente, la STS 6 abril 2010³⁹ proclama la inexistencia de daños en un supuesto en el que se autorizó e inscribió la segregación de una parte de la finca matriz que se encontraba hipotecada sin recabar el consentimiento de la sociedad recurrente, que había accedido a la titularidad de parte del crédito

37 BUSTO LAGO, J.M.: "La responsabilidad civil de las Administraciones Públicas", en AA.VV.: *Tratado de*, cit., p.1730; YZQUIERDO TOLSADA, M.: *Sistema de responsabilidad civil, contractual y extracontractual*, Dykinson, Madrid, 2001, p.143; PLAZA PENADES, J.: "Artículo 1902", en AA.VV.: *Código Civil Comentado* (Dir. por A. CAÑIZARES LASO, P. DE PABLO CONTRERAS, F.J. ORDUÑA MORENO, R. VALPUESTA FERNÁNDEZ, vol. IV., Civitas-Thomson Reuters, Cizur Menor, 2011, pp.1454 y ss.

38 RJ 2006, 3809.

39 RJ 2010, 4354.

hipotecario mediante el endoso de determinadas letras, y en cuyo favor se había practicado una anotación preventiva de petición de certificación de cargas el art. 131.4 LH, la cual no se arrastró a la porción segregada. El único consentimiento recabado y prestado para la segregación lo prestó únicamente el original acreedor hipotecario. Aún a pesar de ello, la sociedad recurrente, junto con la demanda de responsabilidad civil frente al Notario y Registrador, instó otro procedimiento para solicitar la nulidad y posterior cancelación de la inscripción de la segregación de la finca, de la inscripción de la porción segregada y de la inscripción de dominio que se habían producido. Finalmente, no se aprecia un daño efectivo, porque no puede existir perjuicio real y actual en tanto no se produzca el desenlace del proceso encaminado a obtener los pronunciamientos de nulidad y cancelación de la inscripción, estando vigente la presunción de legitimidad en tanto no sea anulada.

Otro supuesto a destacar es el resuelto por la STS 2 noviembre 2021⁴⁰, donde la falta de inscripción en el Registro de la Propiedad de una de las plazas de garaje adquiridas por la sociedad demandante provocó un daño, al ser esta subastada posteriormente e inscrita por un tercero de buena fe. En estos términos se expresa el FD 4.3° de la misma: “Constatada la conducta culposa en la que incurrió el registrador codemandado, al no haber inscrito la plaza de garaje, objeto de solicitud de inscripción en el registro del que era titular, provocó su ulterior embargo y adjudicación en subasta, así como la correlativa pérdida de su titularidad dominical por parte de la entidad demandante, que se vio obligada a su recompra para conservarla dentro de su patrimonio, con el consiguiente perjuicio sufrido del que debe ser resarcida por el autor de la falta conforme a la terminología del art. 311 de la LH”.

3. La relación de causalidad entre la actuación del Registrador y el daño que se produce.

Es manifiesta la necesaria acreditación por parte del afectado la acreditación del nexo causal entre la conducta negligente, maliciosa o culposa del Registrador y el daño que sufre. Una vez acreditada surgirá responsabilidad civil en este profesional⁴¹.

A esta adecuada existencia entre el nexo causal entre el daño producido y la conducta del Registrador se refiere igualmente la ya aludida STS 18 mayo 2006⁴² en la que el Registrador canceló indebidamente unas anotaciones preventivas de

40 RJ 2021, 4941.

41 REGLERO CAMPOS, L.F.: “El nexo”, cit., pp.339 y 340 establece “que la existencia de un nexo causal entre la actividad (y, de forma más tardía, la conducta omisiva), del sujeto a quien se imputa el daño y el hecho dañoso ha constituido históricamente un presupuesto inexcusable de la responsabilidad civil”.

42 RJ 2006, 3809.

embargo que eran garantía del cumplimiento de una obligación, perdiéndolas el demandante. El Registrador condenado, formuló en su recurso de casación que no existió un adecuado nexo causal entre su actividad y los daños que se produjeron, a lo que el Tribunal Supremo respondió en el FD 5º de la citada resolución: “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. En el caso la existencia del nexo causal se manifiesta con meridiana claridad. El embargo de las fincas respondía a la finalidad de realizar su valor para la satisfacción del crédito ejecutado, y la anotación preventiva creaba la publicidad necesaria para evitar que se sustrajeran los bienes al apremio. Canceladas indebidamente las anotaciones se creó una apariencia de libertad de las fincas respecto de terceros lo que permitió se efectuara la venta de una de ellas como libre de cargas, y que accedieran al Registro posteriores embargos y anotaciones respecto de la otra con la preferencia consiguiente. El daño, como ya se dijo, se concretó en la resolución recurrida en la pérdida de una garantía que aseguraba el cumplimiento de la obligación, y en el debilitamiento del conjunto de garantías que el ordenamiento jurídico pone a disposición de los acreedores para la satisfacción de su derecho, lo que obviamente no cabe cuestionar sin poner en cuestión la propia eficacia del sistema registral, y la situación tiene como causa la cancelación indebida de los asientos imputable al Registrador; todo ello con el reproche subjetivo de la negligencia, más bien del profesional que propiamente profesional”.

Sin embargo, sucede en otros supuestos la no apreciación del nexo causal al objeto de fundamentar la ausencia de responsabilidad civil del Registrador. Realmente, lo que ocurre es que de los hechos se vislumbra una ausencia de responsabilidad por la inexistencia de daños derivados de su actuación profesional. Constituye un paradigma de ello la STS 2 diciembre 2009⁴³. En este caso, la Fundación Hogar Doctor Vicente donó un inmueble a la Casa Hogar Concepción Calderón, Doctor Vicente y Simón Zurita. En la estipulación segunda de la escritura pública de donación se establecía lo siguiente: “Segunda: la donación del inmueble [...] se efectúa con las siguientes condiciones que se obliga a cumplir textualmente la donataria [...] a) No podrá enajenar por ningún título el inmueble referido mientras viva, el compareciente, D. Pedro Francisco, salvo que dicha transmisión sea aceptada previamente y de forma expresa por el mismo”. Según la estipulación tercera de la escritura el Sr. Pedro Francisco era administrador mancomunado, junto con otra persona, del inmueble donado, a fin de que fueran dichos administradores los que, de forma gratuita y desinteresada, velasen, vigilasen, y administrasen el mismo. No obstante, la limitación señalada, que no fue inscrita

43 RJ 2010, 267.

por el registrador codemandado, la finca en cuestión se enajenó a un tercero mediante escritura pública. De forma que la entidad donante interpuso demanda contra los donatarios y el Registrador por la no inscripción de la prohibición de disponer dentro de los límites que se contenían en la escritura de donación. No obstante, se desestima la responsabilidad civil del Registrador ya que aún a pesar de la no inscripción, la subasta se realizó con consentimiento de D. Pedro Francisco y dentro de los límites impuestos en el título cuya inscripción se omitió. En estos términos se expresa el FD 4º de la sentencia: “La falta de nexo de causalidad como presupuesto necesario para la apreciación de responsabilidad civil del registrador de la Propiedad determina que no pueda considerarse contrario a Derecho el fallo recurrido. No es necesario examinar la cuestión relativa a la procedencia o no de inscribir la cláusula controvertida, sobre la que ha versado gran parte de la controversia procesal”.

En otros casos, la actuación del perjudicado determina la interrupción del nexo causal entre la conducta del Registrador y los daños que finalmente se producen. En esta línea, la STS 6 abril 2010⁴⁴ resolvió la inexistencia de daño porque junto con la demanda de responsabilidad civil frente al Notario y el Registrador, la entidad interpuso otro procedimiento solicitando la nulidad y cancelación de la inscripción de segregación de la finca, inscripción de la porción segregada y de la inscripción dominical que finalmente se produjo. Incluso si se hubiera producido un daño, no es posible el establecer un nexo causal entre la conducta de los profesionales y este, pues la conducta del perjudicado interfirió en el curso causal⁴⁵.

44 RJ 2010, 4354.

45 Expone el FD 3º de la citada sentencia “En el caso examinado se observa que los criterios de imputación objetiva aplicables no autorizan a imputar al notario y al registrador el daño producido, no obstante, la negligencia en que pudieron haber incurrido. Uno de estos criterios, en efecto, es el de la interferencia de causas pertenecientes a la esfera de la víctima en la producción del daño. Aplicando este criterio se advierte que se interfirió de manera relevante en el proceso causal del posible perjuicio la conducta de la actora. Ésta, en primer término, por causas que no constan, no inscribió la escritura de cesión del crédito hipotecario en su favor (en todo caso, no combatió la posible calificación negativa del registrador). Resulta evidente que, de haberlo hecho, la titularidad de su crédito hubiera tenido acceso al Registro y hubiera impedido la segregación posteriormente inscrita. En segundo término, la actora, no obstante haberse adjudicado la finca en el proceso especial sumario de ejecución hipotecaria con anterioridad a la segregación llevada a cabo, no inscribió el auto por el que se aprobó el remate de la finca a su favor. Esta inscripción, como pone de manifiesto la sentencia recurrida, hubiera determinado la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, pero la actora tampoco solicitó que se librara mandamiento de cancelación. Esta conducta de omisión tiene suficiente relevancia para ser considerada como decisiva en la generación de un posible daño que hubiera podido ser evitado por el perjudicado, y resulta obvio que esta pasividad no puede quedar justificada, como la sentencia recurrida afirma, por el temor a quedar la parte recurrente subrogada en el débito personal, pues esta justificación equivaldría a reconocer la insuficiencia de la garantía hipotecaria por causas ajenas a la segregación llevada a cabo. La aplicación de este criterio lleva a la conclusión de que el alcance de la responsabilidad profesional del notario y del registrador demandados no podía comprender los eventuales efectos dañosos derivados de la disminución de la garantía hipotecaria anudada a la autorización e inscripción de una segregación de parte de la finca hipotecada (que la parte recurrente ha impugnado como nula por no contar con su intervención), pues esa inscripción no hubiera podido practicarse si la parte afectada hubiera inscrito a su favor la titularidad del derecho hipotecario y la titularidad de la finca mediante los títulos de que respectivamente disponía”.

Numerosas sentencias de las Audiencias Provinciales también conectan la relación de causalidad con la existencia del daño, y su desestimación al no acreditarse ningún daño al demandante que sea imputable al Registrador. Así lo hacen las SSAAPP Alicante 17 julio 2002⁴⁶, Santa Cruz de Tenerife 21 marzo 2005⁴⁷, Tarragona 9 febrero 2009⁴⁸, Madrid 31 marzo 2014⁴⁹ o Tarragona 23 mayo 2017⁵⁰.

Tras lo expuesto, una de las reflexiones a destacar es que no basta solo con el incumplimiento de la legislación hipotecaria por parte del Registrador. Y es que, pueden darse paradigmas en los que ese incumplimiento *per se*, no haya generado un daño y por tanto no existir relación de causalidad.

4. Imputación objetiva de los daños a la conducta del Registrador.

A la relación de causalidad entre el proceder negligente o culposo del Registrador y el daño, se agrega la circunstancia de que el daño producido pueda ser imputado objetivamente a la conducta del Registrador. En otros términos, de acuerdo con los criterios para determinar, o si se quiere decir excluir, la imputación objetiva en nuestro sistema general de responsabilidad extracontractual⁵¹. De esta forma, podemos imputar objetivamente los daños producidos a cargo de la actuación profesional del Registrador⁵².

Señala ESTRUCH ESTRUCH entre los diversos criterios de imputación objetiva, al aplicar el criterio de adecuación no le serían imputables al Registrador aquellos daños cuando la producción de los mismos habría sido descartada, como extraordinariamente improbable, por un observador experimentado que, cuente además con los especiales conocimientos del Registrador, y valorase este bajo grado de probabilidad *ex ante*. En este sentido, y conforme al criterio de la finalidad de protección de la norma fundadora de la responsabilidad, no podrán ser imputados al Registrador aquellos daños que caigan fuera del ámbito o finalidad de protección de la norma sobre la que pretenda fundarse su propia responsabilidad⁵³.

46 AC 2002, 1418.

47 JUR 2005, 103275.

48 AC 2009, 344.

49 AC 2014, 1381.

50 JUR 2017, 26433.

51 DIEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L.: *Fundamentos del*, cit., p.371, indica que realmente los criterios de imputación objetiva "la mayor parte de las veces son criterios de exclusión de la imputación objetiva".

52 Acerca de los criterios de imputación objetiva vid. PANTALEÓN PRIETO, F.: "Causalidad e imputación objetiva: Criterios de imputación", en AA.VV.: *Centenario del Código Civil (1889-1989)*, tomo II, Centro de estudios fundación Ramón Areces, Madrid, 1990, pp.1566 y ss.

53 ESTRUCH ESTRUCH, J.: *La responsabilidad*, cit., p.90.

Así, la STS 2 marzo 2009⁵⁴, pese a proclamar que en la responsabilidad civil del registrador es necesario aplicar criterios de imputación objetiva, y constatar la existencia de culpa en el Registrador que califica erróneamente un mandamiento judicial, dando lugar a una anotación preventiva de demanda que realmente carecía de efecto alguno, considera que no puede establecer la existencia de un nexo causal entre la conducta del Registrador y el daño padecido por el demandante. De tal forma que el FD 2º de la sentencia se pronuncia en los siguientes términos: “En efecto, el nexo de causalidad no puede ser establecido únicamente en el plano fenomenológico atendiendo exclusivamente a la sucesión de acontecimientos en el mundo externo, sino que la causalidad física debe ser acompañada de una valoración jurídica en virtud de la cual, con criterios tomados del ordenamiento, pueda llegarse a la conclusión de que el daño causado se encuentra dentro del alcance de la conducta del agente, en virtud de lo que en nuestro ámbito científico suele llamarse imputación objetiva”.

De este modo, se afirma su negligencia en la actuación calificadora del mandamiento judicial, pero no la imputación a la conducta del Registrador.

En primer lugar, por no se aprecia la imputación objetiva por la aplicación de principio de cercanía entre la actividad dañosa y sus efectos, así señala la citada STS 2 Marzo 2009, FD 2º: “a) se aprecia que el daño producido, ligado a la falta de eficacia de la anotación preventiva, tiene una relación no inmediata con el error de calificación por parte del registrador. Sólo de manera refleja puede afirmarse que la práctica de la inscripción de la anotación preventiva fue la causa de la frustración de la finalidad del asiento, ya que para ello es necesario dar por supuesto que la reacción a la denegación -en principio en virtud de un defecto insubsanable, puesto que la demanda aparecía como dotada exclusivamente de naturaleza obligacional- hubiera determinado el inicio de una cadena causal que terminase necesariamente con la expedición de un nuevo mandamiento en las debidas condiciones, cuando en la realidad su desenvolvimiento dependía de factores diversos y de la intervención de diferentes profesionales”. Ciertamente, la actuación negligente fue no haber denegado la anotación preventiva, siendo su imprudencia la de rechazar un mandamiento cuya demanda no tenía efectos reales. Para el caso en que se hubiera denegado la anotación preventiva tampoco se podía derivar de forma previsible la evitación de unos daños.

En segundo término, aplicando el criterio de interferencia de causas pertenecientes a la esfera de la víctima en la producción del daño, tampoco existe imputación objetiva del daño puesto que “se advierte que contribuyó a la defectuosa anotación realizada la conducta procesal de la parte que solicitó la anotación preventiva sin especificar correctamente los extremos de trascendencia

54 RJ 2009, 3287.

real que debían constar en la misma, así como el carácter incompleto del mandamiento expedido por el Juzgado, en el cual se presentaba la demanda simplemente como una demanda de reclamación de cantidad, pero no se hacía referencia directa ni indirecta alguna a cualquier petición con trascendencia real o registral contenida en la misma” (STS 2 marzo 2009, FD 2º). Dicha opinión se corrobora pues concurren diversas conductas junto con las del Registrador. El Registrador actuó de forma inadecuada al inscribir la anotación preventiva de demanda sin trascendencia real. Pero, al mismo tiempo inscribió la anotación en los términos en los que constaba, siendo el Juez el que no debió expedirlo pues no hacía referencia alguna a la producción de efectos erga omnes. Asimismo, los interesados, demandantes en el proceso, no se opusieron en ningún momento a la inscripción en los términos en los que se realizó⁵⁵.

Por último, es rechazada la imputación objetiva del daño a la conducta del Registrador aplicando el criterio del fin de protección de la norma infringida, así “se advierte que el deber de calificación del registrador no tiene como objeto principal y directo evitar los perjuicios que puede padecer quien obtiene con arreglo a sus deseos la protección registral aparente de un derecho no susceptible de dicha protección, sino evitar los perjuicios en el tráfico jurídico que puede originar a los titulares de otros derechos el ingreso indebido en el Registro de derechos que no pueden gozar de protección registral, entre otras razones, por carecer de naturaleza real” (STS 2 marzo 2009, FD 2º).

IV. LA RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL DEL REGISTRADOR ANTE LA FALTA DE INSCRIPCIÓN DE PROHIBICIONES DE DISPONER.

Existirá responsabilidad civil del Registrador en aquellos supuestos en los que, como consecuencia de culpa o negligencia en su actividad calificadora (arts.296 y 300 LH), la inscripción de aquellos negocios jurídicos que contienen prohibiciones de disponer válidas (arts.26 y 27 LH) fuese incompleta.

De tal modo, que la incorrecta actuación del Registrador que inscribe el negocio jurídico, pero no la inscripción de la prohibición que se contiene en el

55 GARCÍA PRESAS, I.: “Comentario a la STS de 2 de marzo de 2009”, *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm.81, 2009, p.1322, entiende que “es la conducta omisiva tanto del órgano judicial actuante al tiempo de pedir la anotación preventiva, o de los propios interesados, los que reducen considerablemente la probabilidad de que la actuación del registrador pueda haber causado daño a la víctima”; O’ CALLAGHAN MUÑOZ, X.: “La pataleta, el registrador de la propiedad y la responsabilidad”, *Registradores de España*, núm.53, noviembre-diciembre, 2009, p.75, señala que se cometieron tres errores “Primer error: el Juzgado yerra al pretender una anotación preventiva sin trascendencia real. Segundo error: la parte actora se aquieta ante este error, tramita el mandamiento y, en su día, incluso se opone a la cancelación. Tercer error: el Registrador de la Propiedad anota la demanda, cumpliendo el mandamiento judicial, contra el artículo 42 LH, y conforme al artículo 100 RH; reconoce su error y pide la cancelación de la anotación preventiva, a lo que se opone la sociedad actora”.

mismo, va a motivar la producción de daños y perjuicios. Así, en tanto que las prohibiciones no tienen acceso al Registro de la Propiedad, tendrán una eficacia relativa aun cuando fueron válidamente constituidas y se debió proceder a su inscripción. Es decir, como consecuencia de la negligencia del Registrador se les priva de la eficacia erga omnes. Lo que ulteriormente provoca la celebración de negocios jurídicos dispositivos sucesivos al no constar registralmente la prohibición que debió ser inscrita.

I. En supuestos de prohibiciones de disponer legales y judiciales o administrativas.

Esta circunstancia es más extraña de verificarse respecto de las prohibiciones de disponer legales (art.26.I LH). Ello es así porque tienen plena eficacia sin necesariamente estar inscritas en el Registro. Su carácter legal, que emana directamente de la norma excluye la necesidad de ser inscritas para que tengan plena aplicación y eficacia (RDGRN 26 abril 2014)⁵⁶. No obstante, es posible que la legislación contemple la constancia registral de las limitaciones a la facultad de disposición del derecho. La propia norma va a obligar al interesado a que en virtud del principio de rogación acuda al Registro a los efectos de hacer constar la limitación aún a pesar del reconocimiento legal. Esto sucede en ocasiones en las inscripciones de viviendas de protección oficial, donde se establece un plazo determinado de no disposición, entendido como un plazo de afectación al uso social al que se destinan por parte de la Administración, antes de poder ser enajenadas. Así, el Registrador tendrá en caso de verificarse un acto jurídico dispositivo, si este es conforme a las limitaciones de disponer contenidas en la norma de pertinente aplicación para el caso de una venta.

A pesar de ello, el Tribunal Supremo en su STS II enero 2011⁵⁷ aborda un supuesto de responsabilidad civil de un Registrador. El mismo, no inscribió la circunstancia en que la adquisición de una vivienda lo fue en virtud del ejercicio del derecho de retracto arrendaticio contemplado en el art.51 del Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU 64). El citado artículo contempla una prohibición de disponer de dos años desde la adquisición, salvo que hubiera venido a peor fortuna. El incumplimiento de la citada prohibición, produce la resolución del contrato originario y de la segunda transmisión. Pues bien, en el supuesto al que nos referimos el arrendador celebró un inicial contrato de compraventa. Hacía depender la eficacia del contrato de que los arrendatarios renunciaran notarialmente al ejercicio del derecho de tanteo o que no ejercitaran el mismo en el plazo de sesenta días desde la notificación fehaciente de vender la finca. Cuando la venta fue notificada a los inquilinos, estos ejercieron su derecho de

56 RJ 2014, 3223.

57 RJ 2012, 3647.

retracto, inscribiéndose a la finca a su favor, quedándose los compradores iniciales sin la vivienda pues su adquisición se encontraba bajo condición suspensiva. Al formalizarse la escritura y su posterior inscripción registral, no se dejó constancia registral del hecho de que la adquisición traía causa del ejercicio del derecho de tanteo del art.47 LAU 64, y la prohibición legal de disponer de dos años (art.51 LAU 64) que pesaba sobre los adquirentes.

Vigente la prohibición indicada, los arrendatarios adquirentes por tanteo vendieron al año siguiente el inmueble que había sido objeto de adquisición en ejercicio de tal derecho. La escritura de la compraventa, fue inscrita en el Registro de la Propiedad. Al tener conocimiento de este hecho, el primer adquirente (bajo condición suspensiva) presentó demanda contra los iniciales arrendador-arrendatario, y contra el Registrador, con la pretensión principal de que declarases nulas las compraventas posteriores a la suya. Como es lógico, el derecho de tanteo que trajo causa la adquisición se había vulnerado, al disponer de la finca antes del transcurso de dos años. Igualmente, solicitó subsidiariamente para el caso de ser válida la segunda venta, la correspondiente indemnización que cifró en 312.526,74 euros, sobre la base de la diferencia entre la cantidad por la que compraron la vivienda los arrendatarios y por el que la vendieron.

En primera instancia se desestimó la demanda, y en apelación se condenó a los arrendatarios que infringieron el art.51 LAU 64 y al Registrador que no inscribió que la transmisión tenía su origen en virtud del tanteo arrendaticio.

Finalmente, el Tribunal Supremo confirma la legitimación del inicial comprador como perjudicado, a reclamar del Registrador y los arrendatarios los daños y perjuicios sufridos. Resulta manifiesto que el no poder adquirir la vivienda y ver frustrado su derecho como consecuencia de un derecho de tanteo ejercitado de forma irregular tras la infracción de la prohibición prevista constituye un daño. En lo particularmente relativo a la responsabilidad el Registrador, indica el Alto Tribunal que cabe apreciar la condición de tercero hipotecario del segundo adquirente. Solo la constancia registral de la adquisición en virtud del ejercicio de un retracto arrendaticio podría privarle de tal consideración, pero la omisión registral imputable objetivamente al Registrador, no afecta al segundo comprador que confió en lo publicitado por el Registro. Desconoció en definitiva la vulneración de la prohibición legal de disponer que acometieron los iniciales arrendatarios. Este tercero hipotecario a su vez, impide que se resuelvan los contratos de compraventa que realizaron como compradores y vendedores los arrendatarios originarios. Así, recoge la sentencia en su FD 3º: "En este caso, está probado que el registrador conoció que la vivienda se adquiriría por los arrendatarios en virtud de su derecho de tanteo -pues así aparece en la escritura de junio de 2002, pese a lo cual omitió dejar constancia de esa circunstancia en la inscripción. Y fue la

omisión del registrador la que determinó que el tercero lo fuera de buena fe -puesto que adquirió sin conocer que la adquisición por tanteo podía ser resuelta de vulnerarse la prohibición temporal de disponer legalmente establecida- y que gozara de toda la protección registral derivada de la fe pública, en particular, que no pudiera prosperar frente a él la acción resolutoria instada por el primer comprador como parte perjudicada al amparo del artículo 51.2 LAU 64. En consecuencia, esa omisión fue causalmente determinante de un perjuicio, que además puede imputarse objetivamente a dicha actuación profesional negligente, por cuanto se privó al primer comprador de la posibilidad de reivindicar la titularidad de la vivienda, debiéndose conformar con una indemnización equivalente al perjuicio sufrido”.

Más dudas plantea la existencia de responsabilidad civil del Registrador a propósito de las prohibiciones de disponer judiciales o establecidas en procedimiento administrativo. La razón es bastante sencilla, el Registrador a través de la anotación preventiva inscribe la resolución judicial o administrativa tal y como contempla el art.26.2 LH. Por lo que, sólo un error o inexactitud en la transcripción de la resolución por parte del mismo, o la omisión de determinados extremos de la misma (arts.296.2 y 300 LH) generaría responsabilidad. De tal forma que las posibilidades en que se genere un daño se reducen drásticamente, pues el Registrador se limita a la inscripción de la resolución que previamente ha sido objeto de control judicial o bien, por parte del órgano administrativo que impone la prohibición de disponer.

Aún a pesar de estas consideraciones, en relación con la ausencia de inscripción de prohibiciones de disponer judiciales o administrativas en las que posteriormente intervenga una conducta culposa o negligente del Registrador, destacamos aquella situación en la que se aprueba un convenio regulador que es homologado judicialmente en sentencia firme, el cual a su vez contiene una cláusula que contiene una prohibición de disponer de la vivienda familiar que no es inscrita. No obstante, esta situación podría ser discutible en torno a si se considera una prohibición que tiene su origen inmediato en una resolución judicial (art.26.2 LH), o si por el contrario se considera una prohibición de disponer voluntaria (art.26.3 LH) como cláusula negociada por los cónyuges cuya causa motivadora justa y no caprichosa, radica precisamente en la evitación de actos o negocios jurídicos que puedan perjudicar a los intereses de los menores, si bien la aprobación judicial determina la licitud de lo pactado y la existencia de justa causa.

Cabe resaltar que la naturaleza jurídica propia del convenio regulador es propia y específica, como también ostenta un carácter privilegiado para su acceso registral, tal y como señalan las RDGRN II octubre 2017⁵⁸ y RDGSJYFP 8 junio

2022⁵⁹: “el convenio regulador como negocio jurídico –tanto en su vertiente material como formal– propio y específico, goza de una aptitud privilegiada a los efectos de permitir su acceso a los libros del Registro. Si bien no deja de ser un acuerdo privado, la preceptiva aprobación judicial del mismo y el reconocimiento que se le confiere en los artículos 90 y siguientes del Código Civil, establecen un marco válido para producir asientos registrales definitivos, siempre que las cláusulas del mismo no excedan de su contenido típico y normal, como pudiera predicarse de la liquidación del régimen económico-matrimonial”. Igualmente, entendemos que la prohibición de disponer contenida en un convenio regulador de separación matrimonial, puede ser una prohibición de disponer judicial por cuanto es homologada por el Juez cuya resolución se inscribe a través de anotación preventiva (art.26.2 LH), título que se inscribe en el Registro junto al convenio. Además, voluntaria (art.26.3 LH) por cuanto en su origen se trata de un acuerdo privado en el cual se puede pactar una prohibición de disponer.

Esta situación es resuelta por la SAP Madrid I marzo 2004⁶⁰ confirmada posteriormente por la STS 21 abril 2006⁶¹. En este supuesto, se presentó para ser inscrita registralmente una sentencia de divorcio con el correspondiente convenio regulador. En el mismo, se dispuso la adjudicación de la vivienda familiar al esposo (D. Pedro), estableciéndose al mismo tiempo que no podrá transmitirla, venderla, cederla, alquilarla, gravarla, ni darla en garantía. Es decir, en general no podrá perder el pleno dominio ni la posesión de la misma hasta que el hijo menor de edad cumpla su mayoría de edad. Igualmente, se atribuyó un derecho de uso y habitación en favor del citado hijo y la otra hija del matrimonio que ya era mayor de edad.

La sentencia de divorcio se limitó en exclusiva a declarar disuelto el matrimonio y a aprobar el convenio regulador. Por tanto, el título a inscribir es la sentencia junto con el convenio que forman un todo (art.33.2 RH). Sin embargo, la prohibición de disponer no fue inscrita.

D. Pedro infringiendo la prohibición de disponer establecida en el convenio regulador, vendió la vivienda y el Notario autorizante del préstamo con garantía hipotecaria en esta venta, en ningún momento comprobó el convenio regulador donde se contenía la prohibición de disponer, limitándose únicamente a cotejar la sentencia de divorcio en la que nada se decía sobre esta. La esposa interpone demanda solicitando la nulidad de la compraventa y de la hipoteca, fundamentándose en la falta de poder de disposición de su excónyuge sobre la vivienda familiar. Asimismo, demando a los compradores, al Notario autorizante

59 RJ 2022, 3904.

60 AC 2004, 1245.

61 RJ 2006, 1954.

del negocio jurídico y al Registrador. En primera instancia, se condenó a D. Pedro a indemnizar a su hijo menor en una cantidad que se determinaría en ejecución de sentencia, según la base de la cuantía de una renta anual sobre una vivienda similar a la de la zona del objeto del litigio hasta el día en el que el menor adquiriese la mayoría de edad. La sentencia es recurrida en apelación por la madre que estima el recurso y condena solidariamente al pago de una indemnización al padre, al Notario y al Registrador por los daños causados al menor. Además, confirma la nulidad del negocio jurídico por falta de poder de disposición en el padre, y la nulidad y cancelación del derecho real de hipoteca.

Pormenorizadamente, la condena al Registrador se fundamenta en el cumplimiento defectuoso de su labor calificadora con base en los arts.296 y 300 LH. El título a inscribir no puede ser nunca la sentencia de divorcio aislada, sino que el título por el cual adquiere el padre el dominio es la sentencia más el convenio. Un todo unitario susceptible de inscripción. Así, dice el FD 9° de la sentencia: “Por último la responsabilidad del Registrador de la Propiedad, D. Jon, tiene su basamento en el incumplimiento o cumplimiento defectuoso de su función calificadora, tal como ha sido puesto de manifiesto en los fundamentos jurídicos cuarto y quinto de esta sentencia y encuentra su base legal en lo dispuesto en los arts. 296 y siguientes de la Ley Hipotecaria, que establecen la responsabilidad civil de los Registradores por los errores o inexactitudes cometidos en inscripciones, cancelaciones, anotaciones preventivas o notas marginales (art. 296.2 LH y concordantes). El Registrador de la Propiedad estaba obligado (art. 18 de la Ley Hipotecaria) a calificar bajo su responsabilidad no sólo la legalidad de las formas intrínsecas de los documentos, sino también 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. Tanto las prohibiciones de disponer como los derechos de uso y habitación a favor de los hijos tenían acceso al Registro; en cuanto a las primeras en la forma que contempla el art. 26 de la Ley Hipotecaria o de acuerdo a lo establecido en el art. 9.2 LH y 51.6 de su Reglamento (como anotación preventiva o como límite de las facultades del adquirente) y en cuanto a los segundos, como inscripción, de conformidad con lo establecido en el art. 2 LH. En todo caso en virtud de su obligación de calificación, el Registrador debería haber justificado la no anotación de la prohibición de disponer y la no inscripción del derecho de uso, notas denegatorias que con independencia de su posibilidad de ser recurridas hubiesen impedido la transmisión objeto de esta litis por haber alertado al Notario autorizante de la escritura, a la Caja de Ahorros financiadora y a los propios adquirentes. Por otra parte, no puede dejarse al arbitrio del presentador de un documento que solicite la no inscripción de las prohibiciones, derechos y cargas que limitan su dominio, máxime cuando las limitaciones y derechos de uso y habitación están establecidos a favor del hijo menor del matrimonio cuya guarda y custodia se ha adjudicado precisamente al padre”.

2. En supuestos de prohibiciones voluntarias de disponer.

Existirá responsabilidad civil del Registrador, cuando los particulares cumpliendo los requisitos de la justa causa y la temporalidad (arts.781 y 785.2 CC) establezcan prohibiciones de disponer en donaciones, testamento, capitulaciones matrimoniales y demás actos a título gratuito (art.26.3 LH). Sin embargo, como consecuencia de una actuación negligente o culposa del Registrador estas finalmente no acceden al Registro. Además, en estos casos se exige que como consecuencia de ello se deriven unos daños, no solo basta el incumplimiento de la normativa hipotecaria, pues se puede dar un incumplimiento a la hora de calificar, pero que la ausencia de inscripción de la prohibición no genere ningún daño.

En este sentido, es interesante señalar la STS 2 diciembre 2009⁶². En el caso que pasamos a analizar la Fundación Hogar Doctor Vicente dona un inmueble a la Casa Hogar Concepción Calderón, Doctor Vicente y Simón Zurita. El donante en la escritura de donación del bien inmueble estableció la siguiente cláusula que contenía la siguiente prohibición de disponer: "la donación del inmueble de la Calle de San Agustín se efectúa con las siguientes condiciones que se obliga a cumplir totalmente la donataria Casa Hogar Concepción Calderón, Doctor Vicente y Simón Zurita, de Humanes de Mohernando (Guadalajara): a) No podrá enajenar por ningún título el inmueble donado mientras viva, el compareciente, D. Pedro Francisco, salvo que dicha transmisión sea aceptada previamente y de forma expresa por el mismo". La citada cláusula no fue inscrita por el Registrador, enajenándose la finca posteriormente a un tercero por valor de 3.209.404,64 euros sin constar el consentimiento expreso de D. Pedro Francisco. Por este motivo la donante interpone demanda contra la donataria por incumplir la prohibición, y frente al Registrador por inscribir la donación y no la prohibición.

En primera instancia la demanda es desestimada, ya que, en el proceso de enajenación de la finca donada en pública subasta, quedó acreditado que D. Pedro Francisco participó activamente en el inicio de las gestiones de venta y en todo el curso de la enajenación, de lo cual cabe extraer su consentimiento tácito. En apelación y en casación la sentencia es confirmada pues la donataria no incumplió en ningún momento la prohibición de disponer al recabar el consentimiento del citado sujeto.

Por esta razón, el Tribunal Supremo concluyó que no existía responsabilidad civil del Registrador por falta de relación de causalidad entre su conducta y el daño. En efecto existe una omisión en el asiento registral donde se contenía la prohibición de disponer del bien donado, pero la involucración de D. Pedro Francisco en la enajenación, supuso que la entidad donataria cumpliera la

62 RJ 2010, 267.

limitación que se contenía en la escritura de donación, aunque esta fuese omitida registralmente. Por lo que no se puede derivar ningún daño potencial al no existir un nexo causal. Así, el FD 4º “En consecuencia, no se aprecia la existencia del nexo de causalidad entre el daño que puede haber sufrido el demandante y la omisión en el asiento registral de la cláusula en que se contenía la limitación de disponer del bien donado, pues la persona designada para ello prestó el consentimiento para su enajenación en la forma en que fue llevada a cabo, tal como resulta de los hechos fijados por la sentencia recurrida en ejercicio de su facultad exclusiva de valoración de la prueba, los cuales no pueden ser revisados en casación, sino únicamente por medio del recurso extraordinario por infracción procesal. La falta de nexo de causalidad como presupuesto necesario para la apreciación de responsabilidad civil del registrador de la Propiedad determina que no pueda considerarse contrario a Derecho el fallo recurrido. No es necesario examinar la cuestión relativa a la procedencia o no de inscribir la cláusula controvertida, sobre la que ha versado gran parte de la controversia procesal. Ante la inexistencia de nexo causal resulta, asimismo, irrelevante la argumentación de la sentencia recurrida, formulada con carácter auxiliar, en el sentido de que la consulta del Registro hubiera permitido al perjudicado por la omisión en el asiento registral de la cláusula contenida en el título tomar conocimiento de dicha omisión y evitar el daño. Por ello resulta innecesario examinar las cuestiones relativas a la posible ausencia de imputación objetiva de las consecuencias causadas por la omisión del registrador frente a quien puede conocerlas y pedir subsanación por haber intervenido en el título o solicitado la inscripción (STS 26 febrero 2009, RC n.º 152/2004)”⁶³.

Realmente no es la ausencia del nexo de causalidad entre la conducta y el daño. O de otra forma la ausencia de imputación objetiva debido a que el perjudicado pudo comprobar lo que el Registro publicaba. Sencillamente no hay daño, la enajenación se hizo cumpliendo con lo establecido en el título de donación, por tanto, era válida y eficaz⁶⁴. En consecuencia, no puede existir un daño resarcible ni exigir mucho menos responsabilidad civil al Registrador.

En último lugar es significativa para nuestro estudio, la SAP Cáceres 13 octubre 2016⁶⁵. La notaria autorizante de la compraventa en cumplimiento de las obligaciones contenidas en el art.175.1 del Decreto de 2 de junio de 1944 por el que se aprueba con carácter definitivo el Reglamento de la organización y régimen del Notariado, solicitó nota simple al Registro de la Propiedad antes de la

63 No compartimos la consideración por la cual como el Registro es público ello implica que recaiga la obligación sobre los particulares de cotejar que el Registrador ha realizado correctamente su actividad e inscrito de forma adecuada el título como parece extraerse del razonamiento. El principio de publicidad no exime al Registrador de su imprudencia so pretexto de que el interesado podía haber examinado el asiento e instar los recursos y mecanismos que procedan (Vid. STS 21 de abril de 2008, RJ 2008, 4606).

64 En este punto participamos de la opinión de ESTRUCH ESTRUCH, J.: *La responsabilidad civil...*, cit., p.85.

65 JUR 2016, 265416.

autorización del negocio jurídico. La nota simple omitió un gravamen consistente en una prohibición de enajenar, gravar y arrendar sin la autorización de los padres de la transmitente constituida al amparo del art.26.3 LH. Por tanto, la Notaria autorizó el negocio en base a una nota simple inexacta, de tal forma que de ser completa ni la Notaria hubiera otorgado la escritura pública de compraventa, ni la parte compradora hubiera aceptado adquirir la finca en tales condiciones.

La ulterior consecuencia devino al inscribir el título en el Registro de la Propiedad. Es aquí donde el Registrador emitió nota de calificación negativa, suspendiéndose la inscripción precisamente por la existencia de la referida prohibición de disponer por cuanto desplegaba efectos hasta la muerte de los donantes o del que ellos sobreviva sin que se hubiera recogido su correspondiente autorización.

Esta circunstancia es la que sirve de fundamento al juzgador para estimar nula la compraventa por falta de poder de disposición en el transmitente gravado con la prohibición impuesta por sus padres. El origen del vicio causante de la nulidad tiene su origen en la negligente actuación del Registrador en la emisión de la nota simple que condujo al otorgamiento de una escritura pública de compraventa nula. De ello se deriva un perjuicio manifiesto y patente, pues el adquirente vio frustrado el negocio jurídico que pretendía concluir, así como para quien tenía que haber consentido la compraventa conforme al gravamen que esas sobre la finca. Es por ello que se aprecia responsabilidad civil extracontractual del Registrador de conformidad con los arts.1902 CC, 296 y 300 LH, estableciéndose la obligación de resarcir los daños y perjuicios irrogados como consecuencia de su actuación.

V. REFLEXIONES FINALES.

Sin un ánimo tautológico y en virtud de lo expuesto, haremos unas breves consideraciones a modo de reflexión.

A la hora de abordar la responsabilidad civil de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles en nuestro país, tenemos que tener presente que nos encontramos al que posiblemente es el régimen normativo más antiguo de cuantos se encuentran vigentes. Ello ha provocado dudas sobre si la cobertura normativa de la LH para los Registradores en materia de responsabilidad civil, es lo suficientemente completa para considerarla como un régimen especial de responsabilidad, o bien se trata de un texto que se complementa y no excluye el régimen general del art.1902 CC. A tenor de ellos, tras lo estudiado cabe concluir que ambos regímenes son complementarios y no excluyentes. Además, en los posibles supuestos en los que concurra responsabilidad derivada de la actuación profesional del Registrador, estos habrán de ser necesariamente conectados con la jurisprudencia emanada de nuestros tribunales a los efectos de conocer el

sentido y alcance de las normas hipotecarias. Igualmente, con aquella que aborda la responsabilidad del profesional con carácter genérico.

A propósito de la doble condición funcionarial y profesional que concurre en la figura del Registrador de la Propiedad extraemos la responsabilidad personal y propia del Registrador, sin que su condición de funcionario provoque una eventual responsabilidad patrimonial de la Administración por los errores cometidos por los en el desempeño de su función. Igualmente se trata de un tipo de responsabilidad extracontractual y no contractual, pues con el interesado no le une ningún vínculo contractual al desarrollarse la actividad calificadora en virtud del principio de rogación. No faltan las opiniones que con acierto han apuntado, además, que se trata de una responsabilidad legal y, especial, sobre todo por su regulación específica en los artículos 296 y ss. de la LH.

Finalmente, tras el análisis doctrinal y jurisprudencial no existen dudas acerca del carácter subjetivo de la responsabilidad civil de los Registradores, toda vez que se funda en la culpa o negligencia de su actuación profesional. Es decir, si contemplamos los supuestos del art.296 LH podemos colocarnos en una especie de responsabilidad objetiva, siempre que de los actos u omisiones tipificados se siga un daño que habrá de acreditar el demandante.

En todo caso existirá responsabilidad civil del Registrador siempre y cuando haya una acción u omisión culposa o negligente que produce un daño o perjuicio para tercero, y que exista una relación de causalidad entre el daño y la conducta. De modo que el daño o perjuicio experimentado venga causalmente determinado por aquella actuación del Registrador. No basta solo con el incumplimiento de la legislación hipotecaria por parte del Registrador. Y es que, pueden darse paradigmas en los que ese incumplimiento *per se*, no haya generado un daño y por tanto no existir relación de causalidad, pudiendo subsanarse la situación registral anómala.

Los citados daños y perjuicios se manifiestan en el incorrecto de proceder del Registrador en aquellos supuestos en que existen prohibiciones de disponer válidamente constituidas y que debieron de acceder al Registro (art.26 LH), pero que por una razón imputable al Registrador no se encuentran inscritas o bien han sido omitidas en la transmisión de la información registral. Razón por la cual la labor calificadora no resulta baladí en estos supuestos, reviste una importancia significativa en aras a garantizar la eficacia erga omnes de esta institución.

Hay que detenerse en la responsabilidad del Registrador que inscribe el negocio jurídico que incluye la prohibición, pero no inscribe ésta. Así se establecerá su responsabilidad civil extracontractual al amparo del art.296 LH que establece la responsabilidad de los Registradores por los daños y perjuicios que ocasione por la

falta de inscripción de los títulos, por error o inexactitud cometida en los asientos. Asimismo, el art.300.I LH señala que el que por error, malicia o negligencia del registrador perdiera un derecho real o la acción para reclamarlo podrá exigir del mismo Registrador el importe de lo que hubiera perdido.

Por todo ello resultan innegables las connotaciones e implicaciones en materia de responsabilidad civil extracontractual que incurren en el instituto de las prohibiciones de disponer.

BIBLIOGRAFÍA

AA.VV.: *La calificación Registral* (dir. por F.J. GÓMEZ GÁLLIGO y R.M^a. RECIO AGUADO), tomo I, Civitas, Madrid, 1996.

AA.VV.: *Leyes hipotecarias y registrales de España. Fuentes y evolución*, tomo I, *Leyes de 1861 y 1869, II Congreso Internacional de Derecho Registral*, Editorial Castalia, Madrid, 1974.

BALLESTEROS ALONSO, M.: "La responsabilidad civil de Registradores y Notarios", en AA.VV.: *La responsabilidad civil profesional* (dir. por J.I. ÁLVAREZ SÁNCHEZ), Dykinson, Madrid, 2004.

BARRERO RODRÍGUEZ, C.: "Un apunte sobre la naturaleza de la función registral y de los procedimientos a través de los que se desarrolla. La conveniencia de un debate", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm.690, 2005.

CAÑIZARES LASO, A.: "Eficacia de las prohibiciones de disponer voluntarias", *Anuario de Derecho Civil*, vol.44, núm.4, 1991.

CHICO ORTIZ, J.M.^a: *Teoría, fórmula y práctica de la calificación registral*, Marcial Pons, Madrid, 1977.

CHICO ORTIZ, J.M.^a: *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, tomo II, 4^o ed., Marcial Pons, Madrid, 2010.

DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L.: *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, vol. V, *La Responsabilidad Civil Extracontractual*, Civitas, Madrid, 2011.

DOMÍNGUEZ LUELMO, A.: "Responsabilidad del Registrador de la Propiedad por errores y omisiones en el contenido de una nota simple informativa", *Revista de Derecho Bancario y Bursátil*, núm.86, Abril-Junio, 2002.

DOMÍNGUEZ LUIS, J.A.: *Registro de la Propiedad y Administración Pública. Servicio Público y Función Pública Registral*, Comares, Granada, 1995.

ESTRUCH ESTRUCH, J.: *La responsabilidad civil del Registrador*, Centro de estudios registrales. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2014.

GALLEGO DEL CAMPO, G.: *Operadores jurídicos: El Registrador de la propiedad español*, Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Centro de Estudios, Madrid, 2005.

GARCÍA GARCÍA, J.M.: *Código de Legislación Inmobiliaria, Hipotecaria y del Registro Mercantil*, 5ª ed., Madrid, 2006.

GARCÍA PRESAS, I.: "Comentario a la STS de 2 de marzo de 2009", *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm.81, 2009.

GONZÁLEZ PÉREZ, J.L.: "El recurso gubernativo contra la calificación del Registrador de la Propiedad", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm.516, octubre-septiembre, 1976.

GONZÁLEZ PÉREZ, J.L.: "La impugnación de los actos registrales", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm.328-329, octubre-septiembre, 1955.

GONZÁLEZ PÉREZ, J.L.: "Naturaleza del procedimiento registral", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm.256, septiembre, 1949.

GUILARTE GUTIÉRREZ, V.: "La responsabilidad del Registrador derivada de la función calificadora: sus orígenes, fundamento y necesaria persistencia", *Revista Lunes 4'30. Revista de asuntos registrales*, núm.456, enero, 2009.

LACRUZ BERDEJO, J.L.: "Dictamen sobre la naturaleza de la función registral y la figura del registrador", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 530, Enero-Febrero, 1979.

LLAMAS POMBO, E.: "Artículo 296", en AA.VV.: *Comentarios a la Ley Hipotecaria* (Dir. por A. DOMÍNGUEZ LUELMO), 3ª ed., Aranzadi, Pamplona, 2019.

NAVARRO GÓMEZ, R.: *El arancel de los funcionarios públicos. Análisis jurídico-tributario*, Marcial Pons, Madrid, 2007.

PALOMARES BRAVO, J.: "Efectos reales y obligacionales de las prohibiciones de disponer voluntarias en el ordenamiento jurídico español", *Actualidad Jurídica Iberoamericana*, núm.16 bis, junio, 2022.

PANTALEÓN PRIETO, F.: "Causalidad e imputación objetiva: Criterios de imputación", en AA.VV.: *Centenario del Código Civil (1889-1989)*, tomo II, Centro de estudios fundación Ramón Areces, Madrid, 1990.

PARRA LUCÁN, M.A.: "La responsabilidad civil de Notarios y Registradores. Estudio jurisprudencial", en AA.VV.: *La responsabilidad civil y su problemática actual* (coord. por J.A. MORENO MARTÍNEZ), Dykinson, Madrid, 2007.

PLAZA PENADÉS, J.: "Artículo 1902", en AA.VV.: *Código Civil Comentado* (Dir. por A. CAÑIZARES LASO, P. DE PABLO CONTRERAS, F.J. ORDUÑA MORENO, R. VALPUESTA FERNÁNDEZ, vol. IV., Civitas-Thomson Reuters, Cizur Menor, 2011).

REGLERO CAMPOS, L.F.: "El nexo causal. Las causas de exoneración de la responsabilidad: culpa de la víctima y fuerza mayor. La concurrencia de culpas", en AA.VV.: *Tratado de Responsabilidad Civil* (Coord. por L.F. REGLERO CAMPOS), 3ª ed., Aranzadi, Pamplona, 2006.

SAGARDOY DE SIMÓN, I.: *La relación de puestos de trabajo de los empleados de los registros*, Civitas, Madrid, 1996.

SÁINZ MORENO, F.: "Ejercicio privado de funciones públicas", *Revista de Administración Pública*, núm.100-102, enero-diciembre, 1983.

SALINAS VERDEGUER, E.: "Alcance de la responsabilidad civil de los notarios y registradores en relación a la información registral que debe suministrarse con ocasión de una operación inmobiliaria", *Boletín de Contratación Inmobiliaria*, núm.66, marzo, 2010.

VERDERA SERVER, R.: *La responsabilidad civil del Notario*, Civitas, Madrid, 2008.

YZQUIERDO TOLSADA, M.: *La responsabilidad civil del profesional liberal*, Reus, Madrid, 1989.

