

A. DERECHO  
CIVIL

RESPONSABILIDAD CIVIL DEL REGISTRADOR  
DE LA PROPIEDAD

Núm.  
105/2001

José Ignacio ATIENZA LÓPEZ  
Secretario Judicial

• **ENUNCIADO:**

*La mercantil «Inversiones Pérez», tenedora de unas cambiales, constituyó ante notario una garantía hipotecaria sobre las mismas lo que tuvo lugar el 19 de mayo de 1994. El notario autorizante solicitó la víspera información registral sobre la finca que iba a quedar hipotecada siéndole facilitada por el Registro nota simple informativa que no informaba sobre la existencia de un embargo que gravaba la misma.*

*Ante el incumplimiento por parte de los deudores cambiarios de sus obligaciones, la mercantil procedió a instar el 30 de junio de 1995 el procedimiento de ejecución hipotecaria extrajudicial. El día 6 de julio de 1995 se expidió por el Registro de la Propiedad certificación en la que figuraban correctamente las cargas, y entre ellas el embargo antes omitido.*

*El día 8 de mayo de 1996 dirigió la mercantil un escrito al señor Delegado de los Registros de la Propiedad de dicha Comunidad Autónoma, haciendo ver el error e irregularidad cometida por el titular del Registro lo que ha provocado un perjuicio económico a la mercantil. Sobre dicho escrito informó el registrador el 31 de mayo de 1996 de lo cual se dio traslado a la mercantil el 12 de julio de 1996.*

*El día 7 de julio de 1997 la mercantil dirigió reclamación formal extrajudicial al registrador y ante la falta de respuesta el día 21 de enero de 1998, el legal representante de la comercial pide a su abogado que le informe sobre la posibilidad de demandar por responsabilidades civiles al citado registrador en relación con la omisión del embargo en la nota simple, por los daños y perjuicios que la misma ha ocasionado a la mercantil.*

• **CUESTIONES PLANTEADAS:**

1. Responsabilidad civil del registrador de la propiedad.
2. Su naturaleza jurídica.
3. Relación del particular con el Registro.
4. La prescripción en dicha responsabilidad.
5. La nota simple informativa y la certificación.

• **SOLUCIÓN:**

A la hora de informar sobre el problema planteado en el caso, estimamos imprescindible comenzar por aclarar que el registrador de la propiedad es un funcionario público (art. 247.2 LH), que asume

por ministerio de la ley las obligaciones propias de su cargo que nacen del ordenamiento legal y no de un negocio jurídico. Así pues, debe quedar claro que la relación entre el particular y el registrador no es contractual sino extracontractual y por tanto si, en su caso, se plantease una demanda contra el registrador será una acción derivada de culpa extracontractual, con asiento normativo en el artículo 1.902 del Código Civil (CC). Además deberán tenerse en cuenta como fuente normativa los artículos 296 a 312 de la Ley Hipotecaria (LH) reguladores de la responsabilidad civil de los registradores y el planteamiento general que en esta materia establece la jurisprudencia que se puede sintetizar en el siguiente sentido: para que pueda surgir la responsabilidad civil del citado funcionario es preciso que concurra un reproche subjetivo derivado de una actuación negligente que ha de probarse por quien la alega, sin que pueda derivarse de la mera existencia de un daño a modo de responsabilidad objetiva. No basta tampoco ni resulta suficiente una interpretación discutible de un precepto legal o reglamentario sino que se requiere que carezca de todo apoyo en norma legal alguna y debiendo comportar un perjuicio real y efectivo.

La primera cuestión que el letrado de la mercantil deberá plantearse (de cara a una posible alegación de defensa del futuro registrador demandado) es si la posible acción de responsabilidad a interponer habría prescrito; en este punto, el plazo de prescripción previsto en el CC sería el de un año a tenor del artículo 1.968.2 del CC, pero que debe contarse desde que lo supo el agraviado, lo que no es sino una aplicación específica al caso de lo que se dispone con carácter general en el artículo 1.969 del CC, en el sentido de que el tiempo para la prescripción de toda clase de acciones se contará desde el día que pudieron ejercitarse. En nuestro caso no podremos tener por día inicial del cómputo el de expedición de la nota simple equivocada (18 de mayo de 1994), ya que por entonces el contenido inexacto de la información registral no era conocido por la mercantil siendo por tanto imposible que lo conociese el agraviado (por usar los términos del CC). El conocimiento de la inexacta información que pudo ser la generadora de información, debe datarse el día 6 de julio de 1995 en que por el Registro se expidió la certificación, pues ese día tuvo conocimiento la perjudicada del hecho generador de los perjuicios que se han de defender. El registrador no pudo tener conocimiento más tarde del 31 de mayo de 1996 del escrito que la mercantil dirigió al señor Delegado de los Registros el 8 de mayo de 1996, ya que fue aquella en la que el registrador informó sobre el susodicho escrito. Al haberse dado traslado a la mercantil de tal contestación el 12 de julio de 1996 y haberse presentado la reclamación formal el 7 de julio de 1997, es evidente que a la fecha que se pide nuestra asesoría no se ha dejado transcurrir por nuestro cliente el plazo de prescripción y está claro el correcto obrar de la sociedad que ha ido ocupándose de dejar evidencias bastantes de que mantenía viva su reclamación, por lo que no hay base alguna para presumir el abandono del derecho a que la doctrina vincula el instituto de la prescripción.

Superado el posible problema de la prescripción, se ha de acudir a la cuestión de fondo partiendo de que el registrador no niega en modo alguno que se haya dado una información inexacta en la nota simple expedida. Se trata de decidir si dicha inexacta información puede llegar a generar la responsabilidad que se pretende reclamar y ello exige por un lado determinar si hubo perjuicios reales para nuestro cliente y por otro si el proceder del futuro demandado puede ser legalmente tachado de negligente, fundamentando así la posible reclamación por culpa extracontractual. De conformidad con el Reglamento notarial, existe obligación por parte del notario de obtener información sobre la finca procedente del Registro de la Propiedad, antes de autorizar escrituras de transmisión o gravamen de inmuebles; ahora bien, no es lo mismo que la información se obtenga por medio de nota simple informativa que por medio de certificación. Y tiene importancia cuál sea la consideración que

merezca legalmente la información facilitada por el Registro desde el momento en que se distingue con claridad entre las certificaciones registrales (arts. 223 y ss. LH) y las notas simples informativas que conforme a la LH tienen un valor puramente informativo y, por ello, sin dar fe del contenido de los asientos y sin dar garantía de los mismos.

Ello en principio no sería bastante para liberar al registrador de responsabilidad pues de conformidad con el artículo 332 del Reglamento Hipotecario, las notas simples deberán reflejar fielmente los datos contenidos en los asientos registrales. La cuestión es más de fondo, ya que, si bien es cierto que este funcionario no puede dejar de estar sujeto a responsabilidad por sus actos y omisiones, no lo es menos que al proyectar esto en su concreta aplicación, no puede prescindirse de la específica disciplina normativa y ésta diferencia por su trascendencia entre las notas simples y las certificaciones.

Esta diferenciación da lugar a un diferente trato normativo que, como veremos, deberá llevar nuestra asesoría hacia el consejo de no iniciar demanda contra el registrador. El artículo 296 de la LH se refiere en forma concreta a la responsabilidad civil de los registradores precisando a continuación los hechos y omisiones en que la misma puede fundarse debiendo destacarse para nuestro caso que, mientras que sí se hace una referencia expresa a las certificaciones, nada se dice de las notas informativas. A esto se ha de añadir que la LH a continuación regula con detalle las consecuencias que en cada caso producirán las negligencias del registrador según el ámbito en que las mismas se hayan producido, concretando incluso el alcance de las responsabilidades que en cada caso pueden exigirse. Ello nos ha de llevar a una conclusión: el registrador de la propiedad responde civilmente por los hechos y omisiones contemplados en su específica normativa reguladora pero no en los que no se comprendan en la misma.

En nuestro supuesto, el error se dio en una nota simple informativa cuyo alcance y trascendencia es el que acabamos de citar y de cuya información no nos dice el artículo 296 de la LH que pueda generarse responsabilidad cuando se refiere a los actos que pueden producirla, pues si se deseaba obtener una información de mayor garantía se pudo haber solicitado una certificación, lo cual no se hizo. Debemos desaconsejar por todo ello a nuestro cliente no iniciar la acción de responsabilidad civil contra el registrador por entender que no prosperará la misma.

• **SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:**

- **Código Civil, arts. 1.902, 1.968 y 1.969.**
- **Decreto de 2 de junio de 1944 (Rgto. Notarial), art. 175.**
- **Decreto de 1946 (TRLH), arts. 222, 223 y ss.**
- **Decreto 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 332 y 335 y ss.**
- **SAP de Barcelona de 30 de marzo de 2001.**