

A. DERECHO CIVIL	REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD: RESPONSABILIDAD CIVIL	Núm. 77/2004
-----------------------------	---	-------------------------

M.^a del Mar CABREJAS GUIJARRO
Magistrada

• **ENUNCIADO:**

Habiendo obtenido el embargo de una finca propiedad de su deudor, don Manuel Jiménez presentó en el correspondiente Registro de la Propiedad el mandamiento de anotación del mismo para su inscripción; por parte del Registrador se dejó de realizar el asiento de presentación en el tiempo legalmente establecido y cuando a instancias del acreedor se realizó finalmente la inscripción, se comprobó que otra anotación de un embargo posterior y por una suma superior aparecía gravando el bien, en claro perjuicio de los intereses de don Manuel Jiménez.

• **CUESTIONES PLANTEADAS:**

El presente caso práctico plantea un supuesto de responsabilidad civil de Registrador de la Propiedad por posible conducta negligente en el ejercicio de sus funciones.

• **SOLUCIÓN:**

Se plantea en el presente supuesto, la responsabilidad civil del Registrador de la Propiedad por el retraso en la cumplimentación del mandamiento recibido en perjuicio de los intereses del beneficiario del embargo no anotado en el plazo legal.

Así, es preciso recordar que el artículo 100 de la Ley Hipotecaria (LH) establece que el asiento de presentación tiene como principales efectos, por un lado la fijación del plazo para calificar para el Registrador, y en segundo lugar el artículo 24 del mismo texto legal establece que tal asiento se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, debiendo constar en la inscripción de la misma.

Tal fecha del asiento de presentación es primordial para la aplicación de las consecuencias del principio de prioridad, dando así la preferencia registral de las cargas y gravámenes de las fincas. Efectivamente, el artículo 17 de la LH establece que inscrito o anotado preventivamente un título en el Registro, cualquier título traslativo declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. Si sólo se hubiere extendido el asiento de presentación no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente a la fecha del mismo asiento; a su vez el artículo 25 de la LH prescribe que para determinar la preferencia entre dos o más inscripciones de igual fecha referentes a la misma finca se atenderá a la hora de la presentación en el Registro de los títulos respectivos.

Pues bien, estableciendo el artículo 248 de la LH en su vigente redacción que los Registradores llevarán, además, un libro llamado Diario donde en el momento de presentarse cada título ya sea

físicamente, por correo, telefax, por remisión telemática, extenderán un breve asiento de su contenido. Por su parte el artículo 249 de la LH establece que los asientos del Diario se extenderán por el orden con que se presenten los títulos.

Sentado lo anterior cabe decir que producida la entrada con carácter previo de un embargo trabado con posterioridad que se ejecute antes del trabado al haber tenido entrada con prioridad como carga en el Registro, puede dar lugar al ejercicio por parte del perjudicado de una acción de resarcimiento por responsabilidad del Registrador, al estar así previsto en el artículo 296 de la LH. Y ello siempre que a su vez haya concurrido un actuar negligente del Registrador de las personas empleadas por el mismo, un daño apreciable una relación causal entre ambos.

El artículo 311 de la LH establece en lo que a plazo de ejercicio de la acción se refiere, que la referida acción para pedir la indemnización de los daños y perjuicios causados por los actos de los registradores prescribirá al año de ser conocidos los mismos perjuicios por el que pueda reclamarlos y no durará en ningún caso más tiempo que el señalado por el Código Civil para la prescripción de las acciones personales, contándose desde la fecha en que la falta haya sido cometida; de lo expuesto se desprende que se contempla un plazo de prescripción de un año, plazo de quince años de caducidad de la acción, cualquiera que sea la fecha de conocimiento del perjuicio, al tomarse el *dies a quo*, en este caso desde la fecha de presentación del mandamiento del que no se tomó el asiento de presentación.

A su vez se hace necesario resaltar que, en primer lugar, la sentencia favorable que pueda obtenerse contra el Registrador cuya conducta negligente ha causado daños y perjuicios al beneficiario de la carga sin asiento de presentación, podrá hacerse efectiva sobre todos los bienes personales del mismo Registrador, no obstante tener que ejecutarse en primer lugar la fianza que tenga consignada como recoge el artículo 296 de la LH, fianza regulada en los artículos 282 de la LH y 520 del Reglamento Hipotecario.

No obstante lo dicho, no será sólo el Registrador el que responda por el perjuicio causado al beneficiario del asiento cuya presentación no se registró, en tanto el artículo 301 de la LH establece que el que por error, malicia o negligencia del Registrador quede libre de alguna carga o limitación inscritas será responsable solidariamente con el mismo Registrador del pago de las indemnizaciones a que éste sea condenado por su falta, añadiéndose en el artículo siguiente que siempre que en el caso del artículo anterior indemnice el Registrador al perjudicado podrá repetir contra el Registrador la cantidad que por tal concepto pagare contra el que por su falta haya resultado favorecido, y cuando el perjudicado dirigiese su acción contra el favorecido por dicha falta, no podrá repetir contra el Registrador sino en el caso de que no llegare a obtener la indemnización reclamada o alguna parte de ella.

De lo expuesto se deduce que la causa de pedir en el caso de una reclamación contra el Registrador se concreta en su actuar negligente, mientras que la causa de pedir contra el beneficiado por esa actuación negligente, en este caso el beneficiario del embargo anotado antes y trabado después que lo ejecuta también antes trae razón en la proscripción del enriquecimiento injusto.

Así en tanto que para que surjan ambas acciones se hace preciso la existencia cuantificable de un daño, su determinación hará que dependiendo de la posibilidad de resarcimiento con los bienes de beneficiado con la actuación negligente pueda dirigirse la acción contra el Registrador como responsable así subsidiario cuando la acción se ha dirigido en primer lugar contra el referido beneficiario, mas este beneficiario no tendrá acción de repetición contra el Registrador por las sumas abonadas al perjudicado toda vez que para la acción de resarcimiento sólo está legitimado el perjudicado por la actuación.

• SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Ley de 8 de febrero de 1946 (LH), arts. 17, 24, 25, 100, 248, 249, 282, 296, 301 y 311.
- Decreto de 14 de febrero de 1947 (RH), art. 520.