

Jesús Palomares Bravo

Personal Investigador Contratado Predoctoral

Universidad de Málaga

Título de la propuesta de comunicación:

La responsabilidad civil extracontractual del Registrador de la Propiedad. A propósito de las prohibiciones de disponer voluntarias instauradas en negocios jurídicos a título gratuito

La prohibición de disponer es aquella figura jurídica que persigue una privación o restricción de la facultad de disposición de un derecho subjetivo. La consecuencia es impedir que éste pueda ser enajenado, gravado o de otro modo ser objeto de disposición, con mayor o menor amplitud o sin llenar determinados requisitos. Esta restricción puede ser de carácter total con afección plena del poder de disposición del sujeto gravado, o estar limitada a ciertos actos dispositivo señalados por el sujeto que la instaura. Según su configuración las prohibiciones de disponer pueden ser voluntarias por cuanto son impuestas por la voluntad de los particulares, legales o ser impuestas por decisiones de la autoridad judicial o administrativa. En el primer grupo diferenciamos esencialmente las prohibiciones de disponer constituidas en negocios jurídicos a título gratuito (testamentos, donaciones y capitulaciones matrimoniales), además de las prohibiciones de disponer instauradas en negocios jurídicos onerosos que adoptan la forma de obligación de no disponer por cuanto no acceden al Registro de la Propiedad y pueden ser garantizadas con garantía real (prenda o hipoteca). Un segundo bloque como hemos señalado, lo constituirían aquellas prohibiciones de disponer impuestas por la ley, la autoridad judicial o administrativa.

Realizadas estas consideraciones iniciales, nos centraremos dentro del primer grupo, concretamente en las prohibiciones de disponer voluntarias instauradas en negocios jurídicos a título gratuito. El artículo 26.3 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (en adelante LH), dota de carácter real a este tipo de prohibiciones por cuanto permite su acceso al Registro de la Propiedad. La consecuencia más inmediata es su oponibilidad erga omnes. Ello se traduce con carácter general en la nulidad del negocio o acto jurídico que contravenga lo dispuesto en la prohibición.

Confirmado su carácter real, el procedimiento de inscripción registral tiene un protagonismo relevante por cuanto el Registrador de la Propiedad en su labor calificadora y bajo el principio de legalidad tiene que determinar el acceso a los folios registrales de la prohibición de disponer. En esencia, estas tienen que cumplir los requisitos de la temporalidad de los arts.781 y 785.2 del Código Civil español, y que obedezcan a una justa causa. La inscripción no ha de confundirse en ningún caso con la validez de la prohibición de disponer la cual no está condicionada a su inscripción. Y es que hay que señalar que los efectos *inter partes* son inmediatos una vez que estén constituidas válidamente en el negocio jurídico de que se trate. En este punto cabe recordar la premisa en nuestro sistema registral, salvo excepciones, que la inscripción es declarativa y no constitutiva. La inscripción es un asiento definitivo, cuya vigencia vendrá determinada por la extensión temporal de la prohibición de disponer dentro de los límites que el Código Civil permite. Solo tendrán eficacia frente a terceros absoluta aquellas prohibiciones de disponer que accedan al Registro de forma efectiva. Una vez accedan al Registro tendrán la consideración de cargas reales inmobiliarias oponibles erga omnes, pero el efecto de la inscripción no las convierte en derechos reales, puesto que las prohibiciones de disponer son siempre accesorias respecto de un negocio jurídico principal en la que se instauran.

Inscrito el negocio gratuito en el que se adopta la prohibición de disponer (donación, testamento o capitulación matrimonial ex. art. 26.3 LH), esta es inscrita como un elemento o carga que configura la extinción del derecho inscrito a favor del adquirente (arts. 9 LH y 51. 6º Reglamento Hipotecario). Este último artículo prescribe que *“Para dar a conocer la extensión del derecho que se inscriba se hará expresión circunstanciada de todo lo que, según el título, determine el mismo derecho o límite las facultades del adquirente, copiándose literalmente las condiciones suspensivas resolutorias, o de otro orden, establecidas en aquél”*. No cabe duda que la facultad de disponer es un límite a la facultad de disposición del derecho subjetivo de propiedad, de ahí su exigencia en la constancia registral.

Para la inscripción registral de la prohibición de disponer es necesario que el derecho de que se trate figure inscrito ex ante en el Registro de la Propiedad, o bien, se inscriba el citado derecho en el momento de inscripción de la prohibición de disponer conforme a las reglas del tracto sucesivo abreviado (art.20 LH). Cabe además señalar, que el asiento que contenga la prohibición de disponer tiene que reflejar el sujeto gravado con la prohibición, que a su vez es titular del derecho. De ello se colige la imposibilidad de cancelación de oficio de la prohibición de disponer que accede al Registro de la Propiedad (RDGRN de 21 de octubre de 1924). Toda vez inscrita, generalmente la consecuencia, a salvo de la vacilante interpretación de los arts.17 LH y 145 RH por la jurisprudencia registral respecto de las anotaciones preventivas de no disponer, es el cierre del folio a todos los actos dispositivos posteriores a la inscripción del asiento de la prohibición de disponer mientras goce de vigencia la prohibición de disponer. Ello es así toda vez nos atenemos al principio de prioridad registral (RRDGRN de 13 de junio y 2 de noviembre de 2018, y RDGSJYFP de 16 de marzo de 2022). Supuesto diferente es el paradigma que supone inscribir actos dispositivos anteriores a la inscripción de la prohibición de disponer, o bien posteriores a la inscripción que ordena la prohibición de disponer que se basen en un asiento anterior del ahora derecho indisponible. No sería necesario cancelar con anterioridad el asiento de la prohibición de disponer (RRDGRN de 3 de enero de 1881, 19 de septiembre de 1906 y 7 de febrero de 1959). Ello es así, además, por cuanto en el momento de la transmisión el acto dispositivo no estaba afectado por tal prohibición, teniendo el titular poder de disposición absoluto en la transmisión del dominio o derecho, y por tanto eficaz. Otra posibilidad sería la inscripción del acto dispositivo que contravenga una prohibición de disponer inscrita, pero no cancelada, cuya motivación o justa causa ha decaído, aunque se contravenga el plazo de vigencia configurado en la misma (STS de 26 de julio de 1993). Lo más adecuado es siempre esperar a la cancelación del asiento, o bien si la prohibición está condicionada a obtener el consentimiento de algún tercero, recabar este y solicitar la cancelación de la prohibición al inscribir el nuevo acto dispositivo. De no solicitar su cancelación, la prohibición continuará publicitándose registralmente y con ello sigue desplegando efectos frente a terceros aún a pesar de haber decaído su fundamento o causa.

Al hilo del procedimiento y la constancia registral de la prohibición de disponer, hemos de detenernos en la responsabilidad civil extracontractual del Registrador de la Propiedad. Puede suceder que efectivamente inscriba el negocio jurídico en el que se instaure la prohibición de disponer (dado su carácter accesorio), pero no el gravamen, es decir, la prohibición en sí misma. También puede suceder que sencillamente, al solicitar una nota simple o certificación registral se omita esta carga y se celebre un negocio jurídico que conlleve un acto dispositivo. A la hora de su inscripción, esta se denegará por cuanto la omisión del Registrador en consignar la prohibición de disponer conlleva la nulidad del negocio e irroga unos perjuicios a los contratantes como consecuencia de la omisión. En este supuesto, los interesados de saber estas circunstancias probablemente no hubieran celebrado el negocio jurídico. Llegados a este punto conviene cuestionarnos ¿cuál es la responsabilidad del Registrador de la Propiedad en estos casos? El art. 296 de la LH establece que los Registradores de la Propiedad

son responsables civilmente en primer lugar con sus fianzas, y en segundo, con sus demás bienes de aquellos daños y perjuicios como consecuencia de la ausencia de inscripción, error o inexactitud en inscripciones, cancelaciones, anotaciones preventivas o notas marginales. Además, el art.300 LH establece que 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. Hilvanando con la doctrina del TS (SSTS (Sala 1º) de 23 de enero y 21 de abril de 2008 y 2 de diciembre de 2009) y a tenor de lo dispuesto en el art.1902 CC, nos encontramos ante un paradigma de responsabilidad civil extracontractual. Será así, siempre concurren los presupuestos de un daño o 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.

En el caso del Registrador de la Propiedad, los elementos cuya concurrencia es necesaria para la existencia de responsabilidad civil serán los siguientes. En primer término, la existencia de una conducta profesional negligente por parte del Registrador. Como consecuencia de ella se produce un daño o perjuicio que no ha de soportar el interesado y es resarcible. Este daño se concreta en la nulidad del acto dispositivo que contraviene la prohibición de disponer inscrita con anterioridad, manifestada en la pérdida de un derecho real. Por último, la existencia del nexo causal entre la conducta negligente del Registrador de la Propiedad y el daño causado, de tal forma que el daño o perjuicio que se experimenta viene causalmente determinado por la actuación del Registrador. Además, cabe precisar que no cabe hacer recaer sobre la parte que insta el procedimiento registral, es decir, el interesado en la adjudicación de la finca de que se trate, las consecuencias derivadas de la omisión o inexactitud del asiento registral contenidos en los folios. Una vez acude al Registro de la Propiedad, confía en lo publicitado de conformidad con el principio de Fe Pública registral y principios concordantes. Aquí la función de certificación del Registrador constituye un elemento integrante del sistema registral desde el punto de vista de su eficacia que no puede ser sustituida.

Tras todo lo expuesto, traemos a colación la SAP de Cáceres (Sec. 1º) de 13 de octubre de 2016. Esta resolución judicial declara la existencia de responsabilidad civil extracontractual de la Registradora de la Propiedad de Navalmoral de Mata por no consignar en una nota simple la existencia de una prohibición de disponer voluntaria instituida en una donación. Así las cosas, en el supuesto se celebra un contrato de compraventa de una finca registral sobre la que pesa una prohibición de disponer inscrita en 1980 al amparo del art.26.3 LH. Esta prohibición fue constituida por los padres de la actual titular registral que adquirió en virtud de donación efectuada por estos, imponiéndole la obligación de recabar su consentimiento en caso de enajenar el bien inmueble (acto dispositivo). Bien, al acudir a la notaría para protocolizar el contrato de compraventa y así procurar la posterior inscripción del título en el Registro, en previsión del art.175.1 del Reglamento Notarial se solicita la preceptiva información registral por la Notaría autorizante del negocio. De la misma se constataba que no existían cargas sobre la finca registral por lo que se procede a la elevación a público del contrato traslativo del dominio, incorporándose la nota simple que fue remitida. ¿Qué es lo que realmente sucede? Al acudir al Registro de la Propiedad de Navalmoral de la Mata para inscribir la venta se suspende la inscripción registral. Se constata que, con anterioridad a la fecha de solicitud de la inscripción, en esa misma fecha y con posterioridad (hasta que fue cancelada), pesaba sobre la finca objeto de transmisión este gravamen. Evidentemente, la Registradora de la Propiedad actuante emitió una nota simple de la finca objeto de transmisión a todas luces inexacta, que no contemplaba la situación registral real de la finca en el momento de su expedición y al mismo tiempo, se remitió a la notaría. Por tanto, de saber los adquirentes que existía esa carga hubieran o bien desistido del negocio jurídico, o bien, solicitar a los beneficiados con la prohibición su consentimiento. Lo que se

encuentran con la omisión de la Registradora es un negocio transmisivo nulo e insubsanable. La registradora de la propiedad manifestó en su escrito de contestación a la demanda, que su actuación vino presidida por la libertad de su criterio calificador. Entendió que la prohibición de disponer constituida, respondía en realidad a una prohibición de disponer cuya base es un negocio de naturaleza mixta y de ser así, efectivamente los efectos son obligacionales en aplicación de la jurisprudencia registral y susceptible de cancelación por aplicación del art.98 LH. Razón por la cual se justificaría su no incorporación en la nota simple. La crítica viene en tanto que no se debate la naturaleza jurídica de la prohibición o su tipología, se discute la consignación o no en la nota simple de todos los gravámenes existentes sobre la finca objeto de compraventa. Dicha nota simple registral debió recoger la situación exacta, real y fidedigna de la finca en el orden registral a todos los efectos imprescindibles para el otorgamiento de una escritura pública de compraventa. La actuación de la registradora no respondió a parámetros racionales, inclusive si consideraba que la prohibición era susceptible de cancelación conforme al art.98 LH por su naturaleza mixta, debió hacerlo constar en la propia nota e indicar el cauce para obtener o propiciar dicha cancelación, no de forma posterior al otorgamiento de escritura, que resultó nula en su origen por contravenir el negocio jurídico la prohibición de disponer vigente e inscrita. La conclusión es clara, la responsabilidad civil extracontractual del registrador de la propiedad no deriva de su función calificadora, sino de la expedición de una nota simple inexacta. Finalmente, en el presente caso en síntesis surge ante su falta de diligencia (inexactitud registral en la nota simple), un daño (la frustrada transmisión del dominio), irrogándose daños y perjuicios tangibles y evaluables sobre quien pretendió su adquisición. Elementos todos ellos que, puestos en conexión, permiten constatar la existencia de responsabilidad civil extracontractual.