

elegir para ello, bien á alguno de los oficiales del mismo Registro ó bien á otra persona de su confianza.

Si el Presidente de la Audiencia se conformare con la propuesta, expedirá desde luego el nombramiento al sustituto; si no se conformare por algun motivo grave, mandará al registrador que le proponga otra persona.

El sustituto desempeñará sus funciones bajo la responsabilidad del registrador, y será removido siempre que éste lo solicite.

ORÍGENES

Art. 309, ley Hipotecaria.

Artículo 2074.—Los registradores formarán en fin de cada año cuatro estados duplicados y expresivos.

El primero, de las enajenaciones de inmuebles hechas durante el año; sus precios líquidos, y derechos pagados por ellas á la Hacienda pública.

El segundo, de los derechos de usufructo, uso, habitación, servidumbre, censos y otros cualesquiera reales, impuestos sobre los inmuebles con exclusion de las hipotecas, sus valores en capital y renta, y derechos pagados por ellos á la Hacienda pública.

El tercero, de las hipotecas constituidas, número de fincas hipotecadas, importe de los capitales asegurados por ellas, cancelaciones de hipotecas verificadas, número de fincas liberadas y de capitales reintegrados.

CAPÍTULO X

DE LA RESPONSABILIDAD DE LOS REGISTRADORES (1)

Artículo 2077.—Los registradores responderán civilmente, en primer lugar con sus fianzas, y en segundo con sus demas bienes,

(1) EXPOSICION DE MOTIVOS: RESPONSABILIDAD DE LOS REGISTRADORES.—La responsabilidad civil de los registradores no se li-

El cuarto, de los préstamos, no obstante comprenderlos en el estado anterior por su calidad de hipotecarios, su número, importe de los capitales prestados é interes estipulado.

El Reglamento determinará las demas circunstancias que deban expresar dichos estados, y la manera de redactarlos.

ORÍGENES

Art. 310, ley Hipotecaria.

Artículo 2075.—Los registradores remitirán antes del día 1.º de Abril los estados expresados en el artículo anterior, á los Presidentes de las Audiencias, los cuales los dirigirán al Ministerio de Gracia y Justicia antes de 1.º de Junio, con las observaciones que estimen convenientes.

El Ministro de Gracia y Justicia remitirá uno de dichos estados al de Hacienda, para su conocimiento.

ORÍGENES

Art. 311, ley Hipotecaria.

Artículo 2076.—Los registradores percibirán los honorarios que se establecen por esta ley, y costearán los gastos necesarios para conservar y llevar los Registros.

ORÍGENES

Art. 312, ley Hipotecaria.

de todos los daños y perjuicios que ocasionen:

Primero. Por no asestar en el Diario, no

mita á la fianza ni al depósito, por más que una y otro queden afectos en primer lugar al resarcimiento de los perjuicios que indebidamente causen los

inscribir ó no anotar preventivamente en el término señalado en la ley, los títulos que se presenten al Registro.

Segundo. Por error ó inexactitud come-

mismos registradores en el ejercicio de sus cargos. Se extiende además á todos los otros bienes que tengan los registradores, porque, con arreglo á los principios generales del derecho, están obligados á resarcir todos los daños y perjuicios que provengan de su omision, descuido ó negligencia, nunca disculpables en ellos. Las faltas que puedan dar lugar á esta responsabilidad están expresa y exclusivamente escritas en el Proyecto; no ha creído la Comision que debía dejar abierta la puerta al libre arbitrio judicial, como sucedería en el caso de que se hubiera limitado á hablar en general de ellas; estudiándolas todas, comprendiéndolas individualmente, ha fijado el derecho, y cortado malas interpretaciones. Pero para que proceda la responsabilidad es necesario que el defecto no nazca del mismo título inscrito, porque éste sólo puede ser imputable á los que en él intervinieren.

Consecuencia de lo que queda expuesto es que los perjudicados estén en el derecho de pedir directa é inmediatamente la responsabilidad civil de los registradores, sin que esto obste á la accion criminal que ellos mismos, ó el ministerio público en su caso, puedan promover. Así, el que pierde por causa de un registrador algun derecho real, tiene desde luego derecho á pedir y obtener su importe, y al que pierde solamente el derecho de hipoteca se le da el de exigir, ó que el registrador constituya otra igual á la perdida, ó que deposite la cantidad asegurada para responder en su día de la obligacion.

Pero la falta del registrador, cualquiera que sea la causa de que dimana, se convierte casi siempre en beneficio de alguna persona que aparece libre de la obligacion inscrita. No sería justo que el así favorecido, aun suponiendo que sea sin fraude por su parte, quede beneficiado por un acto ajeno más ó menos indiscreto, más ó menos culpable. Por esto la Comision propone que sea responsable solidariamente con el registrador al pago de la indemnizacion, y que éste, si hubiere indemnizado ya, pueda repetir de aquél la cantidad pagada. De aquí resulta que si el perjudicado dirige su accion contra el favorecido por la falta del registrador, solamente pueda reclamar contra éste cuando no pudo obtener del demandado toda la indemnizacion reclamada. Estas reglas se fundan en los principios generales de que nadie debe lucrarse con el delito ó falta de otro, ni pedir á dos la misma cosa por la misma causa, ni obtener á título de perjuicios una indemnizacion doble por los que ha sufrido.

La forma de exigirse la responsabilidad por los perjudicados no podia ser gubernativa. La naturaleza de los derechos reclamados aconseja que se discutan en juicio contradictorio y con pleno conocimiento de causa. Si derecho tiene el perjudicado á la indemnizacion, tambien lo tiene el registrador á no ser atropellado y á que no se establezca por la ley la presuncion de que siempre es suya la culpa. Así el Proyecto considera estos negocios como ordinarios, los deja al conocimiento de los juzgados del partido en que la falta se comete, y señala para los pueblos en que haya más de un juez de primera instancia, como competente, al más antiguo.

La responsabilidad civil de los registradores no es obstáculo á las facultades disciplinarias, que aun

Tomo II

en los casos en que no resulte perjuicio á tercero, ni haya un hecho criminal que dé lugar á formacion de causa, corresponden á los Regentes para corregir las infracciones de ley ó reglamentos cometidas por los registradores. No ha parecido conveniente dar estas facultades á los jueces de partido, aunque en el Proyecto tienen el carácter de autoridades delegadas, sino á los Regentes de las Audiencias, de quienes es de creer que obrarán con circunspeccion y prudencia al usar de ellas, evitando así la desigualdad que puede haber entre los registradores que correspondan al territorio de una misma Audiencia. No es temer, por otra parte, que haya mucha diferencia entre los Regentes en el modo de considerar las faltas y en el de reprimirlas correccionalmente. La Comision, estableciendo una multa de 20 á 200 duros, ha dejado latitud suficiente para que, atendidas las circunstancias, tanto de la falta del registrador como de la importancia y condiciones del Registro, y de las ventajas que proporcione, pueda el Regente castigar con prudencia las faltas que no merezcan la calificacion de delitos.

Tercero. Por no cancelar sin fundado motivo alguna inscripcion ó anotacion, ú

en los casos en que no resulte perjuicio á tercero, ni haya un hecho criminal que dé lugar á formacion de causa, corresponden á los Regentes para corregir las infracciones de ley ó reglamentos cometidas por los registradores. No ha parecido conveniente dar estas facultades á los jueces de partido, aunque en el Proyecto tienen el carácter de autoridades delegadas, sino á los Regentes de las Audiencias, de quienes es de creer que obrarán con circunspeccion y prudencia al usar de ellas, evitando así la desigualdad que puede haber entre los registradores que correspondan al territorio de una misma Audiencia. No es temer, por otra parte, que haya mucha diferencia entre los Regentes en el modo de considerar las faltas y en el de reprimirlas correccionalmente. La Comision, estableciendo una multa de 20 á 200 duros, ha dejado latitud suficiente para que, atendidas las circunstancias, tanto de la falta del registrador como de la importancia y condiciones del Registro, y de las ventajas que proporcione, pueda el Regente castigar con prudencia las faltas que no merezcan la calificacion de delitos.

Cuando se dicte una ejecutoria condenando á un registrador á la indemnizacion de daños y perjuicios, deben tomarse algunas precauciones para que el que primero se quejó no sea el único indemnizado, sino que lo sean tambien proporcionalmente los demas que, en la seguridad de que la fianza constituida respondia en todo tiempo de los daños ocasionados por el registrador, no hayan aun deducido sus acciones. El derecho de todos es igual; son acreedores de una misma clase, y no hay razon alguna para establecer entre ellos prelación ni privilegios.

Si el registrador condenado á satisfacer la indemnizacion, lo hace sin necesidad de que se proceda contra la fianza, nada hay que decir, porque queda ésta garantizando como antes á los demas perjudicados. Mas cuando hay que hacer efectiva la condena con la fianza, se ha procurado que sean atendidos los derechos de todos por igual, dando, con la publicidad de la sentencia en los periódicos oficiales, lugar á que cuantos se estimen perjudicados por actos del mismo registrador puedan deducir sus demandas respectivas dentro del término perentorio que se señala, sin que entre tanto se lleve á efecto la ejecutoria. No es esto faltar al respeto que se debe á la cosa juzgada: la sentencia queda siempre firme, y la obligacion de indemnizar irrevocable: lo que se trata es sólo de establecer el modo de concurrir á participar de la fianza los que tienen un derecho igual á ser reintegrados con ella de las pérdidas que han experimentado. Si nadie acude, entónces habrá lugar á la ejecucion del fallo; pero debe continuar en suspenso su cumplimiento si alguno reclama, hasta que sobre esta reclamacion recaiga ejecutoria, á no ser que conocidamente baste la fianza para cubrir el importe de todo lo reclamado y de lo sentenciado ántes.

No alcanzando la fianza á satisfacer á todos los perjudicados con arreglo á los fallos, se prorataará entre todos la cantidad de la fianza, quedando por el descubierto que reste derecho á los que obtuvieron sentencia favorable para ser indemnizados, en la parte que les falte, con los demas bienes del re-

omitir el asiento de alguna nota marginal, en el término correspondiente.

Cuarto. Por cancelar alguna inscripción, anotación preventiva ó nota marginal, sin el título y los requisitos que exige esta ley.

Quinto. Por error ú omisión en las certificaciones de inscripción ó de libertad de los inmuebles ó derechos reales, ó por no expedir dichas certificaciones en el término señalado en esta ley.

ORÍGENES

Art. 313, ley Hipotecaria.

gistrador. El que dentro del término señalado para presentarse no lo haga, no debe perjudicar á los que oportunamente acuden á participar del beneficio de la ley: sean en buen hora indemnizados hasta donde alcance la fianza, pero despues de satisfechos los que fueron puntuales al llamamiento: si con esto queda alguno perjudicado, impútese á sí mismo las consecuencias de su negligencia. Mas en todo caso, cuando no sea suficiente la fianza, quedará á los interesados expedito su derecho para reclamar contra los demas bienes del registrador.

Desde el momento en que es condenado el registrador por ejecutoria á una indemnización, puede decirse que la fianza deja de estar íntegra, mientras no se cumpla la sentencia ó se asegure su cumplimiento; es necesario, por lo tanto, que vuelva el registrador á entrar dentro de las condiciones normales de su cargo: por esto se propone en el Proyecto que si en el breve término de diez días no completa ó no repona la fianza, ó no asegura á los reclamantes las resultas de los juicios respectivos, sea suspenso desde luégo en el ejercicio de su cargo.

Como los derechos que han de inscribirse en los Registros son á veces cuantiosísimos, y puede, por lo tanto, suceder que no baste la fianza á satisfacerlos, se establece que si no parece esta bastante, despues de admitida la demanda de indemnización, tenga derecho el actor de exigir una anotación preventiva sobre otros bienes del registrador; prescripción que tiene por objeto salir al encuentro de las cuestiones que en el silencio de la ley podrían suscitarse respecto á si era ó no procedente esta precaución para garantir el cumplimiento de lo que en su día se sentenciase.

El Código penal, al establecer el órden segun el cual deben satisfacerse las diferentes responsabilidades pecuniarias en que un delincuente ha incurrido por ejecutoria, pone ante todo la reparación del daño causado y la indemnización de perjuicios, y en último lugar la multa: esto es lo mismo que decretó el Código de 1822, y lo que prescriben tambien algunos Códigos extranjeros. La Comisión, siguiendo estos ejemplos y completando por su parte lo que ya se halla establecido, propone tambien que la indemnización de daños y perjuicios tenga preferencia sobre el pago de las multas. Nadie habrá que desapruebe esta diferencia, porque ya no tienen séquito las opiniones exageradas que á avor del interese fiscal en otros tiempos se agitaban.

JURISPRUDENCIA

Las disposiciones de la ley 2.^a, tit. XVI, libro X de la Nov. Rec., demuestran claramente que los encargados de los Registros de hipotecas son responsables de los perjuicios que originasen con las fianzas que para el ejercicio de su cargo hubiesen prestado (Sent. 20 Febrero 1867).

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

La infracción de la obligación de inscribir es de tal importancia, que constituye causa de responsabilidad civil, exigible ante los Tribuna-

Sólo resta exponer en este lugar los motivos que han guiado á la Comisión al fijar los términos para la prescripción de las acciones que tienen por objeto la indemnización de daños y perjuicios por los actos de los registradores.

Cuando el perjuicio es reconocido por el que puede reclamarlo, el término debe ser muy corto: la Comisión señala el de un año. El que no usa de este derecho, implícitamente lo renuncia por presunción de la ley, que no debe dejar indefinidamente abierta la puerta á reclamaciones contra funcionarios públicos, mucho más cuando con el largo trascurso del tiempo puede darse lugar al olvido de los hechos y á que sea más difícil la justificación de los registradores.

En el caso de que no pueda acreditarse que el perjudicado ha tenido conocimiento del acto que le daña, se ha señalado como término de la prescripción el que por regla general se halla establecido para las acciones personales: éste es el de veinte años, fijado por las leyes de Toro, término que se arreglará siempre á lo que las leyes ordenen respecto á la prescripción de las acciones personales en el caso de que en adelante lo reduzcan ó lo amplíen. La Comisión ha creído que no había motivo para introducir una excepción en este caso, lo cual se aviene perfectamente con sus ideas de dar en lo posible unidad á las diversas partes del derecho escrito.

Otra clase de prescripciones se establece en el Proyecto: ésta es la de noventa días cuando el demandante por indemnización no agite la continuación del litigio. Supónese en este caso una renuncia de derechos. No conviene que estén en duda la diligencia y la probidad de los registradores; no es sólo el interese de éstos lo que con tal inacción se compromete, lo es tambien el interese público. Dividida la opinión entre los que creen responsable al registrador y los que opinan que no lo es, y siguiendo éste en el desempeño de sus funciones, de que sin injusticia no podría separarse ó suspenderse, la fe y la exactitud del Registro se debilitan, y de aquí nace la desconfianza que tantos perjuicios puede acarrear al crédito territorial. El que demanda, no lo debe hacer con pretextos livianos: tiempo tiene para preparar su acción y los medios de prueba antes de comenzar el juicio; si se lanza impremeditadamente á un pleito, recaiga sobre él exclusivamente la responsabilidad de su ligereza, no sobre todos los que tienen inscripciones en el Registro.

les, con arreglo al art. 313 de la ley (Res. Dirección Gen. 24 Junio 1874).

Artículo 2078.—Los errores, inexactitudes ú omisiones expresadas en el artículo anterior, no serán imputables al registrador cuando tengan su origen en algun defecto del mismo título inscrito, y no sea de los que notoriamente, y segun los artículos 1900 (19 de la ley), número octavo del 1923, 1981 y 1982 (42, 100 y 101 de la ley), deberán haber motivado la denegación ó la suspensión de la inscripción, anotación ó cancelación.

ORÍGENES

Art. 314, ley Hipotecaria.

Artículo 2079.—La rectificación de los errores cometidos en asientos de cualquiera especie, y que no traigan su origen de otros cometidos en los respectivos títulos, no librárá al registrador de la responsabilidad en que pueda incurrir por los perjuicios que hayan ocasionado los mismos asientos ántes de ser rectificadas.

ORÍGENES

Art. 315, ley Hipotecaria.

Artículo 2080.—El registrador será responsable con su fianza y con sus bienes de las indemnizaciones y multas á que puedan dar lugar los actos de su suplente, mientras esté á su cargo el Registro.

ORÍGENES

Art. 316, ley Hipotecaria.

RESOLUCIONES DE LA DIRECCION

La pretensión de que el registrador indemnice á un particular los perjuicios que haya sufrido con motivo de su infundada negativa, debe formularse ante los Tribunales ordinarios en el correspondiente juicio, los cuales, en vista de los actos ejecutados por aquel funcionario, declararán lo que proceda acerca de la responsabilidad en que pueda haber incurrido (Resolución Dir. Gen. 16 Marzo 1880).

Artículo 2081.—El que por error, malicia ó negligencia del registrador perdiere un derecho real, ó la acción para reclamarlo, podrá exigir desde luégo del mismo registrador el importe de lo que hubiere perdido.

El que por las mismas causas pierda sólo la hipoteca de una obligación, podrá exigir que el registrador, á su elección, ó le proporcione otra hipoteca igual á la perdida, ó deposite desde luégo la cantidad asegurada, para responder en su día de dicha obligación.

ORÍGENES

Art. 317, ley Hipotecaria.

Artículo 2082.—El que por error, malicia ó negligencia del registrador quede libre de alguna obligación inscrita, será responsable, solidariamente con el mismo registrador, del pago de las indemnizaciones á que éste sea condenado por su falta.

ORÍGENES

Art. 318, ley Hipotecaria.

Artículo 2083.—Siempre que en el caso del artículo anterior indemnice el registrador al perjudicado, podrá repetir la cantidad que por tal concepto pagare, del que por su falta haya quedado libre de la obligación inscrita.

Cuando el perjudicado dirigiere su acción contra el favorecido por dicha falta, no podrá repetir contra el registrador sino en el caso de que no llegue á obtener la indemnización reclamada, ó alguna parte de ella.

ORÍGENES

Art. 319, ley Hipotecaria.

Artículo 2084.—La acción civil, que con arreglo al art. 2081 (317 de la ley) ejercite el perjudicado por las faltas del registrador, no impedirá ni detendrá el uso de la penal que en su caso proceda, conforme á las leyes.

ORÍGENES

Art. 320, ley Hipotecaria.

Artículo 2085.—Toda demanda que haya de deducirse contra el registrador para exigirle la responsabilidad, se presentará y sustanciará ante el Juzgado ó Tribunal á que corresponda el Registro en que se haya cometido la falta.

ORÍGENES

Art. 321, ley Hipotecaria.

Artículo 2086.—Las infracciones de esta ley ó de los Reglamentos que se expidan para su ejecucion, cometidas por los registradores, aunque no causen perjuicio á tercero ni constituyan delito, serán castigadas sin formacion de juicio por los Presidentes de Audiencia, con multa de 100 á 1.000 pesetas.

ORÍGENES

Art. 322, ley Hipotecaria.

Artículo 2087.—Las sentencias ejecutorias que se dicten condenando á los registradores á la indemnizacion de daños y perjuicios, se publicarán en la *Gaceta de Madrid* y en el *Boletín Oficial* de la provincia, si hubieren de hacerse efectivas con la fianza, por no satisfacer el condenado el importe de la indemnizacion.

En virtud de este anuncio, podrán deducir sus respectivas demandas los que se crean perjudicados por otros actos del mismo registrador, y si no lo hicieren en el término de noventa días, se llevará á efecto la sentencia.

ORÍGENES

Art. 323, ley Hipotecaria.

Artículo 2088.—Si se dedujeren dentro del término de los noventa días algunas reclamaciones, continuará suspendida la ejecucion de la sentencia hasta que recaiga sobre ellas ejecutoria, á no ser que la fianza bastare notoriamente para cubrir el importe de dichas reclamaciones despues de cumplida la ejecutoria.

ORÍGENES

Art. 324, ley Hipotecaria.

Artículo 2089.—Cuando la fianza no alcanzare á cubrir todas las reclamaciones que se estimen procedentes, se prorateará su importe entre los que las hayan formulado.

Lo dispuesto en el párrafo anterior se entenderá sin perjuicio de la responsabilidad de los demas bienes de los registradores.

ORÍGENES

Art. 325, ley Hipotecaria.

Artículo 2090.—El Presidente de la Audiencia suspenderá desde luégo al registrador condenado por ejecutoria á la indemnizacion de daños y perjuicios, si en el término de diez días no completare ó repusiere su fianza, ó no asegurare á los reclamantes las resultas de los respectivos juicios.

ORÍGENES

Art. 326, ley Hipotecaria.

Artículo 2091.—El perjudicado por los actos de un registrador que no deduzca su demanda en el término de los noventa días señalados en el art. 2087 (323 de la ley), deberá ser indemnizado con lo que restare de la fianza ó de los bienes del mismo registrador, y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2082 (318 de la ley).

ORÍGENES

Art. 327, ley Hipotecaria.

Artículo 2092.—Si admitida la demanda de indemnizacion no pareciere bastante para asegurar su importe el de la fianza, deberá el Juez ó Tribunal decretar, á instancia del actor, una anotacion preventiva sobre los bienes del registrador.

ORÍGENES

Art. 328, ley Hipotecaria.

Artículo 2093.—Cuando un registrador fuere condenado á la vez á la indemnizacion de daños y perjuicios y al pago de multas, se abonarán con preferencia los primeros.

ORÍGENES

Art. 329, ley Hipotecaria.

Artículo 2094.—El término para la devolucion de las fianzas deberá contarse desde que el interesado deje de ejercer el cargo de registrador, y no desde que cese en un Registro para pasar á otro.

ORÍGENES

Art. 330, ley Hipotecaria.

Artículo 2095.—Al registrador que pase de un Registro de mayor fianza á otro que la exija menor, no se le devolverá la diferencia, sinó en el plazo y con las condiciones que prescribe el art. 2070 (306 de la ley).

ORÍGENES

Art. 331, ley Hipotecaria.

Artículo 2096.—La accion para pedir la indemnizacion 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 ningun caso, más tiempo que el señalado por las leyes comunes para la prescripcion de las acciones personales, contándose desde la fecha en que la falta haya sido cometida.

ORÍGENES

Art. 332, ley Hipotecaria.

Artículo 2097.—El Juez ó Tribunal ante quien fuere demandado un registrador para la indemnizacion de perjuicios causados por sus actos, dará parte inmediatamente de la demanda al Presidente de la Audiencia de quien dependa el mismo registrador.

El Presidente de la Audiencia, en su vista, deberá mandar al Juez ó Tribunal que disponga la anotacion preventiva de que trata el art. 2092 (328 de la ley) si la creyere procedente y no estuviere ordenada; previéndole al mismo tiempo que le dé cuenta de los progresos del litigio en períodos señalados.

El que durante noventa días no agitase el curso de la demanda que hubiere deducido, se entenderá que renuncia á su derecho.

ORÍGENES

Art. 333, ley Hipotecaria.

CAPITULO XI

DE LOS HONORARIOS DE LOS REGISTRADORES (1)

Artículo 2098.—Los registradores cobrarán los honorarios de los asientos que hagan en los libros y de las certificaciones que ex-

pidan, con sujecion estricta al arancel que acompaña á esta ley.

Los actos ó diligencias que no tengan se-

(1) EXPOSICION DE MOTIVOS:
HONORARIOS DE LOS REGISTRADORES.—No es fácil, aún despues de tener á la vista el arancel de los honorarios que devengan actualmente los registradores, y conocerse por experiencia algunos de los defectos de que adolecen, establecer otro que

esté al abrigo de impugnaciones, ni aún evitar que muchas de ellas tengan sólido fundamento. Cuando se trata de un sistema nuevo, sólo la experiencia, despues de ensayada por algunos años la ley, ha de enseñar hasta qué punto pueden disminuirse ó aumentarse los derechos de los registradores.