



H

Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1ª).
Sentencia núm. 609/2013 de 21 octubre[JUR\2013\336699](#)

CULPA EXTRACONTRACTUAL: RESPONSABILIDAD DE REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD: existencia: anómala inscripción de finca a favor de tercero en virtud de sentencia que acompañaba un mandamiento judicial dimanante de un procedimiento en el que no había sido parte el anterior titular: defectuoso proceder que supuso la pérdida de la titularidad de la finca; PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN: COMPUTO DEL PLAZO: FECHA INICIAL: Aplicación del art. 311 LH no contradictorio con lo previsto por el art. 1968.2º CC; INEXISTENCIA: conocimiento por el actor de la conducta negligente del Registrador al obtener testimonio de lo actuado por el Juzgado correspondiente y tras haber realizado determinados actos interruptivos de la prescripción. REGISTRO DE LA PROPIEDAD: CALIFICACION DEL REGISTRADOR: Función responsable sujeta a los arts. 18 y 20 LH.

Jurisdicción: Civil

Recurso de Casación núm. 610/2011

Ponente: Excmo Sr. sebastian sastre papiol

Los antecedentes necesarios para el estudio de la Sentencia se relacionan en su fundamento de derecho primero. El TS declara no haber lugar al recurso interpuesto contra la Sentencia dictada el 29-09-2011 por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Tarragona, imponiendo las costas a la parte recurrente.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintiuno de Octubre de dos mil trece.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, ha visto el recurso de casación interpuesto por el Procurador D. Guillermo García San Miguel Hoover en nombre y representación de Dª Catalina y D. Geronimo Y Leon, en su condición de herederos de Roberto, respecto de la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección 1ª de la Audiencia Provincial de Tarragona, como consecuencia de autos de juicio ordinario 699/2006, que a nombre de BEDRIOL, S.L., se siguen ante el Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Reus. Siendo parte como recurrida BEDRIOL, S.L., representado por la Procuradora D. Ignacio Aguilar Fernández.

ANTECEDENTES DE HECHO**Tramitación en primera instancia**

1

Ante el Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Reus, la Procuradora Dª Rosa Monné Tost en nombre y representación de BEDRIOL, S.L., el 30 de marzo de 2006 presentó escrito interponiendo demanda de juicio ordinario contra D. Roberto, Juan Ramón, Julia, Candido y, Ezequias, en la que suplicaba se dicte sentencia por la que:

"I.- Se declare que:

a) La sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia nº 3 de Reus, autos de juicio declarativo de Menor cuantía nº 31/1999- Sec1ª, por la que se declaraba resuelto el contrato de permuta y se condenaba a la única demandada, Cooperativa de viviendas Cooprim, a reintegrar a los demandantes, hoy codemandados, al finca registral número NUM000 (antes nº NUM001) no era ejecutable en sus propios términos ya que, al haber pasado la finca a ser propiedad de la hoy actora, BEDRIOL, S.L. y constar ésta

como legítima titular dominical inscrita no sólo a la fecha de su ejecución sino con anterioridad a ser dictada, había quedado limitado el alcance resolutorio y restitutorio de la sentencia, siendo lo procedente que el condenado (contratante incumplidor) indemnizara a los actores por el valor equivalente.

b) Que, en consecuencia, y al haberse dictado vulnerando la legislación y doctrina jurisprudencial de aplicación, tanto las

providencias de fecha 22 de junio de 2000

y de

20 de noviembre de 2001

, como los mandamientos emanados de las mismas, de fecha 30 de junio del año 2000 y ampliatorio de 20 de noviembre de 2001, no se ajustaban a derecho, siendo, por lo tanto, nulos.

2.- Se declare que el entonces Sr. Registrador de la Propiedad nº 2 de Reus, Sr. Roberto , debiera haberse negado a operar lo ordenado en el mandamiento de 30 de junio del año 2000 y posterior mandamiento ampliatorio de 20 de noviembre de 2001, por lo que se mandaba, en cumplimiento de lo dispuesto en las

providencias de 22 de junio de 2000

y

20 de noviembre de 2001

, la cancelación del asiento de dominio BEDRIOL, S.L. sobre la finca de autos, y la inscripción de la misma a favor de los codemandados, D. Candido , D. Juan Ramón y D. Ezequias , por ser lo allí ordenado contrario de derecho.

3.- Se declare la responsabilidad D. Roberto , en su aludida condición de Registrador de la Propiedad titular del Registro nº 2 a la fecha de suceder los hechos que fundamentan la presente demanda, por los daños y perjuicios producidos a consecuencia de el error o negligencia cometido al no haber denegado las operaciones ordenadas en dichos mandamientos, pese al hecho (constitutivo de defecto insubsanable) de hallarse la finca legítimamente inscrita a nombre de tercero hipotecario no traído al litigio ni condenado, ni constar en el registro cláusula o condición resolutoria que le fuera oponible o pudiera afectarle, y haber cancelado la inscripción de dominio de BEDRIOL, S.L. sin el título y requisitos exigidos por la Ley, habiendo posibilitado dicho error o negligencia que la finca haya sido enajenada a favor de DIRCOMAT 21, S.L., tercero del que debe presumirse su buena fe, e hipotecada acto seguido por la misma, haciéndose irrecuperable su titularidad.

4.- En consecuencia con la declaración anterior:

a) Se condene al citado Sr. Registrador, primeramente a cargo de su fianza, y en lo que o alcance, de sus demás bienes, a abonar a mi mandante, en concepto de daños y perjuicios, una suma dineraria equivalente al valor de la finca al momento de dicha pérdida, importe que, con arreglo al informe pericial aportado, se cifra en 1.250.534,46 # (un millón doscientos cincuenta mil quinientos treinta y cuatro euros con cuarenta y seis céntimos), más otros 220.644,86 # en concepto de lucro cesante por el beneficio industrial que razonablemente se hubiera obtenido de la enajenación de lo construido, o

b) subsidiariamente a las anteriores cantidades, se condene al demandado a abonar a mi mandante, por los aludidos conceptos indemnizatorios, las sumas que, en base a lo que quede razonado en las actuaciones, se estimen procedentes, sin que dicha condena pueda ser inferior, por lo que al daño emergente se refiere, a la suma de 847.580,94 #, correspondiente al valor de la finca a la fecha de cancelación de la inscripción de BEDRIOL e inscripción de dominio de los codemandados, que posibilitaría la posterior venta a tercero; y, más subsidiariamente, inferior a la suma de 661.113,31#, (o la mayor suma que pudiese demostrarse abonada) que DIRCOMAT, S.L. pagó por la finca con ocasión de la compraventa consumada en fecha 29 de abril de 2005, debiendo sumarse, en todos los casos, la cantidad que se determine como lucro cesante, con arreglo a lo razonado en la presente demanda.

c) En cualquier caso, se condene al demandado al pago de los intereses legales de la suma a que resulte condenado devengados desde su incursión en mora por reclamación extrajudicial.

5.- Se declare que el resto de codemandados, D. Candido , D. Ezequias y D. Juan Ramón , cuyos datos y circunstancias personales obran en el encabezamiento de la demanda:

a) No deberían haber instado ni obtenido la ejecución de la sentencia dictada por el Juzgado nº 3 de

Reus, autos de Menor cuantía nº 31/1999 Sec1ª, en sus propios términos, ya que, al haber pasado la finca a ser propiedad de la hoy actora, BEDRIOL, S.L., y constar ésta como legítima titular dominical inscrita no sólo a la fecha de su ejecución sino con anterioridad a ser dictada, había quedado limitado el alcance resolutorio y restitutorio de la sentencia, siendo lo único procedente que el condenado (contratante incumplidor) indemnizará a los actores por el valor equivalente.

b) Se beneficiaron del error del Registrador consistente en cancelar la inscripción de dominio de BEDRIOL SL, ya que con ello se eliminó tal limitación, hasta entonces existente, que obstaba a que los codemandados inscribieran el a su favor del dominio de la finca.

c) En tanto que beneficiados por dicho error o negligencia, deben responder solidariamente con el Registrador a lo que éste sea condenado, o, cuanto menos, hasta el importe de lo percibido por la venta a tercero, sin perjuicio de los ajustes que correspondan entre ellos en razón a las distintas cuotas adquiridas y enajenadas.

d) Subsidiariamente, en caso de no proceder la anterior declaración, se declare que, en cualquier caso, al haber obtenido los codemandados, a consecuencia de todo ello, un enriquecimiento patrimonial sin causa a costa del empobrecimiento de mi mandante, toda vez que con la inscripción de la finca a favor de los primeros (previa cancelación de la inscripción a favor de BEDRIOL SL sin título para ello) y posterior venta de la misma a favor de DIRCOMAT 21 SL obtuvieron (a costa de mi mandante, y no de la deudora demandada y condenada) el resarcimiento por el incumplimiento del contrato de permuta por parte de Cooperativa de Viviendas Cooprim, a quien no pertenecía ya el inmueble, procede sean condenados a abonar o restituir a mi mandante, como mínimo, la suma de 661.113,31 # (o la mayor suma que pudiese demostrarse abonada) que DIRCOMAT, SL pagó por la finca con ocasión de la compraventa consumada en fecha 29 de abril del 2005 de forma solidaria, hasta dicha suma, con el Sr. Registrador demandado, y sin perjuicio de los ajustes que correspondan entre los Sres. Ezequias y Juan Ramón y Candido en razón a las distintas cuotas adquiridas y enajenadas.

6.- En consecuencia con las declaraciones que resulten procedentes con arreglo al petitum 5 anterior.

a) Se condene a los citados codemandados, D. Candido, D. Ezequias y D. Juan Ramón, cuyos datos y circunstancias personales obran en el encabezamiento de la demanda a abonar a mi mandante solidariamente con el Sr. Registrador, la suma a la que éste resulte condenado.

b) Subsidiariamente a lo peticionado en el párrafo anterior, se les condene a abonar o restituir a mi mandante la suma de 661.113,31 # (o la mayor suma que pudiese demostrarse abonada), que DIRCOMART, 21 S.L. pagó por la finca de autos con ocasión de la compraventa consumada en fecha 29 de abril de 2005, igualmente de forma solidaria, hasta dicha suma, con el Sr. Registrador.

c) En cualquier caso, se condene a los codemandados al pago de los intereses legales de la suma a que resulten condenados devengados desde su incursión en mora por reclamación extrajudicial.

7.- Se condenen a los demandados al pago de las costas causadas en el presente procedimiento [...].

2

Con fecha 10 de julio de 2006, la Procuradora Dª Montserrat Ramón de la Casa en nombre y representación de Roberto, presentó escrito contestando a la demanda, en la que suplicaba lo siguiente: "[...] se dicte sentencia por la que se acojan las excepciones planteadas o, subsidiariamente, se desestime íntegramente la demanda absolviendo a mi mandante de las pretensiones deducidas contra él, con expresa imposición a la actora de las costas causadas a esta parte [...]."

Con fecha 20 de julio de 2006, el Procurador D. Joan Hugas Segarra en nombre y representación de Candido, presentó escrito de contestación a la demanda, en la que suplicaba lo siguiente: "[...] se dicte en su día sentencia, en la que se contenga uno u otro pronunciamiento de los que a continuación se expondrán, según hayan sido estimadas o no las excepciones procesales propuestas a lo largo de esta OPOSICION:

1) Para el caso que el Juzgador estime la excepción de falta de legitimación pasiva respecto a mi representado, solicitamos se condene en costas a la actora por su negligencia y mala fe al interponer la presente demanda.

2) Subsidiariamente, y para el caso que no haya sido posible ser subsanado en el momento procesal oportuno la falta de litisconsorcio pasivo necesario apuntado en esta CONTESTACION Y OPOSICION, se dicte sentencia desestimando la pretensión postulada de contrario por falta de la necesaria convocatoria en las presentes actuaciones de los intervinientes reales de los hechos que provocaron los resultados expuestos, con imposición de costas a la parte actora.

3) Y, subsidiariamente, para el caso y supuesto que dichas excepciones no hayan sido estimadas, solicitados se dicte sentencia desestimando íntegramente la demanda contra mi representado D. Candido y condenado en costas al demandante por su temeridad y mala fe"

El Procurador D. Marcelo Cairo Valdivia en nombre y representación de Juan Ramón presentó escrito por el que solicitaba la intervención en el proceso de la entidad COPRIM, Sociedad Cooperativa de Viviendas, en calidad de demandada.

Con fecha 31 de noviembre de 2006, el Procurador D. Joan Hugas Segarra en nombre y representación de Ezequias , presentó escrito de contestación a la demanda, en la que suplicaba lo siguiente:

"[...] se dicte en su día sentencia, en la que se contenga uno u otro pronunciamiento de los que a continuación se expondrán, según hayan sido estimadas o no las excepciones procesales propuestas a lo largo de esta OPOSICION:

1) Para el caso que el Juzgador estime la excepción de falta de legitimación pasiva respecto a mi representado, solicitamos se condene en costas a la actora por su negligencia y mala fe al interponer la presente demanda.

2) Subsidiariamente, y para el caso que no haya sido posible ser subsanado en el momento procesal oportuno la falta de litisconsorcio pasivo necesario apuntado en esta CONTESTACION Y OPOSICION, se dicte sentencia desestimando la pretensión postulada de contrario por falta de la necesaria convocatoria en las presentes actuaciones de los intervinientes reales de los hechos que provocaron los resultados expuestos, con imposición de costas a la parte actora.

3) Y, subsidiariamente, para el caso y supuesto que dichas excepciones no hayan sido estimadas, solicitados se dicte sentencia desestimando íntegramente la demanda contra mi representado D. Ezequias y condenado en costas al demandante por su temeridad y mala fe"

El Procurador D. Francisco Xavier Estivill Balfells en nombre y representación de Donato , Sacramento y Aida , herederos de D. Juan Ramón , presentó escrito, en el que suplicaba lo siguiente:

"[...] me tenga por adherido a la suplica formulada en los respectivos escritos de contestación a la demanda de D. Ezequias y D. Candido y se acojan las excepciones o la oposición a la acumulación de acciones planteada, y en el negado supuesto que no se acojan tales excepciones o oposición a la acumulación se dicte sentencia por la que se desestime la demanda en su integridad con expresa imposición de costas a la parte actora."

Como consecuencia de estimarse en el trámite de audiencia previa la excepción de falta de litisconsorcio pasivo necesario alegada por distintos demandados, la representación de BEDRIOL, S.L. amplió la demanda contra la SOCIEDAD COOPERATIVA DE VIVIENDAS COOPRIM, emplazándola para que en el plazo de veinte días contestara la demanda. Por providencia de 16 de octubre de 2008, se declaró a la SOCIEDAD COOPERATIVA DE VIVIENDAS COOPRIM en situación de rebeldía procesal.

3

El Juez de Primera Instancia número 6 de Reus, dictó Sentencia nº 97/2009, con fecha 27 de abril de 2009 , con la siguiente parte dispositiva:

"FALLO: Estimando parcialmente la demanda formulada por el procurador Sra. Monne en representación de BEDRIOL, S.L. contra D. Roberto , D. Candido D. Ezequias , D. Donato , D^a Sacramento , D^a Aida y COOPERATIVA DE VIVIENDAS COOPRIM:

1. Debo declarar, que

a) La sentencia dictada por el Juzgado de 1^a Instancia nº 3 de Reus autos de juicio declarativo de menor cuantía nº 31/1999, por la que se declaraba resuelto el contrato de permuta y se condena a la única demandada, Cooperativa de Viviendas Cooprim a reintegrar a los demandantes, hoy codemandados, la

finca registral número NUM000 (antes NUM001) no era ejecutable en sus propios términos ya que, al haber pasado la finca a ser propiedad de la hoy (sic) dominical inscrita no sólo a la fecha de su ejecución, sin con anterioridad a ser dictada, había quedado limitado el alcance resolutorio y restitutorio de la sentencia siendo lo procedentes que el condenado (contratante incumplidor) indemnizara a los actores por el valor equivalente.

2. Se declara que el entonces Sr. Registrador de la Propiedad nº 2 de Reus, Sr. Roberto , debiera haberse negado a operar lo ordenado en el mandamiento de 30 de junio del año 2000 y posterior mandamiento ampliatorio de 20 de noviembre de 2001, por lo que se mandaba en cumplimiento de lo dispuesto en las providencias de fechas 2 de junio de 2000 y 20 de noviembre de 2001, la cancelación del asiento de dominio de Bedriol, S.L., sobre la finca de autos, y la inscripción de la misma a favor de los codemandados, D. Candido , D. Juan Ramón y D. Ezequias .

3. Se declara la responsabilidad de D. Roberto en su aludida condición de Registrador de la Propiedad titular del Registro nº 2 de Reus a la fecha de suceder los hechos que fundamentan la presente demanda, por los daños y perjuicios producidos a consecuencia del error o negligencia cometido al no haber denegado las operaciones ordenadas en dichos mandamientos, pese al hecho (constitutivo de defectos insubsanable) de hallarse la finca legítimamente inscrita a nombre de tercero hipotecario no traído al litigio ni condenado, ni constar en el Registro cláusula o condición resolutoria ni rescisoria que le fuera oponible o pudiera afectarle, y haber cancelado la inscripción de dominio de Bedriol, SL sin el título y requisitos exigidos por la Ley, habiendo posibilitado dicho error o negligencia que la finca haya sido enajenada a favor de Dircomat 21 SL, tercero del que debe presumirse su buena fe, e hipotecada acto seguido la misma, haciéndose irrecuperable su titularidad.

4. En consecuencia con la declaración anterior:

a) Se condena al citado Sr. Registrador, primeramente a cargo de su fianza, y en lo que no alcance, de su demás bienes, a abonar a la actora, en concepto de daños y perjuicios, la cantidad de SEISCIENTOS SESENTA Y UN MIL CIENTO TRECE MIL EUROS Y TREINTA Y UN CENTIMOS (661.113,31 EUROS), más el interés legal desde la fecha de la presentación de la demanda.

Y DEBO ABSOLVER Y ABSUELVO al resto de los demandados de las pretensiones frente a ellos formuladas en la demanda, sin hacer expresa imposición de costas a ninguna de las partes. [...]"

Tramitación en segunda instancia

4

La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Roberto . La representación de BEDRIOL S.L. se opuso al recurso de apelación interpuesto.

La resolución de este recurso correspondió a la [sección 1ª de la Audiencia Provincial de Tarragona, que dictó Sentencia el 29 de septiembre de 2010 \(AC 2010, 1548\)](#) , cuya parte dispositiva decía:

"FALLAMOS: Que debemos DESESTIMAR el recurso de apelación interpuesto por D. Roberto contra la Sentencia dictada con fecha 27 de abril de 2009 en el Procedimiento Ordinario nº 699/2006 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Reus , que CONFIRMAMOS INTEGRAMENTE con expresa imposición a la parte apelante de las costas causadas en esta alzada. [...]"

Interposición y tramitación del recurso de casación.

5

El procurador Don Joseph Farre Lerin en nombre y representación de Catalina , Geronimo Y Leon , en calidad de herederos de D. Roberto , interpuso recurso de casación ante la Audiencia Provincial de Tarragona, Sección 1ª, basándose en los siguientes motivos:

"**PRIMERO** .- Al amparo del [artículo 477.1](#) de la [Ley de Enjuiciamiento Civil \(RCL 2000, 34 , 962 y RCL 2001, 1892\)](#) al infringir la sentencia, por inaplicación, los [artículos 311](#) de la [Ley Hipotecaria \(RCL 1946, 886 \)](#) y los [artículos 1968.2 y 1969](#) del [Código Civil \(LEG 1889, 27 \)](#) .

SEGUNDO.- Al amparo del [artículo 477.1](#) de la Ley de Enjuiciamiento Civil al infringir la sentencia, por inaplicación, los artículos 18 , [100](#) , 296 y [297](#) de la Ley Hipotecaria y el [artículo 1902](#) del Código Civil ".

6

Por Diligencia de Ordenación de 11 de marzo de 2011, la Audiencia Provincial de Tarragona, Sección 1ª, tuvo por interpuesto el recurso de casación mencionado, y acordó remitir las actuaciones a la Sala Primera del Tribunal Supremo emplazando a las partes para comparecer por término de treinta días.

7

Recibidas las actuaciones en esta Sala, comparece como parte recurrente el Procurador D. Guillermo García San Miguel Hoover en nombre y representación de Catalina , Geronimo Y Leon , en su condición de herederos de Roberto . Y, como parte recurrida el Procurador D. Ignacio Aguilar Fernández en nombre y representación de BEDRIOL, S.L.

8

Esta Sala dictó [Auto de fecha 18 de octubre de 2011 \(PROV 2011, 368926\)](#) , cuya parte dispositiva es como sigue:

"

1º)

ADMITIR EL RECURSO DE CASACION interpuesto por la representación procesal de Dª Catalina , D. Geronimo Y D. Leon , en su condición de herederos de D. Roberto , contra la

[Sentencia dictada, en fecha 29 de septiembre de 2010, por la Audiencia Provincial de Tarragona \(Sección 1ª\), en el rollo nº 534/2009 \(AC 2010, 1548\)](#)

, dimanante de los autos de juicio ordinario nº 534/2009, del Juzgado de Primera Instancia nº 6 de los de Reus.

2º)

Y entréguese copia del escrito de interposición del recurso de casación formalizado, con sus documentos adjuntos, a la parte recurrida para que formalice su oposición por escrito en el plazo de veinte días, durante los cuales estarán de manifiesto las actuaciones en Secretaria ".

9

La representación de BEDRIOL, S.L. presentó escrito oponiéndose al recurso de casación interpuesto de contrario.

10

Al no solicitarse por la parte recurrente la celebración de vista pública, se señaló por Providencia de 8 de julio de 2013, para votación y fallo el día 25 de septiembre de 2013, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Sebastian Sastre Papiol, Magistrado de Sala

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO

Resumen de Antecedentes .

Para la resolución del presente recurso es necesario consignar como relevantes los siguientes hechos:

1. La actora, BEDRIOL, S.L. ejercita una acción ordinaria en solicitud de declaraciones y condenas indemnizatorias como consecuencia de haber sido cancelada, sin haber sido condenada ni llamada a juicio, la inscripción de dominio de la finca registral nº NUM000 (antes de la parcelación nº NUM001) que resultaba a su favor, debido a un error, primero en la expedición y, posteriormente, en la calificación de los mandamientos judiciales y posterior inscripción de la citada finca a favor de terceros, dimanante de los autos 31/1999 del Juzgado de 1ª Instancia nº 3 de Reus.

La acción se dirige contra las siguientes personas, en las calidades que se señalan:

a) D. Roberto , Registrador que fue del Registro de la Propiedad nº 2 de Reus y, tras su fallecimiento, pendiente el procedimiento, sus herederos, hoy recurrentes en casación, doña Catalina , D. Geronimo y D. Leon , que procedió a inscribir la finca a favor de terceros, cuando su anterior titular era persona, no llamada a juicio, la hoy actora BEDRIOL, S.A., como así resulta de los mandamientos judiciales que dimanaban de los autos 31/1999 del Juzgado de 1ª Instancia nº 3 de Reus. Contra el Sr. Registrador se

le demanda por daños y perjuicios.

b) D. Ezequias , Doña Julia , D. Candido y D. Juan Ramón , en tanto que demandantes en un pleito seguido ante el Juzgado de 1ª Instancia nº 3 de Reus, en solicitud de resolución de contrato de permuta formalizado con la entidad COOPRIM, SOCIEDAD COOPERATIVA DE VIVIENDAS, sobre la finca antes referida (Registral nº NUM000) y cuya sentencia resolutoria dio lugar a la expedición irregular de los mandamientos dirigidos al Registro de la Propiedad, y posteriormente a la inscripción de la finca a favor de los mismos. Posteriormente venden la finca a un tercero al que se le presume la buena fe. Se les demanda por enriquecimiento sin causa.

c) Posteriormente, se amplía la demanda, a la sociedad cooperativa, COOPRIM quien comparece, pero, al no contestar la demanda, se le declaró en rebeldía.

2. Los términos del suplico de la actora, así como de las personas demandadas, han sido reproducidos literalmente en los Antecedentes de hechos 1 y 2, y los fallos de la sentencia de 1ª Instancia nº 6 de Reus y de la Audiencia Provincial de Tarragona, también reproducidos en los ordinales 3 y 4 de los Antecedentes.

Las sentencias de las instancias condenaron exclusivamente al Registrador de la Propiedad, D. Roberto , obligando a indemnizar a la actora, por daños y perjuicios, por error o negligencia en el desempeño de sus funciones, en la cantidad de 661.113,31.-#.

3. Señala la Audiencia que resulta probado que la finca sobre la que se canceló la inscripción, fue objeto de un contrato de permuta por la que pasó a ser propiedad de una Cooperativa de Viviendas, COOPRIM; que la citada finca fue objeto de un embargo acordado en un procedimiento seguido contra la citada Cooperativa y adjudicada finalmente en subasta pública a favor de la mercantil ahora demandante, BEDRIAL S.L., dictándose auto aprobando el remate, testimonio del cual se inscribió en el Registro de la Propiedad de Reus; que con posterioridad a este hecho, los codemandados en este procedimiento, antiguos copropietarios de la finca, instaron un procedimiento declarativo con la finalidad de resolver el contrato de permuta que en su día perfeccionaron con la Cooperativa; que estimada la demanda, se ordenó que se librase mandamiento al Registro de la Propiedad de Reus para que se procediera a la inscripción de la finca objeto de litigio a favor de los demandantes y a la cancelación a favor de la Cooperativa demandada, procediendo el Registrador demandado a cancelar la titularidad de la finca que ya constaba a favor de BEDRIAL, S.L., a nombre de los antiguos propietarios, hecho que facilitó la posterior transmisión a un tercero y la imposibilidad de recuperar la finca por parte de la aquí demandante.

Indica la Audiencia que la cuestión planteada queda reducida a la posible responsabilidad civil en sus funciones del Registrador de la Propiedad. Respecto a la excepción invocada de prescripción de la acción, el [art. 311 LH \(RCL 1946, 886 \)](#) establece que la acción para pedir la indemnización de los daños y perjuicios causados por los actos de los registradores prescribirá al año de ser conocidos tales perjuicios por quien pueda reclamarlos

, y no durará, en ningún caso, por más tiempo que el señalado por el [Código Civil \(LEG 1889, 27 \)](#) para la prescripción de las acciones personales, contándose desde la fecha en que la falta haya sido cometida. Por último, la sentencia de la Audiencia Provincial señala que, en el presente caso, la parte demandante tuvo conocimiento de los hechos del Registrador demandando cuando obtuvo testimonio de lo actuado en el Juzgado de Primera Instancia, interponiendo la demanda en plazo hábil para ello, tras haberse realizado determinados actos interruptivos de la prescripción invocada.

La Audiencia considera que la negligencia del Registrador es incuestionable dados los términos del mandamiento expedido en su día por el Juzgado de Primera Instancia de Reus, mandamiento al que se acompañó copia de la sentencia; el apelante, el Registrador, procedió a cancelar la titularidad de la finca inscrita a nombre de la empresa demandante, cuando la Sentencia del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Reus se refería a la titularidad de la Cooperativa, que ya estaba cancelada a favor de BEDRIAL, S.L., sociedad que nunca fue parte en el citado procedimiento judicial, y que por tanto, a tenor de lo expuesto, en modo alguno podía afectarle la citada resolución.

Contra la anterior resolución los herederos del Registrador demandado formalizan recurso de casación al amparo del ordinal 2º del [art. 477.2 LEC \(RCL 2000, 34 , 962 y RCL 2001, 1892 \)](#) , al tratarse de un procedimiento tramitado en atención a la cuantía y superar el límite legal.

SEGUNDO

Primer motivo de casación .

Se formula el motivo en los siguientes términos: "

Al amparo del

[artículo 477.1](#) de la [Ley de Enjuiciamiento Civil \(RCL 2000, 34 , 962 y RCL 2001, 1892\)](#)

al infringir la sentencia, por inaplicación, los

[artículos 311](#) de la [Ley Hipotecaria \(RCL 1946, 886 \)](#)

y los

[artículos 1968.2](#)

y

[1969](#) del [Código Civil \(LEG 1889, 27 \)](#) ".

Argumentan los recurrentes que, dada la naturaleza pública y declarativa del Registro, el día inicial del cómputo es aquel en que se produce la cancelación de los asientos que declaraban la propiedad de BEDRIOL, pues la función del Registro es meramente publicadora. Siendo la cancelación meramente declarativa no puede hacerse cargar, traducido en responsabilidad, los efectos constitutivos que parecen guiar la condena. Se daría la paradoja, dicen las recurrentes, de "

usar alternativamente la importancia o lo intrascendente de esa función registral; así, para condenar al importe equivalente al lucro cesante se toma como del todo eficaz la publicidad registral ... sin embargo, para nada se toma en cuenta esa publicidad, esa declaración, al establecer el dies a quo del término prescriptivo ...

".

Concluye señalando que, con la fecha de la inscripción de la cancelación se pone en conocimiento erga omnes

de tal circunstancia, por lo que BEDRIOL conocía, a partir de dicha fecha (8 de abril de 2002), la pérdida de su titularidad sobre la finca.

TERCERO

Razones para la desestimación del primer motivo .

Como la propia recurrente reconoce, los argumentos fueron ya invocados en el recurso de apelación, insistiendo en la prescripción de la acción de resarcimiento de daños por responsabilidad extracontractual por haber sido ejercitada, dice, fuera del plazo de un año que establece el art. 1968.2º del [Cc \(LEG 1889, 27\)](#) computándose desde el día en que pudo ejercitarse al que se refiere el art. 1969 Cc

En realidad, en el recurso de casación, confunde los principios que inspiran la institución del Registro de la Propiedad, como eje vertebrador del sistema jurídico preventivo que inspira nuestro ordenamiento jurídico, con las funciones del Registrador, y concretamente, como la más relevante, la de la calificación. Son incuestionables los efectos que producen,

erga omnes

, las inscripciones registrales, la publicidad de las mismas, la seguridad jurídica que proporcionan a los titulares de los derechos reales allí inscritos, sujetas a la salvaguarda de los tribunales, pero cuestión distinta e igualmente relevante es la responsabilidad que sume el Registrador en la función de calificar los documentos que acceden o deben acceder al Registro que tiene a su cargo, para que desplieguen toda su eficacia, responsabilidad que es extensible a tal función (art. 296.4º [LH \(RCL 1946, 886 \)](#)), en caso de error o negligencia, (con la vulneración de principios tan básicos como los de la legitimación

del art. 1 en relación con el art. 238, ambos de la LH o el de tracto sucesivo

, del art. 20 y concordantes de la LH), con las particularidades o especialidades que le puedan ser propias, como es el caso ([art. 311 LH](#)).

En efecto, los términos del [art. 311](#) de la LH no son contradictorios con los previstos en el [art. 1968.2](#) del [Código Civil \(LEG 1889, 27 \)](#) y la jurisprudencia que lo ha interpretado. En materia de prescripción, como señala la sentencia recurrida (Fundamento de Derecho Segundo), la acción para pedir la indemnización de daños y perjuicios causados por los actos de los registradores prescribirá al año de ser conocidos

por el que pueda reclamarlos ("desde que lo supo el agraviado" también, según el art. 1968.2 Cc) criterio subjetivo, el conocimiento, determinante para la computación del plazo anual de la acción, según la jurisprudencia de esta Sala ([STS nº 274/2008, de 21 de abril \(RJ 2008, 4606 \)](#)) y más recientemente la STS nº 528/2013, de 4 de setiembre PROV 2013, 316910); y, no resultando siempre fácil determinar en

la práctica cuando se produce o se ha producido el conocimiento del perjudicado, el propio [art. 311 LH](#) cierra la incertidumbre fijando el plazo máximo de prescripción de las acciones personales, pero esta vez, con un
dies a quo
cierto, computable a partir del día en que la falta se cometió (aunque no se hayan conocido los perjuicios).

Ha sido probado en el pleito que el conocimiento que tuvo el actor de la actuación negligente del Registrador demandado fue cuando obtuvo testimonio de lo actuado en el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Reus, autos de juicio declarativo de menor cuantía nº 31/1999- Sección 1ª, y tras haber realizado determinados actos interruptivos de la prescripción.

Este, y no otro, es el régimen de prescripción y caducidad que debe tenerse en cuenta en materia de responsabilidad extracontractual de los Registradores en su función calificadora.

Por las razones expuestas, el motivo se desestima.

CUARTO

Segundo motivo de casación .

Se articula del siguiente modo: "

Al amparo del

[artículo 477.1](#) de la [Ley de Enjuiciamiento Civil \(RCL 2000, 34 , 962 y RCL 2001, 1892\)](#)

al infringir la sentencia, por inaplicación, los

artículos 18

,

[100](#)

,

296

y

[297](#) de la [Ley Hipotecaria \(RCL 1946, 886 \)](#)

y el

[artículo 1902](#) del [Código Civil \(LEG 1889, 27 \)](#) ".

Según el recurrente las sentencias de instancia no contienen un título válido de imputación de responsabilidad contra el Registrador de la propiedad, pues "

no existe en la actuación registral más que la necesaria atención de un mandamiento judicial sin concurrir siquiera error, salvo en dicho mandato, ni por supuesto culpa, malicia o negligencia

". Según la recurrente, la actuación del Registrador fue la de obediencia al mandamiento judicial, lo que, a su juicio, descarta la existencia de error o de culpa, "

por supuesto, también de negligencia, resultando de aplicación lo que habíamos llamado eximente completa del

[art. 297 LH](#)

...

". Tras exponer elementos valoratorios de la prueba practicada en la instancia e invocar doctrina que le interesó de la DGRN, alega, finalmente, que la sentencia recurrida yerra también en la relación de causalidad, pues, según la recurrente, toda la fuerza del nexo causal deriva del mandamiento judicial, actuando el Registrador como "

mero vehículo del daño al publicitar, pero no constituir, la pérdida de la propiedad

" (de la finca de la que era titular el actor del presente litigio), pues si el mandamiento judicial cumple los requisitos de forma y de fondo "

ha de superar el filtro de la legalidad registral ... pues el Registrador se limita a dar publicidad...

".

QUINTO

Razones para la desestimación del motivo.

El motivo debe ser desestimado, por razones de forma y de fondo.

Desde el punto de vista formal el motivo incurre en el defecto de alegar un conjunto heterogéneo de

preceptos "

lo cual no procede en el recurso de casación, en el que debe alegarse la infracción de normas aplicables al caso, no de un amplio conjunto en que la Sala debe averiguar cual de las normas puede haber sido infringida, quedando bajo la causa de inadmisión del

[art. 483.2.º LEC \(RCL 2000, 34 , 962 y RCL 2001, 1892\)](#)

, que en éste trámite deviene de desestimación

". ([STS nº 289/2011, de 14 de abril \(RJ 2011, 2753 \)](#)). En el presente caso invoca preceptos referidos al principio de legalidad (art. 18 [LH \(RCL 1946, 886 \)](#)), a la calificación de documentos judiciales ([art. 100 LH](#)), a la responsabilidad por la actuación profesional del Registrador (art. 296 y [297LH](#)), a la responsabilidad por daños (art. 1902 Cc), entre otros, sin expresar la concreta vulneración en la sentencia recurrida del precepto infringido, como hubiera sido necesario en aras a la claridad y precisión requeridas en este trámite, articulando motivos separados e independientes.

No obstante, para que no pueda alegarse indefensión, se entrará en el fondo del motivo que desestimamos.

El motivo razona sobre la valoración de la prueba practicada en la instancia, amparándose, bajo la presunta infracción de preceptos legales sustantivos, en una realidad fáctica que no es la declarada probada, ni destruye las conclusiones que de la misma alcanzan las sentencias de instancia (respecto del escrito presentado por el actor en el pleito seguido ante el Juzgado de Primera Instancia núm 3 de Reus, en el que se adjuntaba el auto de adjudicación de la finca, que, según interpreta, tal escrito formó pieza de convicción del citado Juzgado), ... por lo que colige que, tomando como antecedente el valor jurisdiccional del mandamiento, no puede exigirse responsabilidad.

Todo ello supone amparar el motivo en una base fáctica que no es la declarada probada en la sentencia recurrida, olvidándose de que esta sede casacional no es una tercera instancia (SSTS de 9 de mayo de 2007, RC n.º 2097/2000 , 27 de mayo de 2007, RC n.º 2613/2000 , [15 de abril de 2008 \(RJ 2008, 4356\)](#), RC n.º 424/2001 , [30 de junio de 2009, RC n.º 1889/2006 \(RJ 2009, 4705\)](#) , [29 de septiembre de 2009, RC n.º 1417/2005 \(RJ 2009, 7259\)](#)), todo lo cual impide tratar de desvirtuar una apreciación probatoria mediante una valoración conjunta efectuada por el propio recurrente para sustituir el criterio del tribunal por el suyo propio.

La recurrente, tras un relato de hechos, con una interpretación interesada de los mismos, concluye que el mandamiento judicial era un título defectuoso inscrito

a los que se refiere el [art. 297LH](#) , que impedía el ejercicio de las funciones calificadoras, por lo que debe excluirse responsabilidad al registrador.

El motivo debe desestimarse. Ni fundamenta las razones que le impedían denegar o suspender la cancelación de la inscripción de dominio e inscribir posteriormente la finca a sus antiguos propietarios con ocasión de un pleito en el que la entidad recurrida ni había sido llamada, ni menos vencida en juicio, pues ya la tenía inscrita a su nombre antes de que se dictara sentencia en el referido pleito del que fue ajeno, ni alega la concreta vulneración del [art. 297LH](#) . Antes bien, debía tener en cuenta lo que dispone el [art. 522.1 LEC](#) , a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas,

salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica

. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la [STS núm. 295/2006, de 21 de marzo \(RJ 2006, 5445 \)](#) , "

no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte

". En parecidos términos la Resolución de la DGRN de 30 de abril de 2009 (BOE 131/2009, de 30 de mayo) que en defensa del principio de tracto sucesivo y la proscripción de la indefensión consagrada en el art. 24 [CE \(RCL 1978, 2836 \)](#) impiden que una resolución judicial pueda operar en el Registro la cancelación de asientos que afecten a personas que no han sido demandadas.

La fundamental función calificadora del Registrador, está sujeta al art. 20LH que exige al Registrador, bajo su responsabilidad (art. 18LH), que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorguen los actos referidos,

debiendo el Registrador denegar la inscripción que se solicite en caso de resultar inscrito aquel derecho a

favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, prohibiéndose incluso la mera anotación preventiva de demanda si el titular registral es persona distinta de aquella frente a la que se había dirigido el procedimiento (art. 20, párrafo séptimo).

La calificación del Registrador ha de realizarse no sólo teniendo en cuenta el documento presentado, sino también "...

lo que resulte de ... los asientos del Registro

" (art. 18LH) y "

... los obstáculos que surjan del Registro

" (art. 100 RLH).

La anómala inscripción de la finca de autos a favor de tercero en virtud de una sentencia que acompañaba un mandamiento judicial dimanante de un procedimiento en el que no ha sido llamado el anterior titular no puede encontrar amparo ni en el art. 100 [RH \(RCL 1947, 476 y 642 \)](#) , ni en resoluciones de este Alto Tribunal, ni en doctrina sentada por la DGRN que cita, antes al contrario, la Resolución de 24 de febrero de 2006 destaca la competencia del Registrador en la calificación de resoluciones judiciales que comprende la adecuación o congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, estando protegido por el Registro quien hubiera sido parte en el proceso o haya tenido legalmente la posibilidad de intervención en el mismo.

Ha quedado probado en la instancia que el pleito del que dimanaba el mandamiento judicial y la providencia se siguió exclusivamente contra COPRIM. Por ello el Registrador debiera haberse negado a practicar la cancelación e inscripción ordenadas en las resoluciones, pues era de su exclusiva responsabilidad la calificación de tales documentos de los que resultaba claramente que el pleito en cuestión no se había seguido contra la hoy recurrida, titular del dominio inscrito con anterioridad a la sentencia que se adjuntó con la expedición de los mismos. Y debía negarse a ello hasta el punto de que el Juez no puede apremiarle, como así resulta del art. 136 RLH: "

los Registradores deberán acudir al Presidente de la Audiencia respectiva en queja de los apremios que los Jueces o Tribunales, al conocer de algún negocio civil o criminal, les hicieren para practicar cualquier asiento improcedente a juicio de aquellos funcionarios

".

Las consecuencias del defectuoso proceder por parte del Registrador supuso la pérdida de la titularidad de la finca por parte de BEDRIOL y la adquisición de la misma por parte de un tercero hipotecario, protegido por el art. 34LH , de todo lo cual deriva la responsabilidad que le es exigida en virtud de lo establecido en los arts. 296.2º y 4º y 312 LH .

Por tanto, se dan todos los presupuestos para la exigencia de responsabilidad reclamada en el presente litigio, concurriendo la relación de causalidad necesaria, como de forma precisa razona el Fundamento de Derecho Cuarto de la sentencia recurrida, cuyos presupuestos no han sido desvirtuados por el motivo.

Por las razones expuestas, el motivo se desestima.

SEXTO

Costas .

Se imponen al recurrente, en aplicación del [art. 398.1 LEC \(RCL 2000, 34 , 962 y RCL 2001, 1892 \)](#) .

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

FALLAMOS

Desestimamos el recurso de casación interpuesto por doña Catalina , Don Geronimo y Don Leon , como herederos del fallecido Registrador de la Propiedad nº 2 de Reus, D. Roberto contra la [Sentencia de la Audiencia Provincial de Tarragona, Sección primera, de 29 de setiembre de 2010 \(AC 2010, 1548\)](#) , en el Rollo de apelación núm. 534/2009 , dimanante del juicio ordinario 699/2006 del Juzgado de 1ª Instancia núm. Seis de Reus, confirmando la sentencia dictada el 27 de abril de 2009 .

Se imponen las costas a la parte recurrente.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Jose Ramon Ferrandiz Gabriel.-

Antonio Salas Carceller.- Ignacio Sancho Gargallo.- Rafael Saraza Jimena.- Sebastian Sastre Papiol.- FIRMADO Y RUBRICADO. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Sebastian Sastre Papiol, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.

El presente texto se corresponde exactamente con el distribuido de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ), en cumplimiento de lo establecido en el artículo 3.6 b) del Reglamento 3/2010 (BOE de 22 de noviembre de 2010). La manipulación de dicho texto por parte de Editorial Aranzadi se puede limitar a la introducción de citas y referencias legales y jurisprudenciales.