

Ley Hipotecaria y Ley Moral: Deontología y ética profesional en los Registradores

SUMARIO: 1. EL TITULO.—2. UN ECOSISTEMA MORAL-PROFESIONAL.—3. CONDICIONAMIENTOS HISTORICO-SOCIO-MORALES DE LA LEY HIPOTECARIA DE 1861: 3.1. LEY HIPOTECARIA DE 1861: SU ENTRAMADO MORAL. 3.2. LOS HIPOTECARISTAS, HUMANISTAS Y JURISTAS.—4. LOS REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD MERCANTILES Y LIQUIDADORES DEL IMPUESTO: 4.1. NATURALEZA INSTITUCIONAL. 4.2. SELECCIÓN PROFESIONAL. 4.3. SISTEMA RETRIBUTIVO: 4.3.1. *Como «empresarios»*. 4.4. EL LIQUIDADOR DEL IMPUESTO DE SUCESIONES Y TRANSMISIONES —Y HOY— ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS. 4.5. EL REGISTRADOR MERCANTIL.—5. DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO.—6. FUNCION CALIFICADORA: 6.1. EN SENTIDO ESTRICTO. 6.2. FUNCIÓN PEDAGÓGICA-ASESOR A-INFORMATIVA: 6.2.1. *Asesoramiento*. 6.2.2. *Información*. 6.2.3. *Diligencia-dedicación*.—7. HONORARIOS.—8. RESPONSABILIDAD DISCIPLINARIA: 8.1. ANTECEDENTES. 8.2. TEXTOS VIGENTES DISCIPLINARIOS.—9. LA ORGANIZACION COLEGIAL Y SUS FINES ETICO-PROFESIONALES.

1. EL TITULO

He de reconocer, de antemano, que la elección y rúbrica del trabajo, no ha sido puntual, sino que, inspirado en buena parte por el Catedrático de Derecho Canónico y Académico, RAFAEL NAVARRO VALLS (1), responde a una larga reflexión sobre temas que afectan a los Registradores de la Propiedad y Mercantiles desde hace muchos años (2), en su función y en su tarea pro-

(1) Vid. «Ley Civil y Ley Moral: la responsabilidad de los legisladores», en *Anales de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación*, núm. 26, Madrid, 1997. También POLO, LEONARDO, «Ética: hacia una versión moderna de los temas clásicos», en el capítulo *Ética y legalidades humanas*, 2.^a ed., 1997, pág. 17 y sigs.

Este texto es resumen —al tiempo primicia— de un trabajo conjunto proyectado por AEDOS sobre *Deontología profesional para juristas*.

fesional. Abrir, de entrada, el capítulo de las responsabilidades morales, o el más ambicioso, el de una *Deontología profesional*, partiendo desde una norma de rango de Ley —*Ley Hipotecaria*— al tiempo de otra de signo paralelo —*Ley Moral*— supone, por de pronto, un escenario más rico, más seguro y más comprometido.

Junto a aquel subrayado —que ya marca una cierta tipicidad normativa respecto a otras éticas profesionales— hemos de recordar que a medida que se han prodigado las «profesiones» —las nuevas— y se han fomentado las autonomías especializadas, ha surgido la necesidad de una elaboración deontológico-moral (3). A veces, nacida de los propios acuerdos asociativo-corporativos, aprobados, a lo máximo en un Decreto u Orden Ministerial, y en ocasiones más reglamentariamente. Esa necesidad ético-moral, unas veces nace de los «profesionales», y en otras de *exigencias sociales* y puntuales, lo que en ocasiones se traduce en una accidentalidad, para pasar luego a una fase de decaimiento y dispersión. Piénsese, por ejemplo, en tantos intentos o formulaciones de este tiempo, en la sociedad moderna (4) a los que —sin desmerecer su *interés*— o su valor, parece que les falta, o bien una concienciación arraigada en la sociedad, o esquemas de ejecución y de aplicación.

2. UN ECOSISTEMA MORAL-PROFESIONAL

Indudablemente todos esos esfuerzos que —por citar algunos— se dan en profesiones, como las de los medios de comunicación, las de la docencia (5),

(2) A lo largo de este trabajo, se citarán algunos de ellos, pero me es grato remontarme a mi tesis doctoral, *Teoría del Registro de la Propiedad como servicio público*, apenas ingresado en el Cuerpo de Registradores, planteada —pese al título— sobre una base *institucional*. Publicada en 1958, ha tenido dos ediciones facsímil, 1959 y 1991. También, más ampliamente, vid. VIDAL RODRÍGUEZ, JOSÉ, «El Registrador civil y su responsabilidad», en el *Boletín de Información del Ministerio de Justicia*, año IX, núm. 300, abril (25), 1955, págs. 3 a 7.

(3) GÓMEZ PÉREZ, RAFAEL, en *Una fundamentación: de la ontología jurídica*, 1998, se pregunta: «¿No es inútil exigir una ética a los profesionales del Derecho, sean jueces, abogados, notarios, registradores?» Vid. también, FARRÉ MOREGO, JOSÉ M.^a, «Ética profesional», en *Anales de la Academia Matritense y del Notariado*, tomo XII, 1961, págs. 247-260.

(4) Vid. CORTINA, ADELA, *El quehacer ético*, Madrid, 1996. MARÍAS, JULIÁN, en *Problemas internos* («ABC», 28-12-85), se refiere al «estado de desorientación vital» en que se encuentran demasiados españoles. A veces, no obstante, hay singularidades y preocupaciones que no se pueden desconocer. Vid. OBIOLS TABERNER, CARLOS, en su estudio «La deontología profesional en el jurisconsulto Martí Miralles», en *Revista Jurídica de Cataluña*, año LXVI, núm. 2, abril-junio 1967, págs. 345 a 355.

(5) Vid. NAVARRO VALLS, R., «Principios éticos y responsabilidad en el ejercicio de la función docente», en *Anales de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación*, núm. 27, Madrid, 1997, pág. 263 y sigs. Vid. también, nuestra obra, *Constitución, democracia y enseñanza religiosa*, Colección TAU, Avila, 1.^a ed., 1989, 2.^a ed., 1994.

las de los políticos (6), a veces reciben nombre o su encaje de *Decálogos* o en *Códigos* para reglamentar determinadas conductas. Y acaso eso pueda ser suficiente sobre la base de una normativa social interior o reglamentaria. Y hasta se podrá pensar si eso es posible o no. Se puede, por ejemplo, sostener por *Ley*, que radiotelevisión sea un servicio público «esencial». Pero después de ese ropaje rígido y solemnizado —por lo de «esencial»—, ya no se contempla ninguna norma de rango fundamental que nos llevase a entreadivinar lo que es *responsabilidad profesional, ética, deontología, o* meramente *jurídica* de sus profesionales que están contribuyendo a verificar el servicio público *esencial* que es la radiotelevisión. (Al contrario, lo que se observa —de algunos de sus efectos *nocivos*— es la gran irresponsabilidad. Tanto de los dirigentes, como —en no pocos casos— de sus profesionales.)

Hemos querido referirnos, pues, al doble ámbito —*simplificando* mucho— de esa regulación normativa de la que pueda brotar una responsabilidad profesional desde una base ética. No hacemos una crítica, sin más, a los sistemas o supuestos en que aquélla se manifiesta con fuerza menor. Pero es bueno, si se quiere ser eficaz, contemplar *ab initio* —respecto de los Registradores— que la fuente y en el rango *normativa* han podido ser las razones del «éxito», profesional, precisamente por darse una apoyatura moral que diese sentido a las *conductas* de sus profesionales, y que además se garantizaran para la sociedad con una *normalidad* verdaderamente significativa.

No es algo exclusivo de los Registradores porque concurre en todas aquellas tareas o funciones con trascendencia pública —lo que no quiere decir hayan de ser funcionarios *públicos* o de la *Administración*—. Incluso es significativo que dentro del Parlamento Europeo (7) ante los vacíos legales y la desmotivación de muchas conductas, de muy diversa índole —*económicas, financieras, medios de comunicación, etc.*—, se estén estimulando *Directrices* para la creación de *Comisiones éticas* de ámbito europeo y de ámbito nacional, lo cual exige la adecuación en normas de los criterios deontológicos que a nivel de aquel órgano de Gobierno o del propio Consejo de Europa se estén dando.

A nuestros efectos, pues, subrayamos el interés de que en la primitiva *Ley Hipotecaria* (8), también desde sus propias exigencias sociales y jurídicas,

(6) El fenómeno del *transfuguismo* y de la corrupción. Hay que recordar la *Evangelium Vitae*, mensaje de Juan Pablo II, 8-5-1995, con carácter general.

(7) Es una información de JOSÉ MARÍA GIL ROBLES, en una pregunta nuestra en la Sociedad de Estudios Internacionales 1998, sobre la influencia de la ausencia de motivaciones religiosas en la educación y sus efectos en la Europa Unida —por «intereses»— (ver nota 33).

(8) Hacemos una referencia general a los dos primeros tomos de la magna obra *Leyes Hipotecarias y Regístrales de España*, 13 volúmenes. En el tomo I, volúmenes I y II, por ejemplo, se transcriben las discusiones parlamentarias para las Leyes de 1861 y 1869. El lenguaje en el Congreso y Senado es de una riqueza moral —en contraste—

encontremos los primeros atisbos de una atención ético-moral en la tarea de los Registradores profesionales. La Ley Notarial de 1861, como ahora en la del Estatuto respecto al Abogado del Estado, o la Ley Orgánica del Poder Judicial, para los jueces, o como para en adelante se piensa, para la función pública del profesional de las Fuerzas Armadas (9), nos confirman que no se trata de una exclusividad ni de una originalidad, sino de una concepción abierta, desde el ámbito moral, y que orienta y facilita una determinada función.

3. CONDICIONAMIENTOS HISTORICO-SOCIO-MORALES DE LA LEY HIPOTECARIA DE 1861

Como luego veremos, la responsabilidad profesional de los Registradores hay que situarla en el ámbito o capítulo general de la ética de las *profesiones jurídicas* así estudiadas por M. SANTAELLA (10). Pero queremos concretar alguna particularidad, de signo histórico, lo que seguramente, incluso, puede explicar los escasos vaivenes de una función que ha superado numerosos cambios políticos y sobre todo administrativos y judiciales. Esta cuestión la hemos reseñado con bastante fruición en alguno de los trabajos nuestros (11).

3.1. LEY HIPOTECARIA DE 1861: su ENTRAMADO MORAL

Y es bueno convenir que la función del Registrador, tal como nosotros la definimos (12) que sirve a una *Institución organizada por el Estado y bajo*

siempre excepcional. A veces —como en la pág. 51 del tomo I, vol. n, INZURIAGA se hace eco de la modernidad, al cambio de costumbres, al riesgo del reduccionismo en la codificación en el Código Civil, para que se quede como el «*Catecismo* de Ripalda» o un «*catecismo* de bolsillo»...

(9) En proyecto. No obstante, en las Ordenanzas Militares vigentes se encuentra el ecosistema creador de valores y virtudes militares. Vid. nuestro tema, *La milicia universitaria. Alféreces para la paz*, Madrid, 1.ª ed., 1997. 2.ª ed., 1998, en las págs. 148 a 159, referentes al contenido ético, normativo y disciplinario en la formación de mandos.

(10) SANTAELLA, M., *Ética en las profesiones jurídicas*, Madrid, 1995. En el apartado 10 de dicha obra, págs. 409 a 412, se reproducen los artículos 296 a 312 de la Ley Hipotecaria referente a las responsabilidades de los Registradores, sin hacer ningún comentario específico al respecto. De manera especial, por analogía, habríamos de recordar los criterios de VÍCTOR GARRIDO en la esfera notarial, o LEONARD, *El fundamento de la moral*, 1998. ALVAREZ ROBLES, ANTONIO, «Guión de un ensayo sobre deontología notarial», en *Anales de la Academia Matritense y del Notariado*, tomo VII, 1953, págs. 5 a 110.

(11) Citaría aquí la obra en colaboración con el Notario MEZQUITA DEL CACHO, *El Notariado y los Registros. Orientación vocacional y de estudios*, Madrid, 1986.

(12) *El Notariado*, ob. cit., 147.

la responsabilidad de los Registradores o profesionales con título jurídico universitario y con especialización acreditada... para consolidar la seguridad jurídica y el cumplimiento tiene la función social de la propiedad, compatible con la libertad, el progreso y el desarrollo.

Aquella definición está tomada (13) del *argot* internacional de los *Congresos de Derecho Registral Comparado*. Este concepto, en nuestra Ciencia Jurídica, tiene unas peculiaridades *sui generis*, que en síntesis viene bien recordar:

A mediados del siglo XIX, y tardíamente, respecto a la codificación europea y por los imperativos propios de la Constitución que nace de las Cortes de Cádiz —la invasión francesa retrasó en España los efectos positivos de la Revolución francesa— se promueve un Código Civil en el cual habrían de ir incorporados preceptos hipotecarios, y como parte sustantiva y procesalmente mínima, en la línea en que se redactaron —por ejemplo— el BGW alemán y el ABGW austríaco, tal como hemos estudiado nosotros (14).

Estaba ya muy adelantado el proyecto de Código de 1861. Pero con independencia de vicisitudes políticas, la realidad es que la normativa de los *Oficios de hipotecas*, que pretendía hacer frente a la *usura* en materia de intereses, a su vez, al *fraude fiscal y defensa del patrimonio familiar* —entre otras razones— se hizo realidad una necesidad: la impaciencia por *anticipar* en una Ley —la de 1861— lo que debió presentarse dentro del Código Civil que no llegaría hasta 1888. Se puede advertir una *urgencia y necesidad morales*, porque la tarea ya no admite espera. Y porque, además, era necesario crear un estamento profesional propio —el Registrador de la Propiedad— con independencia del Juez y del Notario (15), y con una función autenticadora, «sin perjuicio de terceros». No es de aquí explicar los efectos de esta Ley Hipotecaria de 1861, cuyas líneas maestras se mantienen en la de 1901, y sobre todo en la de Bases de

En la página 455 y sigs., de la obra de SANTAELLA, citada (nota 10), aparece el trabajo del Registrador MANUEL CASERO MEJÍAS, titulado *Aspectos éticos de las profesiones jurídicas: el Registrador de la Propiedad y Mercantil*, en que se insiste en la función social del Registrador de la Propiedad, *Independencia absoluta* en orden a la calificación registral «como garantía de la imparcialidad de sus decisiones».

(13) Vid. el capítulo *Filosofía de la Institución Registral y cambio social*, pág. 213, y de nuestra obra *Propiedad Inmobiliaria y seguridad jurídica*, Madrid, 1995.

(14) En *Modernas orientaciones de la Institución Registral* (prólogo de RAMÓN DE LA RICA), 2.^a ed., Madrid, 1975; y también en *Principios...*, *ob. cit.*, cap. XVIII, *Derecho comparado: Sistema austríaco*, pág. 301 y sigs. El fenómeno de la *Codificación y seguridad jurídica* ha sido estudiado de manera más general en una sesión de trabajo promovida por el Centro de Estudios Registrales, 16 de junio de 1998, en el que intervinieron TRILLO FIGUEROA, MENÉNDEZ (AURELIO), CAZORLA PRIETO, PAU, GUY BRAIBANT, CAEIROS, Díez PICAZO, CONTRERAS, MENÉNDEZ REIXARCH, OBREGÓN y MARISCAL DE GANTE.

(15) El antecedente regeneracionista de Registro-Notaría-Juzgado estuvo en JOAQUÍN COSTA (vid., nuestro trabajo «El Justicia de Aragón en el pensamiento de Joaquín Costa», pág. 36 y sigs., de la obra *El Justicia de Aragón visto por...*, Madrid, 1992).

1944 y articulada de 1946. Pero sí resaltar, que nacía —entre otras cosas— para cubrir el *vaciamiento moral y ético* en el tráfico jurídico inmobiliario y en el financiamiento hipotecario. Al contrario, promovía algo que nosotros hemos también bautizado, una «*justicia registral*» (16) que era —en lo posible— reparadora de situaciones injustas, y al tiempo que promoviese seguridades jurídicas para «el tercero», que es el que normalmente —por desheredado o modesto— más necesita la atención del Derecho. (Las macroentidades, ni siquiera suelen inscribir sus mastodónticos edificios.)

Al lado de esa carga moral anotemos: en 1829 se había creado el Impuesto de Hipotecas, la primera Ley Orgánica del Poder Judicial es de 1870, y la Ley del Notariado es de 1862. Carlos III que llega (17) a España en 1759, pronto habría descubierto la necesidad de un relanzamiento y reestructuración de la propiedad. Son aires nuevos en los que también se asoma un progresismo ético, de signo más abierto y cultural y más proyectado a la sociedad, según expresión de la Registradora Purificación García Herguedas.

Junto a esa motivación prelegislativa y eminentemente de interés común, habría que tener en cuenta todo aquello que NAVARRO VALLS ha vislumbrado con signos de modernidad, pero cuyos antecedentes están ya en el XIX, como «*Ley Civil y Ley Moral*»: la responsabilidad de los legisladores a que anteriormente hemos hecho referencia. Se resumirían en el planteamiento dialéctico o tensional —propio de un san Agustín o un Miguel Servet— de la utilización de la *Ley* para un rearme moral (18), o a la inversa. Quizá la *virtud* —nunca mejor usado el término— estaría en un término medio (19).

3.2. LOS HIPOTECARISTAS, HUMANISTAS Y JURISTAS

Un segundo aspecto sería complementado con las aportaciones doctrinales jurídicas, políticas o éticas, de aquéllos que procuraron el alumbramiento

(16) En *Teoría del Registro de la Propiedad como servicio público*, 3.^a ed., facsímil, Madrid, 1991. Conclusiones pág. 297.

(17) Vid., el discurso con el que le reciben en Daroca, el tino de TOMÁS ORRIOS DE LA TORRE, en *Compendio sagrado de la historia del misterio de Daroca*, 3.^a ed., facsímil, Zaragoza, 1998.

(18) Vid., nuestra obra, *Introducción al Derecho. Una concepción dinámica del Derecho natural*, III Ed., Madrid, 1976, a cuyo texto me remito para las categorías axiológicas general: bien común, orden público, justicia, hermenéutica, libertad, responsabilidad y sobre todo seguridad jurídica y justicia registral.

(19) Más en concreto el trabajo de GÓMEZ PÉREZ, RAFAEL, *Una fundamentación de la Deontología jurídica*, Madrid, 1998.

miento de la Ley Hipotecaria, la más importante, en el plano del Derecho, desde la Constitución de 1808 que partía de la obligación de los españoles de «ser justos y benéficos». Y repasando las listas de muchos hipotecaristas y formuladores de opinión —algunos de cuyos libros nosotros mismos abrimos por vez primera en la biblioteca del Colegio de Registradores de Madrid, en la Gran Vía de Madrid, cuando apenas existían en la capital de España los clásicos Registros: Norte, Oriente, Occidente y Centro— nos encontramos con nombres de gran catadura moral, política, intelectual y aún humana y académica. Para mí —entonces y ahora— es una gozada descubrir a esos hipotecaristas, verdaderos moralistas (20). Defensores de sus valores y objetivos de servir a la justicia, evitar el fraude fiscal, cortar la usura a base de dar sentido a la idea de lo justo a través de la Seguridad Jurídica. Con un instrumento del que se puede decir fueron unos adelantados: el de la *búsqueda de la autenticidad*, lo cual, como dirá CHARLES TAYLOR, encierra una aspiración ética, incluso en un planteamiento hermenéutico (21).

Tras lo dicho y anotado marginalmente antes, no es necesario ofrecer textos pormenorizados de aquellos autores y comentaristas de procedencia conservadora del ala moderada liberal, que eran a su vez intelectuales, académicos, políticos. Sin duda, por su tono y estilo, ejemplares (DE LOS MOZOS, GARCÍA Y GARCÍA, AMORÓS y PAU han estudiado algunos de ellos). Y además de juristas destacados eran, en su materia, unos regeneracionistas, con una visión alta del Derecho, de la Justicia, de la Libertad, de la Tolerancia, con apoyo en valores morales esenciales.

Sólo así puede comprenderse mejor, cómo la Ley de 1861 rompió los complejos y dificultades de todo tipo; supo ser moderna e inspirarse en el modelo germánico de seguridad jurídica que apenas se vislumbraba entre nosotros por una acusada romanización del Derecho, salvo en Aragón («Fue-

(20) Nombres como OLIVER, LUZURIAGA, GARCÍA GOYENA, PAZOS y GARCÍA, GARCÍA GUIJARRO, TELL y LAFONT, RAMOS FOLQUES, PAGE (EUGENIO RAMÓN), CAMPUZANO, ROMANÍ y PUIGDÉNGOLAS, CASSO, ORTIZ DE ZÁRATE, FUENTE ALCÁZAR, PERMANYER, AUSIOLES, CURIEL y CASTRO, CONTRA CASTAÑEDA, GÓMEZ, GUGUANZO, CASADO (POLICARPO), RIESTRA (ANTONIO), DIEGO MADRAZO (SANTIAGO), MORALES DÍAZ y otros anotados en *Historia...*, *ob. cit.*, en tomo 7 y II; y glosados en su caso en *Teoría del Registro...*, pág. 78 y sigs.

(21) Vid. TAYLOR, *Ética de la autenticidad*, Barcelona, 1994. En este caso es *autenticidad preventiva* y creadora, es decir, que no sirve sólo al «temor» de perder una finca inscrita, sino de asegurar y promover su ulterior tráfico o servir a su **financiamiento**. Vid., también aspectos concretos, RAMOS OREA, TOMÁS, «Deontología y hermenéutica: Argumentos y aspectos en 145, 147 y 216 del Reglamento Notarial», en *Revista de Derecho Notarial*, año XXXIII, núm. 132, abril-junio, 1986, págs. 395-434; y OJEDA AVILES, ANTONIO, «Un contenido esencial algo venial. O los problemas técnicos de una dispersión hermenéutica», en *Civitas, Revista Española de Derecho del Trabajo*, núm. 44, diciembre 1990, págs. 581-604.

ro de Daroca», entre otros). Territorio en que sobrevivió una publicidad auténtica para negocios y actos jurídicos en la contratación y Derecho de Familia (22).

En definitiva, se da, con espontaneidad, una literatura humanística y no meramente moralista, en conceptos e ideas, que van constituyendo el tejido ético de una función: la ideal del «tercero» —el «próximo», en el argot espiritualista, «*el principio de buena fe*», que es sacrosanto para la protección de aquél; la *presunción de veracidad*; de *legitimación*; de *prioridad*— el premio a la *diligencia*; el *buen cuidado*; la *salvaguardia de los asientos por los Tribunales de Justicia como expresión de jerarquía de valores*... Ya no digamos algunas *sanciones* frente a la falta de *decoro*, *conducta moral*, *responsabilidad* —palabra ésta repetida en numerosos preceptos, etc... que se mantienen hasta los últimos tiempos, como luego veremos, para los Registradores en el ejercicio profesional.

4. LOS REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD MERCANTILES Y LIQUIDADORES DEL IMPUESTO

La Ley Hipotecaria de 1861, con las modificaciones puntuales hasta la actual, completada con un Reglamento que ha permitido aceptar cuestiones precisas sin afectar a la Ley General y sin necesidad de su modificación —en algún caso, como el de la prórroga de anotaciones preventivas sería esto discutible—, tiene su parte sustantiva, por ejemplo, la regulación de las *hipotecas*; su parte procesal —los ejecutivos judicial, sumarial y extrajudicial, expedientes de dominio, etc.—; su parte disciplinaria —de la que en este momento no vamos a hablar— y su parte *orgánica*. Y es en este punto cuando se crea la figura del *Registrador de la Propiedad*, luego, con la función de Registrador Mercantil. Era el título XI, De los Registradores, Nombramientos, Fianza y Sustitución (23).

(22) Fue respetuosa —en el art. 2.º del Real Decreto de 8-2-1861— con aquellas situaciones jurídicas especiales que, además de sus efectos jurídicos, tenían una *carga moral*, como el acceso al Registro de la «viudedad» y del heredamiento familiar en Aragón y Cataluña, respectivamente.

(23) A efectos informativos, recordamos que firmó como Ministro de Justicia, SANTIAGO FERNÁNDEZ NEGRETE. Una investigación exhaustiva de los antecedentes han sido hechos por VICENTE MONTES PENEDA. Como era lógico, había intervenido mucho la Comisión de Codificación, que presidía MANUEL CORTINA. CÁRDENAS fue su ponente.

Fenómenos nuevos, como la *hipoteca mobiliaria*, *prenda sin desplazamiento*, *libro de incapacitados*, o de *documentos penales*, etc., plantean problemas cualificados de responsabilidad, aunque le sea aplicable su carácter general. Por ejemplo, ya en 1936 se habló de «Inscripción y registro de arrendamientos rústicos. Responsabilidad civil del Registrador», en *RCDI*, año XII, núm. 134, mayo de 1936, págs. 342-360.

4.1. NATURALEZA INSTITUCIONAL

Indudablemente, con todo aquel planteamiento ético-moral desde una Ley Hipotecaria, y después de semejantes pronunciamientos y principios, hay que afirmar —en este orden de cosas— que se acertó en la configuración del profesional a servir los objetivos de la institución registral. Ya —a poco que se conozca la filosofía jurídica— se percibe el tono *institucionalista* y no positivista con que se impulsaron las tareas de promoción de la normativa registral.

4.2. SELECCIÓN PROFESIONAL

El Registrador que se «*inventa*» o «*crea*» es un profesional del Derecho y no sucedáneo —agentes, técnicos, peritos de propiedad inmobiliaria, escribanos «funcionarios» puros, etc.— con una selectividad rigurosa, al margen de las turnancias y opciones amigables, políticas o sociales. Con un programa preanunciado, pruebas abiertas, exámenes concienzudos, etc. Incluso no se accede inmediatamente, sino al *Cuerpo de Aspirantes*, para que la plaza vacante no espere al servidor público, sino al revés. En ese período preprofesional cabe el estudio o práctica complementaria, y hasta en ciertos momentos se ha permitido algunas actividades, como servir en vacaciones, temporalidades, o trabajos complementarios en los Centros de Estudios Registrales, etc.

Al lado de la selección está la *responsabilidad*, que lo es *directa y personal*. Es decir, no hay, a priori, que acudir a sistemas penales o civiles para la compensación por los posibles errores —sean «materiales» o «de concepto»— sino en la propia Ley —subrayamos ese rango—, y luego en el *Reglamento* se marca un procedimiento especial de *rectificación de errores* en los asientos de los libros. Cuando, de por sí, no lo pudiera hacer el Registrador, o no lo consientan los interesados, no existe otro camino que el judicial. Se hacen repetidas alusiones a la «propia responsabilidad» (24).

Este sentido, y aún *sentimiento de responsabilidad* —en el orden económico está salvaguardado, en parte, por una fianza— está prevista, en primer lugar, la «*responsabilidad directa de los Registradores*» que se da con carácter general y con frecuencia en los casos de doble inmatriculación (25), es lo

(24) Título VII, *De la rectificación de asientos* —art. 211 y sigs., LH, y el mismo Título— artículo 314 y sigs., en el RH.

(25) Vid. Título XII, *De la responsabilidad de los Registradores*, artículo 296. «*Los Registradores responderán civilmente, en primer lugar con sus finanzas, y en segundo con sus demás bienes, de todos los daños y perjuicios que ocasionen*». No obstante, los casos son realmente escasos. Vid., una sentencia concreta del TS de 12-2-1996, sobre «Responsabilidad civil del Registrador: inscripción de una escritura falsa al amparo del artículo 205 de la LH», en *Boletín Colegio Registradores*, año XXIX, núm. 16, junio

que innatamente va «forjándose» en el Registrador profesional en su actividad de cada día. Lo que, a su vez, le da trascendencia de su *función*, de su *autonomía personalizada*.

4.3. SISTEMA RETRIBUTIVO

En tercer lugar, ya desde 1861 se configuró un sistema de retribución por *arancel o tasa* (26), ya que, como luego veremos, el Registrador no es funcionario de la Administración Central, ni autonómico, ni provincial, ni local, sino que ejerce una *función pública institucionalizada* y servida a través de un servicio público. Con tal retribución se le permite —aunque haya habido oscilaciones— una vida digna, mejorada progresivamente por la propia voluntad, a medida, o según la categoría de los Registros —formalmente cuatro— y también para hacer frente a los riesgos de aquella responsabilidad, que en el orden económico —sobre todo en las grandes operaciones registrales— pueden ser cuantiosos. (Dentro de la Organización Colegial existe un *Servicio de Responsabilidad Civil*.)

4.3.1. Como «empresarios»

También hay que considerar el sistema retributivo del *personal auxiliar* que ha sido, primordialmente, el de *participación* en ingresos y en gastos —salvo ahora los supuestos del convenio colectivo vigente en la fase de temporalidad exigida, hasta lograr el pase al cobro por participación. Lo que hace situarse más abiertamente que antes como empleado y gerente de empresa, con funciones que antes ocupaba más directamente el sustituto (27). Este sistema ha permitido o, mejor dicho, ha facilitado, que en su conjunto, el

1996, págs. 1513-1514, y también comentario por ADÁN GARCÍA (M.^a EMILIA), JARILLO GÓMEZ (JUAN), y DELGADO GARCÍA (ALFREDO) sobre aquella Sentencia del TS de 12-2-1996, «Responsabilidad del Registrador. Inmatriculación en virtud de título falso», en *Boletín Colegio Registradores*, agosto 1991, págs. 1774-1775.

(26) Como entiende JULIÁN MARIAS respecto a las tasas, ésta no se genera en la esfera de la sociedad, sino en la jurídica y estatal. Podríamos estimar que ya la creación o fijación del arancel es una *creación ética*, además de que lo sea en su aplicación.

(27) Un criterio del Tribunal Supremo de 1990 sobre la naturaleza «laboral» del personal con respecto al Registrador, llevó al Colegio —nosotros entendemos que cabía haberse agotado el criterio jurisprudencial, como en buena parte confirma SAGARDOY junior —a la creación de una *Asociación Profesional de Registradores*, que asume esencialmente la política y negociación y ejecución de convenios, siendo el primero de ellos, y básico, con pequeñas modificaciones el suscrito el 29-7-1992. De ahí deriva, pues, otro capítulo de ética profesional más marcado: el de la responsabilidad *empresarial*, justicia en las retribuciones, atención humana y solidaria con el personal, etc.

Registrador y su *personal* —que hasta hace poco tenía el carácter de empleado *institucional*, no personal *laboral*— ha tenido y tiene, de suyo, el estímulo de la diligencia, del cuidado y de la atención. Y por lo que se refiere al Registrador, éste responde directamente también (28) de los errores y fallos de su personal. Esto lo saben los empleados y estimula, en la mayoría de los casos, no una *patriarcalidad*, sino una funcionalidad. Porque la selección de ese personal se hace también en forma —*habitualmente*— participativa: el Registrador, con el sustituto, figura esta última que históricamente cumplió una tarea muy digna, y que se basaba en la extrema confianza directiva en el Registro.

Para que se entienda bien, cómo los presupuestos éticos de una actividad —tanto la técnica como la *empresarial*— han de tener su base en una normativa fuerte y coherente, se puede advertir, en la praxis, un dato curioso y que constituye el saber y el quehacer diario registral: una *calificación negativa*, es decir, una respuesta desfavorable, total o parcial para el acceso de un documento al Registro —lo que a veces supone estudios y reflexiones largas—, hace que no se *perciban emolumentos*. Si es *positiva*, se *cobra*. Precisamente, por eso mismo, hay como un valladar frente a cualquier insinuación, y ante la duda, por mayor sentido de la responsabilidad en la decisión de la calificación —«inscribo», «no inscribo»—, el Registrador se «ata los machos», se sienta, y nunca puede responder —o no debe *hacerlo*— al socaire de que al *denegar no se cobra*, y eso frente a presiones de dentro y fuera del Registro. Precisamente la fuerza que hace desoír a cualquier tentación es prácticamente ético-moral, *avalada por la ausencia de lucro*.

4.4. EL LIQUIDADOR DEL IMPUESTO DE SUCESIONES Y TRANSMISIONES —Y HOY— ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS

Los primeros Registradores dieron un tono de seriedad, de cordura, de señorío y de dedicación ejemplares. Con gran competencia profesional, y con frecuencia, cultivando las Humanidades y una sincronización local (29). Adquirió prestigio. Y de ahí que inmediatamente que se reajusta la *Adminis-*

(28) Acaso sea este punto uno en donde más a prueba se ponga la conciencia moral, que puede provocar vacilaciones, entre asumir los daños ajenos, o sancionarlos directamente. Es un campo de *decisión personal*, delicado, pero fecundo en *valores éticos*.

(29) No olvidaré nunca, de niño en Daroca, en los años de la República, la figura del señor Registrador, don Miguel Castells —que era miembro del Cuerpo Jurídico de Tierra, y *Notario*— miembro de la Adoración Nocturna, Asociación Eucarística de la que era presidente mi padre —*cartero*—. Infundía respeto y cariño (luego siguió el asedio de Teruel, a punto de ser fusilado con el grupo del obispo Polanco. Se incorporó luego a la carrera notarial en San Sebastián. Un hijo suyo, Miguel Castells, ilustre abogado «vasco» iba con nosotros al Colegio de Escolapios de Daroca).

tración de Hacienda y en algunos impuestos se les da cierta exigencia de *calificación jurídica*, se le asignara *funciones al Registrador local de Liquidador del Impuesto de Sucesiones o «Mortis Causa», de Transmisiones o intervivos*. (Del de timbre se era meramente *recaudador* y controlador). Y ya luego en el del *Impuesto de Actos Jurídicos Documentados*.

He anotado aquí esta modalidad para rehacer el impacto histórico: de *cómo merecieron la confianza en esa función fiscal* que siempre fue muy valorado por la Administración, y que persiste, a pesar de tantos avalares e ideologías políticas. Resulta diligente —por otro lado— más económica que la realizada *por la propia Administración*. De tal manera, que la sustitución en las capitales de provincia de estas tareas fiscales fue encomendada a otro cuerpo de gran prestigio, los abogados *del Estado*, que hacían de supervisores y colaboradores —es la palabra, ya que se estimaba que el Registrador en la capital de provincia no podía atender suficientemente (30) la función liquidadora y la consiguiente jerarquía de *inspección*, formulada en las Leyes Fiscales y de Recaudación.

El volumen económico de esos impuestos ha sido y es muy importante. Y salvo supuestos de algún riesgo por empleados infieles, hoy todavía constituye un ejemplo de cuidado y de celosa responsabilidad, que sigue siendo, a *prima facie*, del propio Registrador. La efectividad plena de un *climax ético-moral* aún más completo, puede estar también determinado por los «*convenios*» con las Comunidades Autónomas, con personal ya funcionario-funcionario o con criterios marcadamente políticos o haciendísticos, sin comprender a veces el *coste real* de los servicios o la repercusión de una no diligencia en la aprobación de documentos en tramitación de recursos de los que sea competente la Autonomía.

Es, en todo caso, *una responsabilidad sobreañadida* que se lleva y acepta con sentido de servicio, ya que las opciones personales de los titulares, seguramente no coincidan con la llevanza de Registros con Oficinas Liquidadoras —salvo en las *rurales*—, en buena parte de los casos. Pero la aceptación personal y colectiva también nos quiere decir que hay una respuesta ética, y se cumple bien, aunque no sea cómoda o no excesivamente «fértil».

4.5. EL REGISTRADOR MERCANTIL

En las capitales de provincia, derivado de la Legislación y Registro Mercantil, existen los Registradores de tal denominación. En los Departamentos Marítimos llevan también el Registro de Buques, y en Madrid el de Aeronau-

(30) Sobre los abogados del Estado, vid., *Propiedad...*, *ob. cit.*, cuarta parte —10—, *Los abogados del Estado, 1881-1981* (págs. 439 y sigs.).

ves que debiera de coordinarse con el Registro del mismo nombre que, con carácter administrativo, se lleva en Aviación Civil. La problemática de *calificación* y de *responsabilidad* es semejante. En nuestro tiempo ha revestido una importancia singular, ya que en todo el fenómeno de reestructuración —tanto económica, financiera, como política— ha sido un instrumento de información; ha permitido determinar y orientar corrupciones en el mundo del tráfico. Y con su *modernización* y puesta al día ha sido también un ejemplo de servicio. Algunas dificultades e insuficiencias normativas o legales, y el aluvión problemático de cuestiones que se han adosado al Registrador Mercantil —como tasaciones, balances, etc.— han podido desbordar su acción. Pero la catadura moral y la estructura ética, histórica y normativa, han facilitado también el cumplir con los riesgos y dificultades el momento presente (31).

5. DIRECCION GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO

Como broche final, previsto en la Ley Hipotecaria de 1861, fue la creación de aquella Dirección servida por un Cuerpo Técnico —aunque últimamente ha pasado por momentos de insuficiencias (32), que ahora se quieren superar— destacando que siempre se caracterizó por una competencia, una profesionalidad y una singladura ética, natural, racional o espiritual. Basta recordar los nombres de ALCALÁ ZAMORA, AZAÑA, ARIAS NAVARRO, PÍO CABANILLAS, BALLARÍN, MORO, IPIENS, PEÑA, LUCINI, SARMIENTO, POVEDA, PAU, y —sin ser exhaustivos— el gran don JERÓNIMO GONZÁLEZ, dotados de una exquisitedad, atención y reflexión.

Pues bien, junto a aquellos condicionamientos —selectividad, retribución y responsabilidad— el *rearme moral* tiene otro asidero: siendo la «soberanía» del Registrador —jurisdicción «voluntaria especial», como *anticipamos*— y aún cuando quedan los asientos bajo la *salvaguardia* de los Tribunales, existe aquella Dirección que tiene el doble cometido: la *inspección* de los Registros —lo que apenas se ha hecho, quizá porque no se ha considerado necesario y se ha delegado en el Colegio de Registradores—, y la resolución de *recursos* contra las *calificaciones* de defectos —insubsanables o subsanables— advertidos por los Registradores. La doctrina de la Dirección, por su categoría, por

(31) La Organización del *Registro Mercantil de Buques y de Aeronaves* —o el de *Hipoteca mobiliaria*— son especiales. Pero los principios éticos y de responsabilidad son semejantes.

(32) Me refiero a los nombramientos, en los últimos años, de directores «políticos» no técnicos y a la sustitución de los *Letrados* de la Dirección General por abogados del Estado u otros técnicos no especializados en materia registral o notarial que sienta doctrina.

su comprensión, etc., además ha estado siempre llena de análisis y juegos no meramente jurídico-normativos. Han sido situaciones, en algunos casos nuevas, que han requerido una formulación creadora, ciertamente progresiva en la mayoría de los supuestos. En tales resoluciones, con frecuencia se hacen *juicios de valor sobre comportamientos*, actitudes *prácticas*, orientaciones que valoran la labor y las opciones del Registrador. En el *rearme moral*, esa *dación* de confianza en la propia Dirección General —*primero* en recurso gubernativo ante los TSJ de las Autonomías— implica una *respuesta ética*, y por tanto, un redondear el amplio espectro moral en que el Registrador ha de moverse.

Con tal radiografía histórico-social, en parte, retrospectiva, estimamos que será más fácil comprender los supuestos normales en que se pone a prueba —*además de lo dicho*— la *cordura ético-profesional del Registrador*, lo que, en conjunto, constituirá una Deontología de lo que —ya anticipamos— es un servicio al área —*junto con el Notario— de la seguridad jurídica preventiva*, como MEZQUITA DEL CACHO y nosotros bautizamos (33).

6. FUNCION CALIFICADORA

6.1. EN SENTIDO Estricto

La función calificadora, tanto en la órbita del Registro de la Propiedad como en el Mercantil, constituye la tarea profesional primordial. Sus decisiones —*acceso o no a un Registro Público*—, de actos o negocios jurídicos con trascendencia inmobiliaria o mercantil —son pequeñas «sentencias»— «*en su virtud, inscribo*», es la fórmula. Los efectos no son sólo entre las partes, sino frente a terceros. La tarea —la suelo llamar *hermosa*— no se queda con la «garantía» —«*seguro*», en el sistema anglosajón— de que la inscripción perfecciona el negocio jurídico escriturado, sino que, además, abre posibilidades hacia «*el tercero*» en ese momento inexistente. Nosotros aquí tenemos la preocupación —no meramente *jurídica*— moral, ética, de pensar que el asiento, su redacción o cuidado, «*sirva*», ayude, facilite al tercero —*incluso pedagógicamente*— sobre cuál es la situación real. Sobre todo cuando la «finca» procede de un desarrollo urbanístico, a veces, complejo o complicado.

(33) Vid. *El Notariado...*, *ob. cit.* La referencia a esta obra suple traer aquí muchas de las ideas motivadoras de las técnicas del Registrador y del Notario, apuntadas o dirigidas especialmente al universitario que se prepara para aquellas profesiones. Y más atrás, citamos nuestra obra, *Derecho. Guía de Estudios Universitarios*, Pamplona, pág. 223.

La función calificadora (34) es la que suele medir, guardar y estimular al Registrador. Es su mejor *oficio*, y su mayor *responsabilidad*. Hay una literatura verdaderamente rica sobre esa calificación, como acto que nosotros llamamos de *purificación* del negocio jurídico. NÚÑEZ LAGOS llega a afirmar que los asientos en los libros registrales son «*pequeñas constituciones declarativas de derechos privados*», que salen de la órbita personal, aunque estén protegidos por la intimidad (35).

En esa tarea, el Registrador actúa como Juez especializado dentro de la órbita de la llamada jurisdicción voluntaria. Aunque también de conformidad con el artículo 18 de la LH, esa calificación opera según la *Ley*, según los documentos presentados, y según los propios asientos, por tanto tiene motivaciones de *Fiscal Registra!*. Nosotros, en este punto —sin perjuicio de lo anteriormente expuesto sobre las *responsabilidades*— cabría hacer aplicación analógica de una Deontología de profesiones jurídicas en cuanto a la Justicia y al Derecho.

Con una toma de conciencia, respecto al ámbito y al predominio o equilibrio de la propia *ley* con la *moral* subyacente; la coordinación de una u otro, el relativismo moral, la apelación al *Derecho natural dinámico*, o a la realidad social (36). Y por tanto, en ese sentido haría remisión a otros estudios sobre ética en las profesiones jurídicas, especialmente ANGEL GABALDÓN (37), con las salvedades o modulaciones. Y es que atribuida una analogía «*judicial*» —sea «voluntaria» o «especializada», o del tipo Ministerio «fiscal», en todo caso el Registrador, ni siquiera materialmente tiene estrados ni vara, lo que es su grandeza y servidumbre. Propiamente hay «partes». La inscripción es *voluntaria* —salvo para la hipoteca— y en algunos supuestos públi-

(34) Las veleidades de Fernández Ordóñez, en un momento de su gestión política como Ministro de Justicia, llevaron a pensar en un planteamiento más *funcionario* y burocrático del Notariado y Registros. LACRUZ BERDEJO y RODRÍGUEZ ADRADOS redactaron sendos estudios acerca de aquellas funciones. El decano del Colegio de Registradores, Narciso Fuentes, aceptó un trabajo nuestro que —remontada la crisis— sirvió de ponencia del Congreso Registral de México, 1980, luego repristinada en *Propiedad...*, *ob. cit.*, VII, *Naturaleza de la función registral*, pág. 133 y sigs., a la que me remito.

(35) Vid., nuestro trabajo, en «Organización funcional de los Registros, *informatización e información*», en *RCDI*, 1998, desarrollo de la ponencia en el XII Encuentro Registral Latinoamericano —Lima (Perú) 1997—. Allí aludo a los trabajos del Magistrado del T. C. GIMENO SENDRA, luego desarrollado en otro posterior que figura en el Libro Homenaje, LÓPEZ MEDEL (pendiente de publicación).

(36) Relativismo, positivismo e historicismo, junto al materialismo y pragmatismo jurídicos siguen sobrevivientes. Vid., nuestra obra, *Ortega en el pensamiento jurídico*, II Edición, Madrid, 1986.

(37) Los trabajos que pueden constituir el capítulo jurídico de AEDOS. Vid., también, POLO, LEONARDO, *Ética*, II Edición, 1997. Y GARCÍA VALDECASAS y FERNÁNDEZ, RAFAEL, «Libre prestación de servicios y derecho de establecimientos de los abogados. Deontología, orden público y colegiación», en *Gaceta Jurídica de la CEE*, núm. 47, abril 1988, págs. 16-19.

cos (38). Tampoco hay una intervención de *oficio*, aunque, también por aquí puede venir un cierto *estimulante moral* para suplir en casos límites una *diligencia* singular, incluso para el supuesto de indefensión (39). Quedaría, de otro lado, cualificar otra actividad, como la «*certificadora*» de los Libros de Actas de las Comunidades de Propietarios —*nunca legalizadora*— o la *estadística*, que plantean pocos problemas morales, aunque su repercusión no sea escasa, en cuanto a la exactitud y diligencia.

Una nota general: Si el Registrador advierte del documento presentado algún ilícito penal, sin perjuicio de la calificación, dará cuenta a los Tribunales.

6.2. FUNCIÓN PEDAGÓGICA-ASESORA-INFORMATIVA

Además de aquella función propia y esencial de *calificación*, como requisito previo para el acceso de los documentos a los Registros de la Propiedad para alcanzar la fortaleza de la seguridad jurídica —*con la buena fe*— frente a terceros, la labor del Registrador no queda ahí. Si para la primera cabría aplicar, por *extensión*, la *Deontología del profesional* «judicial», a su vez, como una *parcela de la ética de las profesiones* jurídicas para esta obra, se da también una complacencia moral respecto de todo aquello, que no afectando directamente a la calificación, sí puede contribuir a la *buena* marcha del servicio.

Lo primero que asoma, pues, es una *toma de conciencia moral en esas otras parcelas* que nosotros llamamos —no sé si *atrevidamente*— una *pedagogía moral*, y que afecta —sin ser *exhaustivos*— a los siguientes extremos:

6.2.1. *Asesoramiento: ética de la autenticidad*

Ya dijimos que los Registradores no disponen de estrados, ni es titular de vara. Pero, aun en su propia estructura —salvo casos *especiales*— carecen de ventanillas. (En los Mercantiles hay otra organización, sobre todo en los de las grandes ciudades, como característica de «oficina».) Con frecuencia hasta el despacho suele estar intercomunicado con el sustituto, personal y público. Pero esta estructura, es ya un síntoma —no siempre *incuestionable*— para

(38) Vid. *Modernas orientaciones...*, *ob. cit.*, en donde analizo los supuestos de una inscripción obligatoria progresiva que mereció la atención de RAMÓN DE LA RICA Y ARENAL, en su momento.

(39) Vid. *Propiedad...*, *ob. cit.* Capítulo XIV: *Intervención ex officio en la esfera registral*, pág. 261 y sigs. No obstante, el campo es más amplio que el de la *diligencia*, aplicable a otras profesiones jurídicas; y también es susceptible de aplicar —en sus justos *términos*— lo que PABLO M. CASADO COCA llama «Abogacía y deontología de la indefensión», en *Revista General de Derecho*, año XLIV, núm. 523, abril 1988, págs. 1679-1728.

poder facilitar una tarea que, con la previa del Notario, constituye una actividad del asesoramiento, de orientación y hasta de consejo. Normalmente —con independencia de la presentación por fax (40) llevada a cabo por gestores, agentes, notarías y los propios interesados. Es un derecho y una facultad. Generalmente, para estos últimos supuestos —y con frecuencia para el resto de los «presentantes»—, pueden ofrecer dudas, o existir antecedentes fácticos o jurídicos, sean documentales o histórico-registrales, que de una u otra forma simplifiquen dificultades. A veces es un «interesado», en otras son los más. Normalmente —por ejemplo, en los planteamientos urbanísticos y sus expectativas— los promotores, por sí, o son los notarios, y a veces con representantes de los Ayuntamientos..., se trata de buscar soluciones viables dentro de la legalidad y de lo que resulte de los libros.

Me interesa subrayar que en este papel de «asesoramiento» personal, o toma de *conciencia* del caso, o de *audiencia* aclaratoria, hay algo *éticamente* valioso. Porque es el momento en que —con independencia de las expectativas de honorarios, o no, según la «opinión»—, el profesional-registrador cumple la tarea humana de ayuda, consejo y servicio al «tercero» próximo. VIDAL y otros la suelen llamar «*función patriarcal*». MEZQUITA DEL CACHO y nosotros hemos preferido de función cooperadora a la seguridad jurídica preventiva. Aunque sea en todo amable y hasta amigable. Propiamente ante el Registro no son partes «contendientes». El titular registral siempre ha de ser oído y notificado. En tal sentido, ya la Ley Hipotecaria de 1861 se adelantó a eso que ahora se llama «*tutela efectiva*» (art. 24 de la CE). Y, como a su vez, los asientos registrales son «*pequeñas sentencias firmes*» —a salvaguardia de los Tribunales— con aquellos parámetros, el Registrador puede cooperar a esa verdad formal a través de la *ética de la autenticidad*.

6.2.2. Información

Se cumple también otra labor: la *publicidad externa*, sea por exhibición o manifestación, certificación, etc. Hoy, en la vida moderna —y no digamos en

(40) Vid., nuestro trabajo con carácter general, *Sistemas de informatización y Derecho* (CITEMA, 1994). Y «Una nueva conciencia sobre el Derecho: la formación jurídica», en *RCDI* 1996. También en *Propiedad...*, *ob. cit.*, XIV-5 (págs. 257 y sigs.). Un planteamiento más general y actualizado puede encontrarse en la obra de MARÍN IBÁÑEZ, RICARDO, *LOS valores clave del siglo XXI*. Discurso de ingreso en la Real Academia de Doctores y contestación de ANGELES GALINO CARRILLO, Madrid, 1998. Especialmente el papel que pueden jugar los valores éticos en una civilización personalista. Las ideas filosóficas y técnico-pedagógicas de los autores citados, además de su valiosa fundamentación bibliográfica, tienen gran interés para el mundo profesional del futuro, y de manera singular para las actividades que tienen su sentido en el logro de la *Justicia*.

la **jurídico-mercantil**— esta tarea informadora e informativa es de gran calado. Pueden existir unos *límites* respecto a la *intimidad*, como ya apuntamos. Por lo tanto, el Registrador de la Propiedad tiene que tomar conciencia de que sus *libros y los datos registrales* no están «petrificados», aunque tampoco sean juego de niños; deben estar al servicio del *interés conocido* (art. 221 de la LH y 607 del Código Civil), aún cuando sobre la cuestión haya problemas (41). Cada vez —y es una experiencia especialmente vivida en mis últimos doce años de **actividad**— la responsabilidad profesional no debe tener reparo de acercarse a la estructura o núcleo de la oficina de carácter informador, y que aquélla debe estar dotada con persona competente. El Registrador debe prestar su atención. Y, naturalmente, cae de suyo que debe ser *diligente*, y al tiempo *firme* ante cualquier signo de información confidencial masiva o extravagante, evitando sea utilizado el Registro para fines extrarregistrales.

6.2.3. *Diligencia-dedicación: «prior in tēpore»*

El sistema registral se basa en un principio ético-lógico, que de suyo implica toda una filosofía: **prior in tēpore, potior iure** (*El primero en el tiempo es el primero en Derecho*). Se trata no sólo de un *slogan* sino un *principio general* que ha calado en toda una instrumentación jurídica: el *retraso* en las prestaciones de documentos, la no formalización de ciertos actos jurídicos —*sean intervivos o mortis causa*—; es decir, el descuido de las «partes», la desatención, cuando no el «fraude» fiscal, etc., revelan, en todo caso, un descuido o ligereza. Todo lo que sea diligencia, cumplimiento o ayuda a una formalización pronta, es positivo moralmente, aunque puede predominar el ejercicio de la libertad para inscribir, o no, tarde o temprano.

Lo que hace el Registro —**respetando las respuestas individuales**— es ayudar, y casi «premiar» al diligente —**comprador, vendedor, acreedor hipotecario, viudas, divorciados, separados, deudores, etc.**—, hasta el punto de marcar el efecto de la *prioridad por la fecha* de presentación del documento a la que se retrotrae la fecha de la inscripción (42).

Por eso, y al margen de esa dinámica singular de los sistemas hipotecarios —y más en el nuestro, con la *voluntariedad* de la inscripción, salvo hipotecas— y con independencia de que se «corten los "vicios ocultos" o las "do-

(41) Vid. *Propiedad...*, *ob. cit.* Capítulo IX: *Publicidad formal —Naturaleza y efectos extrarregistrales—* (págs. 183 y sigs.).

(42) Vid., la atención que presta ROCA SASTRE al hecho de la exteriorización de la petición de inscripción, que es algo más que burocrática. Vid., su obra *Derecho Hipotecario*, tomo I, pág. 708 y sigs. También CHICO ORTIZ en sus trabajos hipotecarios relacionados en páginas 20 a 27 de Libro Homenaje a JOSÉ M.^a CHICO Y ORTIZ, coordinado por GIMENO y GÓMEZ LAFUENTE, Madrid, 1995.

bles ventas", o las múltiples manipulaciones a que el tráfico jurídico inmobiliario está tentado», no cabe duda de que ha de existir una *respuesta personal, ética y concienciadora* para el despacho de documentos. Sin forzar plazos y sin rigideces extremas, la forma redaccional de asientos es una tarea que puede hacerse habitualmente diaria y controlada. En esto —como ocurre con las *Notarías*— el Registrador debe dar una *distinción* frente o ante los frecuentes retrasos que puedan observarse en juzgados, administraciones o gestorías. El eslabón final es el registral, y por tanto una actitud de *despacho*, no prioritario en razones particulares, salvo casos límites de urgencia, es una actitud responsable y muy valiosa en la sociedad de nuestro tiempo. Lo que supone y exige —hoy más que nunca— una asistencia material a la oficina —dentro de las normas reglamentarias—, y una *dedicación*.

Incompatibilidades

No nos referimos aquí, propiamente, a aquellas incompatibilidades como «funcionario público» *sui géneris*, del Registrador, que se establecen en las Leyes Generales de la Administración Pública. En la actualidad se ha extendido la incompatibilidad, que históricamente afectaba, en parte, a la derivada de otra función retribuida por *presupuestos generales* del Estado, lo que permitió una permeabilidad (43).

Hoy ya no es posible ejercer, por ejemplo, ni de abogado, ni de catedrático, siendo Registrador en activo (44).

Concretamos: estamos en la rúbrica de la *incompatibilidad* —art. 541 del RH— no puramente subjetiva o de conciencia moral (45), referente a la de asuntos, información privilegiada, asesoramientos paternos cualificados, etc., que puede rondar el camino de unas respuestas morales, aunque no fuesen delictivas, sino funcionales (46).

(43) Por ejemplo, entre otros auditores de Ejércitos pudieron, en otro tiempo, compatibilizar sus carreras, lo que facilitó la reconciliación profesional en grado sumo, puesto que, al menos, cuatro registradores habían sido Ministros de la República, y don CIRILO GENO VÉS, decano, sirvió de «puente».

(44) Por ejemplo, los ilustres maestros GONZÁLEZ PÉREZ y AMORÓS.

(45) «Los Registradores de la Propiedad que sean miembros de Cámaras legislativas en que no se condicione la elección o situación activa del funcionario, u obtenga cargos públicos para cuyo nombramiento sea precisa selección, o aquéllos otros de la Administración del Estado, que por lo especial de su función son de libre nombramiento del Estado o del Gobierno, continuarán como titulares de sus respectivos Registros, los cuales serán servidores en régimen de interinidad que le corresponda con arreglo al cuadro de situaciones y percibiendo el titular interesado los honorarios que en otro caso correspondería a la Mutualidad»...

(46) Artículo 280 de la LH explicita quiénes no podrán ser Registradores (*fallidos, concursados, deudores al Estado o fondos públicos, procesados criminalmente y conde-*

De otro lado, reglamentariamente se previene de los supuestos de incompatibilidad personal de actos o negocios jurídicos inmobiliarios que exigen la firma de los asientos por el titular al que corresponde la sustitución del Registro, circunstancia no muy frecuente, salvo para operaciones *familiares y coyunturales*.

Hemos querido subrayar que el Registrador de la Propiedad y Mercantil tiene la disponibilidad informativa —a veces *anticipativa*— de muchas operaciones, que al propio titular le pueda llevar a pensar que fuesen agiotistas, rentables desde el punto de vista económico. Sin embargo, ha de abstenerse del uso privilegiado de esa alta información o prevención y, efectivamente, «*ve pasar cerca*» todo ese cúmulo de actos y negocios con frecuencia especulativos, y en materia de crédito «*usureros*». Aquí siempre habrá un problema moral o de conciencia. Naturalmente, cualquier norma objetiva penalmente —*prevaricación*, *cohecho*, etc.— sería aplicable. Pero en el despacho habitual de documentos de la oficina, el *prestigio moral* de los Registradores —y este tema no es problema de responsabilidad civil— y del Registro, es muy grande. La *generación de confianza* es un valor ético y una *virtud moral*, aunque uno y otra habitualmente se las dé por sabida o silenciosamente se estimen (47).

Por lo tanto, la información *veraz* y no manipulada, y la no información *privilegiada*, plantean supuestos evidentes de no intervención, y aun de prohibición, como complemento de la publicidad formal servida fielmente. Lo subrayamos así, aunque nos damos cuenta que este punto puede ser coincidente con otras profesiones jurídicas. No nos atrevemos a llamarlo «*secreto profesional*» —porque, por naturaleza, el Registro es público— pero ronda toda su problemática deontológica.

7. HONORARIOS

Un capítulo singular —aunque propio también de las actividades profesionales servidas por *arancel*, como las del Notario— es la problemática *ético-moral* respecto a los honorarios. (Dejamos a un lado ese otro dato cuando se actúa como *recaudador* de otros impuestos, bien sea sin retribución

nados a penas graves). Y el 281 fija una *incompatibilidad negativa*: ser Juez o Notario, y en general con todo empleo o cargo público, en propiedad o en sustitución, esté o no retribuido con fondos del Estado, provincia o municipio (están relacionados ambos preceptos con los 504, 508, 512 del RH y el anteriormente citado del 541).

(47) La sincronización del Registrador con las instituciones municipales, administradores, sociales y aun parroquiales, es algo —por experiencia— grato y eficaz (vid. *Revista «Majadahonda»*, noviembre 1997), entrevista «J. L. M. ha visto nacer, crecer y desarrollarse el Registro», págs. 32 y 33.

—como en el IVA— bien con ella, los derivados del porcentaje, según *convenio* con cada entidad autonómica en los *Impuestos de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados*.)

Los honorarios profesionales están fijados por un *arancel* aprobado por la Dirección General de Registros a propuesta del Colegio de Registradores. Están señalados los «conceptos» y las «bases» —a diferencia de otras épocas en que cabía *comprobación*— o a «cuenta», que son las *declaradas* en el acto o negocio jurídico (aunque casi inmediatamente, el Registrador, como Liquidador, pudiera establecer otra). Se notifica al «presentante o interesado»; y le cabe un recurso en el plazo de quince días ante el Colegio de Registradores, y a partir de aquí la vía contenciosa.

Es difícil alterar, incluso técnicamente, los criterios jurídicos respecto a los «conceptos», ya que las bases están preconfiguradas. No obstante, en documentos complejos, en los cuales —en ocasiones— se puede advertir una habilidad de redacción como enmascarar conceptos reales y efectivos, y entonces es posible alguna discrepancia. En la práctica, tal como está estructurado el sistema de retribución por arancel, no es fácil el abuso o la extralimitación o «injusticia». Los problemas morales o éticos no son frecuentes, y en todo caso son fáciles de descubrir y de impugnar, o a lo sumo discutibles. Por lo menos, cuando la aplicación del arancel, con la «jurisprudencia» al respecto, ha ido aquilatando «conceptos» y aclarando «bases».

La «tasa» que viene a representar el «servicio» que se presta, pudo resultar «justa» o «injusta», sobre todo en los momentos inflacionistas, más bien por un planteamiento arancelario. Ahí pudiera el problema ético, tanto para la autoridad que lo aprueba para que sea adecuado al servicio que se presta y a la responsabilidad que se tiene, como para el que lo ha de sufragar. Y, en ocasiones excepcionales —que las hay—, lo que se plantea es un problema de atención humana social, a la persona afectada, de hecho, por una aplicación muy estricta del arancel, sí que cabría aplicar el criterio de la *solidaridad* (48).

En la actualidad, en el propio Colegio de Registradores existe un director del «Servicio Registral de Protección de los Consumidores y de Cooperación», cuyo nombre lo indica todo, y que responde a una teoría —de la que discrepo— de entender al «tercero» como «consumidor», cuando esto es de manera coyuntural, y para minimizar lo esencial. Pudiera ser un síntoma de «administratización» frente a la institucional. Siempre ha existido «control» o «revisión», sin llegar a la descualificación funcional. Digo esto, exclusiva-

(48) De todas las maneras, la *Moneda Unica Europea* situará la duda en el tema de honorarios en un planteamiento de *acercamiento comparado*, dentro de cierta autonomía. Sobre todo al no ser viables situaciones inflacionarias, la aplicación del arancel apenas tendrá problemas de situaciones complejas.

mente, porque trato de destacar lo peculiar de una *deontología profesional* para registrador, que se entrecruzaría —sin pensarlo— con una mixtificación con la del funcionario público de la Administración. Si ello fuese así, estaríamos en otro tipo de reflexiones. Me basta con apuntar la problemática y destacar el grado mínimo —según la *experiencia*— de supuestos de aplicaciones arancelarias indebidas. Lo que sí es aconsejable, también éticamente, que el titular registral no esté ajeno a la redacción de los criterios de las «*minutas*» por honorarios, para que toda la oficina —desde sus *titulares*— participe de una *conciencia del problema* y de sus repercusiones.

8. RESPONSABILIDAD DISCIPLINARIA

El Registrador de la Propiedad, en cuanto funcionario, tiene una responsabilidad civil —*directa*, como hemos advertido— penal, y en su caso administrativa. Las dos anteriores tienen su propio cauce. La última traduce, de manera más tipificada, la función respecto a aquellas desviaciones o infracciones en la tarea encomendada, lo que es común a los Registradores de la Propiedad y a los Mercantiles.

8.1. ANTECEDENTES

Desde el comienzo hacíamos alusión al contexto histórico con que en la propia Ley Hipotecaria y su Reglamento se fijasen las premisas básicas de una seguridad jurídica que habría de ser servida con profesionales que ofrecieran parecida *seguridad moral*. Ha habido una cierta evolución que no me atrevería a llamarla de «*aggiornamento*», aunque sí de «*funcionarización*» en esa evolución hasta llegar a la normativa actual. Lo importante aquí es señalar que los textos anteriores y los ahora vigentes —como enseguida veremos— manifiestan aquel sentido y se encuentran en el Capítulo XII, «*De la responsabilidad de los Registradores*». «*Jurisdicción disciplinaria*» era el marco jurídico moral en el que había de desenvolverse el Registrador. El artículo 563 «antiguo» era expresivo (49):

«Los Registradores de la Propiedad estarán sujetos a la jurisdicción disciplinaria establecida en la Ley Hipotecaria y en este Regla-

(49) Antes de la redacción vigente por Real Decreto 1526/1988, de 16 de diciembre, que modifica todo el Título XII del RH, relativo a estos efectos disciplinarios, materia que se consideró prioritaria sin llegar a una modificación pertinente de otros aspectos del RH, preparada por los años 85 con las Comisiones creadas al efecto.

mento, la cual será ejercida por el Ministerio de Justicia, el Director General del Ramo y los Presidentes de las Audiencias Territoriales, conforme a los artículos siguientes».

En efecto, es curioso, la propia terminología —en su «historia» ético-moral— con que se desenvolvía la sanción de «*destitución*» (arts. 564-568) por sentencias penales superiores a seis años de ejercer el cargo, por reiterada *conducta viciosa o comportamiento poco honroso*, Tribunal de Honor, o haber sido corregido por tres veces por causas graves. La *traslación forzosa* (art. 569 —«anterior»— no gozar de *buen concepto* en el distrito, especialmente por actos que tengan relación con la *localidad*, otras circunstancias *graves de orden público*, tres correcciones no graves, ejecutar en el distrito actos *contrarios a las instituciones en el país* aunque no sean delictivos... Y la «postergación» (art. 567) era sustitución de la separación por pérdida de un 20 por 100 de puestos en el escalafón.

8.2. TEXTOS VIGENTES DISCIPLINARIOS

Esas normas «históricas» del Reglamento Hipotecario para la ejecución de la Ley Hipotecaria de 1946 (texto refundido), siguió vigente —como hemos anotado— hasta 1988, y fue continuadora de la línea de responsabilidad ético-moral de los Registradores, incluso sobrevivió a la reforma del RH, la más importante de 1958, en la que tan eficazmente intervino RAMÓN DE LA RICA Y ARENAL, un humanista y neoliberal.

A partir de la Constitución Española de 1978, desaparecen, con carácter general, los «Tribunales de Honor», factor que va a influir en el tono «neutral» de los Colegios Profesionales respecto a las conductas que no tengan nada que ver con el *servicio*. (Desapareció también el término de «*moralidad pública*» que en el *proyecto* de Constitución se reconoció como valor o principio.) Pareció obligado, incluso por tácticas electorales o coyunturas corporativas, modificar sustancialmente este régimen disciplinario —sin hacer juicio de opinión sobre ello—. Y así, aquel Título XII cambiará su denominación y será:

De la responsabilidad disciplinaria de los Registradores, cuyo artículo 563 dice:

«Los Registradores de la Propiedad estarán sujetos a responsabilidad disciplinaria, a lo establecido en la Ley Hipotecaria, en este Reglamento y supletoriamente, en el régimen general de la función pública».

Con este cambio, se advierte que no se mencionan a las *Audiencias Territoriales* —hoy *Tribunal Superior de Justicia de Comunidades Autónomas*—

y como norma supletoria se señala el del régimen general de la *función pública* (50). Lo que supone un acercamiento administrativo muy genérico, al no apoyarse en el funcional-judicial —como ocurre a efectos de Derechos pasivos y «similitud» de «jurisdicción voluntaria especial»—.

La regulación posterior a aquel artículo 563 resulta por ello mismo menos general, más tipificada y más burocrática. Se distingue (art. 564), *muy graves*, *graves* y *leves*. Las *muy graves* (565), se refieren a: *abandono de servicio*; *inasistencia a la oficina* por diez días, injustificada y continuada; *incurción en incompatibilidades*; *percepciones de honorarios superiores* con dolo y culpa; *enfrentamiento con autoridades* del distrito; incumplimiento de deberes reglamentarios; comisión de dos faltas graves o una muy grave en un año. Las *graves* (566): *desobediencia*; falta de *respeto* a superiores; grave de *desconsideración* con los compañeros, públicos o empleados en su función; *inasistencia a la oficina* por más de tres días; incumplimiento reiterado de otras *obligaciones*; percepción de *honorarios* que no llegue a falta muy grave. Y faltas *leves* (art. 566): *inasistencia* injustificada a la oficina; incumplimiento de horario; *incorrección* respecto a superiores, compañeros empleados y público; *morosidad* como mutualista (51).

Luego —(art. 568 y sigs.) se fijan las *sanciones*, que van desde *apercibimiento*, *multas* y *suspensiones*, hasta la postergación, traslado y separación. Se señala el procedimiento, *órganos sancionadores*, *notificaciones*, etc. Es auténticamente «*norma sancionadora*» y *procedimental*, en el que se confirma la ausencia de órganos judiciales —la de los jueces de 1.^a Instancia y TSJ Autonómicos— una más minuciosa *tipificación*, y un señalamiento de garantías. La escasez de procedimientos disciplinarios (52) confirma que la *apoyatura ético-moral-normativa-corporativa* ha sido eficaz, y corona las propias exigencias del mismo carácter que impone una función de tanta importancia de seguridad jurídica en la sociedad moderna.

(50) Es un término vago, pero al tiempo con una referencia resbaladiza, y eso ocurre si es ahondado el cauce *institucional*, precisamente en momentos de despublicación de servicios y de empresas. En las notas 33 y sigs., se puede encontrar una posición más concreta al respecto que, naturalmente, someto a otra superior. Lo que insisto es que la deontología profesional del Registrador tiende a ser aproximadamente la de función pública general.

(51) Actualmente ha desaparecido la Mutualidad, quedando a extinguir con los pasivos y prepasivos existentes a 1996.

(52) Esto último tiene un sentido más puntual, pragmático, y de alguna manera de innecesario recordatorio.

9. LA ORGANIZACION COLEGIAL Y SUS FINES ÉTICO-PROFESIONALES

El Colegio de Registradores de la Propiedad, que fue traducción histórica del asociacionismo profesional de los Registradores y su creación, fue incorporada a la Ley y Reglamento Hipotecarios. En los antiguos artículos 560-562 se hablaba expresamente de fines *ético-profesionales*, tales como «*velar por el fiel y exacto cumplimiento de los deberes*»... «*Robustecer los lazos de unión*», «*cuidar por la pureza del sistema inmobiliario*», etc. Es un tono, como se ve, también de carácter moral y afectivo. Por Real Decreto 2556/1997, de 27 de agosto, aquellos preceptos han quedado modificados, resumiéndose en el punto 1.º del 562 aquellos fines éticos más generales como organizar la *comunicación entre colegiados*, robustecer los *lazos de unión*... y compañerismo. Se dan al Colegio más funciones *técnico-administrativas*. No obstante, por Real Decreto de 14 de abril de 1997, quedaron aprobados los «*Estatutos generales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España*», bien elaborados, y por tanto, dado el rango y posterioridad de los preceptos del Reglamento Hipotecario, pueden considerarse ya con aquéllos, todo un *Cuerpo Legal*. Al señalar sus fines y funciones, en el punto 1.º sobrevive cierta referencia ético-moral, precisa: «*Coordinar el ejercicio de la actividad profesional de los Registradores, velando por la ética y dignidad profesional y por el correcto ejercicio de sus funciones*». Y en el 2.º... «*procurar la permanente mejora de las actividades profesionales... necesarias para la actualización y modernización de dichas actividades*» (53). (Este último sentido tiene más carácter puntual, pragmático y de suyo de innecesario recordamiento.)

Toda esta historia, y la propia estructura colegial, permite garantizar y estimular unas garantías ético-morales del Registrador. Aún cuando han ido desapareciendo algunas pautas sobre comportamientos individuales, ejemplarizantes, sólo nos resta añadir —y esto también es otra cuestión general— que el tema de la *formación moral y ética en la propia Universidad* (54) o como ciudadanos o creyentes, es otro de los estímulos y alientos. Las nuevas situaciones —tanto personales como familiares—, los nuevos *modos de estar*, o de

(53) Sintetizando llegaríamos a una Deontología en la que se superpondrían: la propia y estricta del Registrador, la más general del profesional que cultiva el Derecho y la Justicia; la conexas del Registrador-Juez especializado; la de «gerente de empresa», y la más lejana de un funcionario público. A lo largo del trabajo se han analizado unas y otras facetas, su problemática y complejidad, y, en su caso, nuestra preferencia. Podríamos decir que, en su conjunto, actualmente la moral del profesional del Registro y de su personal auxiliar goza de buena salud.

(54) Citaría, especialmente, tres de mis añejos libros: *El problema de las oposiciones en España* (prólogo de NAVARRO RUBIO), Madrid, 1957; *La Universidad por dentro* (prólogo de JOSE M.ª JAVIERRE), Barcelona, 1959, y *Lo religioso en la Universidad* (prólogo de ORLANDIS), Barcelona, 1959.

tener, más que de *ser* en la sociedad moderna, no deben restar desatención —al contrario— a las preocupaciones y desempeños profesionales, incluso para los más jóvenes.

El Colegio mantiene su fiesta anual —en conjunto con los Notarios— también en lo religioso, y sus «predicadores» suelen presentar esa *criteriología* y la trascendencia ética de la función de Registradores —también de los Notarios—. Esto forma parte de una *Deontología profesional de juristas más general*, pero me ha parecido obligado aludir a ello, porque es un camino que no se debe abandonar, aunque haya que tener imaginación para su desarrollo. También —como en Filosofía Jurídica o de la Educación— *lo interdisciplinario moral* se impone. Porque los Registradores, aún dentro de su «soberanía» profesional, no son cerezas aisladas. Su propia solidaridad y dignidad lo merecen.

JESÚS LÓPEZ MEDEL