

## DEONTOLOGIA Y ETICA PROFESIONAL EN LOS REGISTRADORES

JESÚS LÓPEZ MEDEL

### 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<sup>1</sup>, responde a una larga reflexión sobre temas que afectan a los Registradores de la Propiedad y Mercantiles, desde hace muchos años<sup>2</sup>, en su función y en su tarea profesional. 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 otro de signo paralelo —*Ley Moral*— supone, por de pronto, un escenario más rico.

Junto a aquel subrayado —que ya marca una cierta tipicidad normativa respecto a otras éticas profesionales— hemos de recordar que a medida de que se han prodigado las «profesiones» —las nuevas— y se han fomentado las autonomías especializadas, ha surgido la necesidad de una elaboración deontológico-moral<sup>3</sup>. A veces, nacida de los propios acuerdos asociativo-corporativos, aprobados, a lo máximo en un Decreto u

---

<sup>1</sup> V. «*Ley Civil y Ley Moral: la responsabilidad de los legisladores*», Anales de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación, n.º. 26. Madrid, 1997. También POLO, Leonardo, «*Ética hacia una versión moderna de los temas clásicos*», en el Cap: «*Ética y legalidades humanas*»-2ª. Ed. 1997-pág. 17 y ss. GOMEZ PEREZ, Rafael «*Fundamentación de la Deontología Jurídica*» AEDOS-2000 (antes en su obra de 1982).

<sup>2</sup> 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. Esta experiencia nuestra no desconoce los planteamientos más generales dentro de la «*Ética de la función pública*» (Andrés OLLERO), o del trabajo «*En la Administración pública*» (RODRÍGUEZ ARANA).

<sup>3</sup> GÓMEZ PEREZ, 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?*». V. Nota (1). No faltan proyectos o «borradores» de Códigos Deontológico, como el del Consejo de Doctores y Licenciados, respecto a profesionales de la Educación- Madrid 1999. En «*Aproximación al concepto de Deontología*» 1994, de LÓPEZ APARISI. AEDOS prepara un libro para el 2003, sobre Deontología para juristas.

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 o dispersión. Piénsese, por ejemplo, en tantos intentos o formulaciones de este tiempo, en la sociedad moderna<sup>4</sup> a los que —sin desmerecer *su interés*— o su valor, parece que les falta, o bien una concienciación arraigada en la sociedad, o que no tienen esquemas de ejecución y de aplicación.

## 2. UN ECOSISTEMA MORAL-PROFESIONAL

Indudablemente, todos esos esfuerzos que —por citar algunos— se dan en las profesiones como las de los medios de comunicación, de la docencia<sup>5</sup>, o de la política<sup>6</sup>, a veces reciben el nombre de «*decálogos*» o de «*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 lleve a entredivinar lo que es *responsabilidad profesional, ética, deontológico*, o meramente jurídica de los profesionales que están contribuyendo a verificar el servicio público esencial que es radiotelevisión. (Al contrario, lo que se observa —en 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 el rango normativo han podido dar razones del «*éxito*» profesional, precisamente por darse una apoyatura moral, que da sentido a las *conductas* de sus profesionales, y que además garantizan 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<sup>7</sup>, ante los vacíos legales, y la desmotivación de muchas conductas, de

---

<sup>4</sup> V. CORTINA, Adela, «*El quehacer ético*» Madrid, 1996. MARIAS, Julián, en «*Problemas internos*» (ABC 28.12.1985), se refiere al «estado de desorientación vital en que se encuentran demasiados españoles». A veces los desvíos —ante esta situación— trascienden al propio planteamiento deontológico o de responsabilidad profesional, y tienen una vertiente incluso penal. V. DEL MORAL, Antonio, en «*Verdad y Justicia Penal*»; así como su obra «*Publicidad y secreto en el proceso penal*» en colaboración con SANTOS VIJANDE, Granada, 1996; también RUGÓ, Rafael, «*La Justicia Penal ante el hombre*»

<sup>5</sup> V. NAVARRO VALLS, R., «*Principios éticos y responsabilidad en el ejercicio de la función docente*», Anales de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación, n° 27. Madrid, 1997, pág. 263 y ss.

<sup>6</sup> 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.

muy diversa índole —económicas, financieras, medios de comunicación, etc.— se estén estimulando *Directivas* 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 están dando.

A nuestros efectos, pues, subrayamos el interés de que en la primitiva Ley Hipotecaria<sup>8</sup>, también desde sus propias exigencias sociales y jurídicas, 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<sup>9</sup>, nos confirman de 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<sup>10</sup>. 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<sup>11</sup>.

---

<sup>7</sup> 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 una Europa unida por «intereses».

<sup>8</sup> Hacemos una referencia general a los dos primeros Tomos, de la magna obra «*Leyes Hipotecarias y Registrales de España*», 13 volúmenes. En el Tomo I, Volumen 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— siempre excepcional. A veces —como en la pág. 51 del Tomo I, Vol. II-IZURIAGA se hace eco a 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».

<sup>9</sup> Rige en esta materia la Ley 17/1999, de 18 de mayo de régimen del Personal de las Fuerzas Armadas. No obstante, en las Ordenanzas Militares vigentes, se encuentra el ecosistema creador de valores y virtudes militares. Aún cuando en algunos medios, como en la Revista «*Militares*» se las ponga en cierto entredicho con respecto a la Constitución Española. (V. N.ob. «*La Milicia Universitaria: Alféreces para la Paz*», 3ª Ed., 2001, Zaragoza).

<sup>10</sup> SANTAELLA, M. «*Ética en las profesiones jurídicas*». De manera especial, por analogía, habríamos de recordar los criterios de GARRIDO DE PALMA, en la esfera notarial, o LEONARD, «*El fundamento de la moral*», 1998.

<sup>11</sup> Citaría aquí nuestra obra, en colaboración con MEZQUITA DEL CACHO, «*El Notariado y los Registros: orientación vocacional y de estudios*», Ministerio de Justicia, Madrid, 1986 y «*Selección, formación y especialización de profesionales de la Administración de Justicia*» (trab. pend. de public. para el dossier acerca del «*Pacto para la Reforma de la Justicia*», preparado por la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación, 2003.

### 3.1. Ley Hipotecaria de 1861: su entramado moral

Y es bueno convenir que la función del Registrador, tal como nosotros la definimos<sup>12</sup>, sirve a una *Institución organizada por el Estado, y bajo la responsabilidad de los Registradores, o profesionales con título jurídico universitario y con especialización acreditada...para consolidar la seguridad jurídica y el cumplimiento que tiene la función social de la propiedad, compatible con la libertad, el progreso y el desarrollo.*

Esta definición está tomada<sup>13</sup> del argot internacional de los *Congresos de Derecho Registral Comparado*. Este concepto, en nuestro Derecho, 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 ABWB austriaco, tal como hemos estudiado nosotros<sup>14</sup>.

Estaba ya muy adelantado el proyecto de Código de 1861. Pero con independencia de vicisitudes políticas, la realidad es que con la normativa de los *Oficios y Contadurías de Hipotecas*, que pretendía hacer frente a la *usura* en materia de intereses, y a su vez, al fraude fiscal y defensa del patrimonio familiar —entre otras razones—, se hizo realidad una necesidad: la urgencia de 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 moral*, 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<sup>15</sup>, y con una función autenticadora, «*sin perjuicio de terceros*». No son 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 1944 y la 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 como una «*justicia registral*»<sup>16</sup>, que era —en lo posible— reparadora de situaciones injustas, y al tiempo promotora de

---

<sup>12</sup> «*El Notariado...*», obra citada. Es de interés la óptica general que se manifiesta en DELGADO DE MIGUEL, Presidente de la Comisión de Deontología de la Unión Internacional del Notariado Latino, en su trabajo «*Los principios deontológicos de las profesiones jurídicas y su relevancia social*», cuyas ideas básicas son aplicables a los Registradores de la Propiedad.

<sup>13</sup> V. el Capítulo «*Filosofía de la Institución Registral y cambio social*», pág. 213 de nuestra obra «*Propiedad Inmobiliaria y Seguridad Jurídica*», Madrid 1995.

<sup>14</sup> En «*Modernas orientaciones de la Institución Registral*», 2ª edición. Madrid 1975; y también en «*Principios...*» ob.cit., Cap. XVIII, «*Derecho Comparado: Sistema austriaco*». pág. 301 y ss.

<sup>15</sup> El antecedente regeneracionista de Registro-Notaría-Juzgado, estuvo en Joaquín COSTA. (V.n. trabajo «*El Justicia de Aragón en el pensamiento de Joaquín Costa*», pág. 36 y ss., dentro de la obra «*El Justicia de Aragón visto por ...*», Madrid, 1992.

<sup>16</sup> En «*Teoría del Registro de la Propiedad como servicio público*», 3ª Ed., Madrid, 1991. Conclusiones, pág. 297.

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 que en 1829 se había creado el Impuesto de Hipotecas; que la primera Ley Orgánica del Poder Judicial es de 1870; y que la Ley del Notariado es de 1862. CARLOS III, que llega<sup>17</sup> a España en 1859, 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 expresividad de Purificación GARCIA HERGUEDAS.

Junto a esa motivación prelegislativa y eminentemente de interés común, habría que tener en cuenta dos aspectos que nos darían otras tantas vertientes: por un lado, todo aquello que NAVARRO VALLS ha vislumbrado, con signos de modernidad, pero cuyos antecedentes están ya en el siglo 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 AGUSTIN o de un Miguel SERVET— de la utilización de la *Ley* para un rearme moral<sup>18</sup>, o a la inversa. Quizá la virtud —nunca mejor usado el término— estaría en un término medio<sup>19</sup>.

### 3.2. Los hipotecaristas, filohumanistas y juristas

Pero el segundo aspecto sería complementado con las aportaciones doctrinales jurídicas, políticas o éticas, de aquellos que procuraron el alumbramiento de la Ley Hipotecaria, la más importante, en el plano jurídico, desde la Constitución de 1812, 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 en la capital de España existían los clásicos Registros de Norte, Oriente, Occidente y Centro— nos encontramos con nombres de gran relieve moral, político, intelectual y aún humano y académico. Para mí —entonces— y ahora— es una gozada descubrir a esos hipotecaristas verdaderos moralistas<sup>20</sup>. Defensores de sus valores y objetivos de servir a la justicia,

---

<sup>17</sup> V. el Discurso con el que le reciben en Daroca, por ORRIOS DE LA TORRE, en «*Compendio Sagrado de la Historia del Misterio de Daroca*», III Edición facsímil. Zaragoza 1998.

<sup>18</sup> V. N.ob. «*Introducción al Derecho. Una concepción dinámica del Derecho Natural*». III Ed. Madrid, 1976, a cuyo texto me remito para las categorías axiológicas en general: bien común, orden público, justicia, libertad, responsabilidad y sobre todo seguridad jurídica y justicia registral.

<sup>19</sup> Más en concreto, el trabajo de GOMEZ PEREZ, Rafael, «*Una fundamentación de la deontología jurídica*», Madrid, 1998. También, TORRES DULCE, Miguel A., «*El trabajo de la Justicia*».

<sup>20</sup> Nombres, como OLIVER, LUZURIAGA, GARCIA GOYENA, PAZOS Y GARCIA, GARCIA GUIJARRO, TELL Y LAFONT, RAMOS FOLQUES, PAGE (Eugenio Ramón), CAMPUZANO, ROMANI Y PUIGDENGOLAS, CASSO, ORTIZ DE ZARATE, FUENTE ALCAZAR, PERMANYER, AUSIOLES, CUIEL Y CASTRO, CONCHA CASTAÑEDA,

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<sup>21</sup>.

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 humanistas, académicos, políticos. Sin duda, por su tono y estilo, ejemplares. 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, y 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 («Fuero de Daroca», entre otros), territorio en que sobrevivió una publicidad auténtica para negocios y actos jurídicos, en la contratación y Derecho de Familia<sup>22</sup>.

En definitiva, se da, con espontaneidad, una literatura humanística y no meramente moralista, con conceptos e ideas, que van constituyendo el tejido ético de una función: la idea del «tercero» —el «próximo», en el argot espiritualista, *«el principio de buena fe»*, que es sacrisanto para la protección de aquél; *la presunción de veracidad; de legitimación; de prioridad —el premio a la diligencia; al 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 artículos, 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

---

GOMEZ, FUGUANZO, CASADO (Policarpo), Riestra (Antonio), DIEGO MADRAZO (Santiago), MORALES DIAZ y otros anotados en *«Historia...»*, ob. cit.; y glosados en su caso en *«Teoría del Registro...»*, pág. 78 y ss.

<sup>21</sup> V. 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. El apartado *«Moral y Derecho, en la etapa codificadora»*, punto 13 del trabajo *«Moral y Derecho»*, de DORAL, en esta misma publicación de AEDOS, me parece un buen punto global, sobre el cual, no exhaustivamente, nosotros hemos profundizado.

<sup>22</sup> Fue respetuosa —en el art. 2º del RD. 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.

la prórroga de anotaciones preventivas, lo cual sería esto discutible— tiene su *parte sustantiva*, por ejemplo, la regulación de las hipotecas; su *parte procesal* —los ejecutivos judicial, sumarial y extra-judicial, 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 también como Registrador Mercantil. Era el título XI, «De los Registradores, Nombramientos, Fianza y Sustitución»<sup>23</sup>.

#### 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*» 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 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, no existe otro que el camino judicial. Se hacen repetidas alusiones a la «propia responsabilidad»<sup>24</sup>.

Este sentido —y aun *sentimiento de responsabilidad*—, que en el orden económico está salvaguardado en parte, por una fianza— que está prevista en primer lugar como

---

<sup>23</sup> 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. CARDENAS fue ponente. V. Actualmente, «*Protección registral de los derechos reales y tutela judicial efectiva*», varios autores, Consejo General del Poder Judicial, Madrid, 1999.

<sup>24</sup> Título VII, «*De la rectificación de asientos*», arts. 211 y ss. L.H. y el mismo Título, arts. 314 y ss. del RH.

«responsabilidad directa de los Registradores»<sup>25</sup>— es lo que innatamente va «forjándose» en el Registrador. 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<sup>26</sup>, ya que, como luego veremos, el Registrador no es funcionario de la Administración Central, ni Autónoma, 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 de la categoría de los Registros, 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.

#### 4.3.1. Como «empresario»

Está también a 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<sup>27</sup>. Este sistema ha permitido, o mejor dicho, ha facilitado que, en su conjunto, el Registrador y su personal —éste 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<sup>28</sup> de los errores y fallos de su personal. Esto lo saben los empleados, y estimula, en la mayoría de los casos, funcionalidad. Porque la selección de ese personal, se hace también en forma —habitualmente— participativa: el Registrador, el Sustituto, figura ésta que históricamente cumplió una tarea muy digna, y que se basaba en la extrema confianza directa en el Registro.

---

<sup>25</sup> V. Título XII, «De la responsabilidad y del régimen disciplinario de los Registradores», art. 296: «Los Registradores responderán civilmente, en primer lugar con sus fianzas, y en segundo lugar con sus demás bienes, de todos los daños y perjuicios que ocasionen». Esa rúbrica con otras modificaciones, se debe a la Ley 24/31 abril 2001, de acompañamiento a la de Presupuestos.

<sup>26</sup> 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.

<sup>27</sup> 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 de negociación y ejecución de convenios, siendo el primero de ellos, y básico, con pequeñas modificaciones el suscrito con fecha de 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, conciliación trabajo y familia, etc.

<sup>28</sup> 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 duramente..

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 una determinación: 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 de los Impuestos sobre Sucesiones, Donaciones, y sobre Transmisiones Patrimoniales —y hoy— de 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 memorización local<sup>29</sup>. Adquirió prestigio. Y de ahí, que inmediatamente que se reajusta la Administración de Hacienda, y en algunos impuestos se les da cierta exigencia de *calificación jurídica*, se le asignarán *funciones al Registrador Local de Liquidador del Impuesto sobre Sucesiones (o mortis causa), y sobre Transmisiones (o intervivos)*. (Del *Impuesto sobre el Timbre* se era meramente recaudador y controlador). Y ya luego, posteriormente, 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 valorada por la Administración, y que persiste, a pesar de tantos avatares e ideologías políticas. Resulta diligente —por otro lado— y más económica que la realizada por la propia Administración. De tal manera, que la sustitución en las capitales de provincia de estas tareas tributarias, fue encomendada a otro Cuerpo de gran prestigio, el de 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<sup>30</sup>.

---

<sup>29</sup> No olvidaré nunca, de niño en Daroca, en los años de la República, la figura del Sr. Registrador, don Miguel CASTELLS —que era miembro del Cuerpo Jurídico de Tierra y Notario—. Miembro de la Adoración Nocturna, y de la 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 posteriormente a la carrera notarial en San Sebastián. Un hijo suyo, Miguel CASTELLS, ilustre abogado vasco, iba con nosotros al Colegio de los PP. Escolapios de Daroca.

<sup>30</sup> Sobre los Abogados del Estado. V. *Propiedad ... ob. cit. Cuarta Parte —10— «Los Abogados del Estado 1881-1981»* (pág. 439 y ss). Sería de aplicar también la doctrina general sobre *«Deontología profesional del Inspector de Tributos»*. Tan bien analizada por ALBIÑANA en su trabajo en esta obra conjunta. V. también PEREZ LUQUE, Mario, en su *«Ética profesional del Asesor Fiscal»*, como referencia a la posición funcional del Registrador en esta parte del Gestor de Oficinas Liquidadoras, y también SOCIAS, Luis *«La Deontología del Abogado del Estado»*.

El volumen económico de esos impuestos han 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, *prima facie*, del propio Registrador. La efectividad plena de un clima 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 hacendísticos, 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 lo que sea competente la correspondiente Administración autonómica.

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». Y en la situación actual, por la presión de las Agencias Tributarias de gravar con el Impuesto sobre el Valor Añadido el servicio y función pública de liquidación que se presta a las Comunidades Autónomas, hay ciertamente una problemática especial a dilucidar en vía contencioso-administrativa.

#### 4.5. El Registrador Mercantil

En las capitales de provincia, derivado de la legislación hipotecaria general y mercantil, existen los Registradores de tal denominación. En los Departamentos o plazas Marítimas llevan también en el Registro de Buques, y en Madrid el de Aeronaves, 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 depósito de cuentas anuales, legalización de libros, nombramiento de expertos independientes, 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<sup>31</sup>. Especialmente en materia de *Arbitraje* en colaboración con las Cámaras de Comercio.

### 5. LA 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<sup>32</sup>, que ahora se quieren superar— destacando que

<sup>31</sup> 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.

<sup>32</sup> Me refiero a los nombramientos, en los primeros años de la transición, de Directores Generales «políticos», no técnicos y a la sustitución de los *Letrados* de la Dirección General

siempre se caracterizó por una competencia una profesionalidad, y una singladura ética natural, racional o espiritual. Basta recordar los nombres de ALCALA ZAMORA, AZAÑA, ARIAS NAVARRO, CABANILLAS, BALLARIN, MORO, IPIENS, PEÑA, LUCINI, SARMIENTO, POVEDA, PAU, y —sin ser exhaustivo— el gran don Jerónimo GONZALEZ, dotados de una exquisitez, 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», anticipamos— y aun 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 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 Tribunales Superiores de Justicia de ámbito autonómico— implica una respuesta ética, y por tanto, un redondear el amplio espectro 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<sup>33</sup>. Aunque actualmente hay una tendencia —desequilibrada— a problematizarse, a la vez que se advierten síntomas de *funcionarización administrativa*, a la que (Lasso) ha aludido, y que a nosotros preocupa por el desarrollo de la citada *Ley de Acompañamiento*, 2001).

---

por Abogados del Estado, u otros funcionarios especializados en la materia registral o notarial que sienta doctrina. (Aunque más actualmente se tienda a superar esta situación).

<sup>33</sup> V. «*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 a aquellas profesiones, Y más atrás, citamos nuestra obra «*Derecho. Guía de Estudios Universitarios*», Pamplona, pág. 223, I Edición. En este punto, que puede ser clave en la distinción funcional con el Notariado —en lo que no vamos a entrar—es importante destacar el trabajo de GARRIDO DE PALMA, «*Deontología y Ética profesional en los Notarios*», y el de RODRÍGUEZ ADRADOS, «*Responsabilidad civil de los Notarios*», en «*Revista de Derecho Notarial*», diciembre de 1997. En la actualidad hay un planteamiento bilateral, a veces no convergente, entre el Notario —a cuyo Cuerpo se han incorporado los Corredores Colegiados de Comercio— y los Registradores de la Propiedad, sobre el ámbito de la función calificadora (V. nuestro trabajo «*Relevancia jurídica de la calificación registral*», Seminario de Filosofía del Derecho, Real Academia de Jurisprudencia y Legislación. R.C.D.I., 2001).

## 6. FUNCIÓN CALIFICADORA

### 6.1. En sentido estricto

La función calificadora, tanto en la órbita del Registro de la Propiedad como en el Mercantil, constituye su tarea 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 labor —la suelo llamar hermosa— no se queda con la «garantía» —seguro, en el sistema anglosajón— de que a la inscripción perfecciona el negocio jurídico escriturado, sino que abre posibilidades hacia el tercero —no meramente jurídica— moral, ética, de pensar que el asiento, su redacción o cuidado, «sirva», ayude, facilite al tercero —incluso pedagógicamente— cuál es la situación real. Sobre todo cuando la «finca» procede de un desarrollo urbanístico, a veces, complejo o cumplido.

La función calificadora<sup>34</sup> es la que suele medir, graduar 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; NUÑEZ 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<sup>35</sup>.

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 Ley Hipotecaria, esa calificación opere según la ley, los documentos presentados, y los propios asientos, por tanto tiene motivaciones de *Fiscal Registral*. En este punto —sin perjuicio de lo anteriormente expuesto sobre las responsabilidades— cabría hacer aplicación 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<sup>36</sup> y por tanto,

---

<sup>34</sup> Las veleidades de FERNÁNDEZ ORDOÑEZ, en un momento de su gestión política como Ministro de Justicia, llevaron a pensar en un planteamiento más funcional y burocrático del Notariado y Registros. LACRUZ BERDEJO y RODRIGUEZ ADRADOS redactaron sendos estudios acerca de aquellas funciones. El Decano del Colegio de Registradores, Narciso de FUENTES, aceptó un trabajo nuestro, que —remontada la crisis— sirvió de ponencia del Congreso Registral de México, 1980, luego reprintada en «*Propiedad ...*», ob. cit., cap. VII, «Naturaleza de la función registral», pág. 133 y ss. a las que me remito.

<sup>35</sup> V. n. tr. en «*Organización funcional de los Registros. Informatización e información*», 1998, desarrollo de la ponencia en el XII Encuentro Latinoamericano de Consulta Registral de Lima (Perú), 1997, dirigido brillantemente por CARDENAS QUIROS. Allí aludo a los trabajos del Magistrado del Tribunal Constitucional GIMENO SENDRA, luego desarrollado en otro posterior que figura en el Libro Homenaje a Jesús López Medel, Madrid, 1999. También v. nuestro trabajo «*Naturaleza y sentido de la publicidad registral y del derecho a la intimidad*», comunicación al Congreso de Derecho Registral, Punta del Este (Uruguay), 2001.

<sup>36</sup> Relativismo, positivismo e historicismo, junto al materialismo y pragmatismo jurídicos siguen sobrevivientes. V.n. ob. «*Ortega en el pensamiento jurídico contemporáneo*» II Edición. Madrid. 1986.

en ese sentido haría remisión a otros estudios sobre ética en las profesiones jurídicas, especialmente Angel GABALDON<sup>37</sup>. Con las salvedades o modulaciones, y es que atribuida una analogía «judicial» —sea «voluntaria» o «especializada»—, o de tipo ministerio «fiscal», en todo caso el Registrador, ni siquiera materialmente tiene estrados ni vara, que es su grandeza y servidumbre. Ni propiamente hay «partes». La inscripción es voluntaria —salvo para la hipoteca— y en algunos supuestos públicos<sup>38</sup>. Tampoco hay una intervención de *oficio*, aunque, también por aquí pueden venir un cierto estimulante moral para suplir en casos límites una diligencia singular<sup>39</sup>. 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 correspondiente 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 auténticos a los Registros de la Propiedad, a fin de 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 analogía, la *deontología del profesional judicial*, a su vez, como una parcela de la *ética de las profesiones jurídicas*, para esta otra 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 se si atrevidamente— una *pedagogía* moral, y que afecta —sin ser exhaustivos— a los siguientes extremos que señalamos a continuación.

### 6.2.1. Asesoramiento

Ya dijimos que los Registradores no disponen de estrados, ni el 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 inter-

---

<sup>37</sup> Los trabajos que pueden constituir el Capítulo de AEDOS. V. también, POLO, Leonardo. «*Ética*». II Ed. 1997.

<sup>38</sup> V. «*Modernas orientaciones...*»ob. cit. En donde analizo los supuestos de una inscripción obligatoria progresiva, que mereció la atención de Ramón DE LA RICA ARENAL, en su momento. La viabilidad de un «*Arbitraje y Registro*», la ha abierto el notario Elías Campo, en su aportación al libro «*Homenaje ...*» citado.

<sup>39</sup> V. «*Propiedad...*»ob. cit. Cap. XIV «*Intervención ex officio en la esfera resitral*» (pág. 261 y ss) que es más propia y viable en la función estrictamente judicial, y no en la llamada —por analogía— *jurisdicción voluntaria* más propia de los Registradores. En tal sentido, sería aplicable una parte de los criterios de MARINA, Jesús, en «*El proceso como instrumento de lucha*», cuando existiesen «terceros» a proteger.

comunicado con el del oficial, auxiliares y público. Pero esta estructura, es ya un síntoma —no siempre incuestionable— para 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<sup>40</sup> 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 con 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 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 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 judicial efectiva*» (art. 24 de la Constitución Española). Y, como a su vez, los asientos registrales son «*pequeñas sentencias firmes*» —bajo la 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 la juridico-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 los libros y los *datos* registrales no están «petrificados», aunque tampoco sean juego de niños; deben estar al servicio del *interés conocido* (arts. 221 Ley Hipotecaria y 607 Código Civil), aun cuando sobre la cuestión haya problemas<sup>41</sup>. Cada vez —y es una experiencia especialmente vivida en

---

<sup>40</sup> V. n.t. con carácter general «*Sistemas de informatización y Derecho*» (CITEMA, 1994) y «*Una nueva conciencia sobre el Derecho: la Formación Jurídica*», R.C.D.I. 1956. También en «*Propiedad ...*» ob. cit. XIV-5 (pág. 257 y ss). Aunque no es estrictamente aplicable, se puede citar, como ambientación orientadora para este apartado, el trabajo de MUÑOZ CAMPOS, Juan «*El Abogado-Derechos y Deberes*».

<sup>41</sup> V. «*Propiedad...*» ob. cit. Cap. IX «*Publicidad formal-Naturaleza y efectos extrarregistrales*» (pág. 183 y ss). La informatización y la aplicación de las técnicas de comunicación digital pueden plantear cuestión, algunas graves o trascendentes. V. n. tr. «*El Derecho a la información registral*» (publicado en el Libro Homenaje a HERNANDEZ GIL, Madrid, 2001). No obstante, hay una parte de la *confidencialidad* en la función, a la que podrían serle aplicados algunos criterios señalados por FERNANDEZ PINEYRO, Emilio, en «*El deber legal de secreto y sus límites en materia de secretos oficiales*».

mis últimos veinte 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 personal 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*

El sistema registral se basa en un principio ético-lógico, que de suyo implica toda una filosofía: *priorintempore, potior iure*. El primero en el tiempo, es el primero en Derecho. Se trata no solo de un slogan, sino de un *principio general*, que ha calado en toda una instrumentación jurídica: el retraso en las presentaciones 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, desatención. 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<sup>42</sup>.

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 «dobles 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 la distinción frente a 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.

### 6.2.4. *Incompatibilidades*

No nos referimos aquí, propiamente, a aquellas incompatibilidades como «funcionario público» *sui generis*, del Registrador, que se establecen en las Leyes Generales

---

<sup>42</sup> V. la atención que presta ROCA SASTRE, al hecho de la exteriorización de la petición de inscripción, que es algo más que burocrática. Y. su obra, «*Derecho Hipotecario*», Tomo I, pág. 708 y ss. También CHICO Y ORTIZ en sus trabajos hipotecarios, relacionados en páginas 20 a 27 del Libro Homenaje a José María CHICO Y ORTIZ, coordinado por GIMENO y GOMEZ LAFUENTE, Madrid, 1995.

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 los Presupuestos Generales del Estado, lo que permitió una permeabilidad<sup>43</sup>.

Hoy ya no es posible ejercer, por ejemplo, ni de Abogado, ni de Catedático, siendo Registrador en activo<sup>44</sup>.

Concretamos: estamos en la rúbrica de la incompatibilidad, no puramente subjetiva o de conciencia moral, referente a la de asuntos, información privilegiada, asesoramientos paternals cualificados etc, que puede rondar el camino de unas respuestas morales<sup>45</sup>, aunque no fuesen delictivas, sino funcional<sup>46</sup>.

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 usurario. Aquí siempre habrá un problema moral o de conciencia. Naturalmente cualquier forma objetiva penalmente —prevaricación, cohecho, etc— es repudiable. 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<sup>47</sup>.

---

<sup>43</sup> Por ejemplo, Auditores de Ejércitos pudieron en otro tiempo compatibilizar sus carreras en la posguerra civil española, lo que facilitó la reconciliación profesional en grado sumo, puesto que al menos cuatro registradores habían sido ministros de la República.

<sup>44</sup> Por ejemplo, los ilustres maestros GONZALEZ PEREZ y AMOROS.

<sup>45</sup> Los Registradores de la Propiedad que sean miembros de Cámaras legislativas en que no se condicione la elección o situación activa del funcionario, u obtengan cargos públicos para cuyo nombramiento sea precisa selección, o aquellos 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 servidos en régimen de interinidad que corresponda con arreglo al cuadro de sustituciones y percibiendo el titular interesado los honorarios que en otro caso corresponderían a la Mutualidad.

<sup>46</sup> El art. 280 de la L.H. explicita quiénes no podrán ser Registradores (fallidos, concursados, deudores al Estado o fondos públicos, procesados criminalmente y condenados a penas graves) y el art. 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 arts. 504, 508, 512 del RH. y el anteriormente citado art. 541).

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

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 dentológica.

## 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 —como en el Impuesto sobre el Valor Añadido— bien con ella, los derivados del porcentaje, según *convenio* con cada administración autonómica, en los Impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados).

Los honorarios profesionales están fijados por un *Arancel* aprobado por la Dirección General de los Registros y del Notariado, a propuesta del Colegio de Registradores. Están señalados los «*conceptos*», y las «*bases*» —a diferencia de otras épocas en que cabía comprobación— que es la declarada 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, cuya resolución, a su vez, puede ser objeto de otro ante la Dirección General, y a partir de aquí la vía contenciosa.

Son difíciles 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 advierte una habilidad de redacción como enmascarar conceptos reales y efectivos, sí que 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, puede resultar «*justa*» o «*injusta*», sobre todo en los momentos inflacionistas, más bien por un planteamiento arancelario. Ahí pudiera haber algún 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 y social, a la persona afectada; de hecho, por una aplicación muy estricta del Arancel, aquí sí que cabría aplicar el criterio de la solidaridad<sup>48</sup>.

---

<sup>48</sup> De todas las maneras, la moneda única europea situará mi duda del tema de honorarios en un planteamiento de acercamiento comparado, dentro de cierta autonomía, pero sobre todo al no ser viables situaciones inflacionistas, y la aplicación del Arancel apenas tendrá problemas de situaciones complejas. Por razones semejantes, y apelando a reajustes económicos, se han revisado algunos conceptos, como en hipotecas y su cancelación, o suavizado el arancel.

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 lo institucional. Siempre ha existido «control» o «revisión», sin llegar a la descualificación funcional. Digo esto, exclusivamente, porque trato de destacar, lo peculiar de una *deontología profesional* para el 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, es 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 Título XII del Reglamento Hipotecario «*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<sup>49</sup>.

*«Los Registradores de la Propiedad estarán sujetos a la jurisdicción disciplinaria establecida en la Ley Hipotecaria, y en este Reglamento, la cual será*

---

<sup>49</sup> Antes de la Redacción vigente por R.D. 1526/1988, de 16 de Diciembre, que modifica todo el Título XII del R.H. relativo a estos efectos disciplinarios, materia que se consideró prioritaria, sin llegar a una modificación pertinente de otros aspectos del R.H., preparada por los años 85, con las Comisiones creadas al efecto. Con las modificaciones de la Ley de acompañamiento citada.

En cuanto a la *responsabilidad civil* derivada de su función, tanto la que emana del artículo 1902 del Código Civil, como de preceptos de la Ley y Reglamento Hipotecarios, nos remitimos al trabajo «*La responsabilidad civil de los profesionales*», R.C.D.I., núm., 661, Madrid, 2000, págs. 2923 ss.

*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% 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), siguen vigentes —como hemos anotado— hasta 1988, y fueron continuadoras de la línea de responsabilidad ético-moral de los Registradores. Incluso sobrevivió a la reforma del Reglamento Hipotecario, 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, por la «*De la responsabilidad disciplinaria de los Registradores*», cuyo artículo 563 dice:

*«Los Registradores de la Propiedad estarán sujetos a responsabilidad disciplinaria, conforme 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 Tribunales Superiores de Justicia de las Comunidades Autónomas— y como norma supletoria se señala el del régimen general de la *función pública*<sup>50</sup>. Lo que supone un acercamiento muy genérico, al no apoyarse en el funcional-judicial como

---

<sup>50</sup> Los datos estadísticos lo corroboran Es un término vago, pero al tiempo con una referencia resbaladiza, y eso ocurre si se ahondando el cauce institucional, precisamente en momentos de despúblicación de servicios y de empresas. En las notas (33) y ss. puede encontrarse una posición más concreta al respecto, que naturalmente, someto a otra superior. Lo que insisto es que la deontología profesional del Registrador tiende a aproximarse a la de la función pública general.

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 distinguen (art. 564), muy graves, graves y las leves. Las muy graves (art. 565), se refieren a abandono de servicio; inasistencia a la Oficina por diez días, injustificada y continuada; incursión 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 (art. 566) se refieren a desobediencia, falta de respeto a superiores; grave 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 grave. Y faltas leves (art. 566) se refieren a inasistencia a la Oficina injustificada; incumplimiento de horario; incorrección respecto a superiores, compañeros empleados y público; morosidad como mutualista<sup>51</sup>.

Luego (art. 568 y ss.) se fijan las sanciones, que van desde apercibimiento, multas y suspensiones, hasta la postergación, traslado y separación. Se señala el procedimiento, los órganos sancionadores, las notificaciones, etc. Es auténticamente «*norma sancionadora*» y procedimental, en la que se confirma la ausencia de órganos judiciales —Jueces de Primera Instancia y Tribunales Superiores de Justicia autonómicos—, junto a una más minuciosa *tipificación*, y un señalamiento de garantías. La escasez de procedimientos disciplinarios<sup>52</sup> 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.

## 9. LA ORGANIZACION COLEGIAL Y SUS FINES ETICO-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 1º del art. 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 a los preceptos del Reglamento Hipotecario, pueden

---

<sup>51</sup> Actualmente ha desaparecido la Mutualidad, quedando a extinguir con los pasivos y prepasivos existentes a 1996.

<sup>52</sup> Esto último tiene un sentido más puntual, pragmático, y de alguna manera innecesario recordatorio.

considerarse ya con aquellos, todo un *Cuerpo Legal*. Al señalar sus fines y funciones, en el punto 1º, 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 2º, «*procurar la permanente mejora de las actividades profesionales... necesarias para la actualización y modernización de dichas actividades*»<sup>53</sup>. (Este último sentido tiene más carácter puntual, pragmático y de suyo de innecesario recuerdo).

Toda esta historia, y la propia estructura colegial, permite garantizar y estimular unas garantías ético-morales del Registrador. Aun cuando han ido desapareciendo algunas pautas sobre comportamientos individuales, y aún de carácter social— sólo nos resta añadir —y esto también es otra cuestión general— que el tema de la *formación moral y ética* en la propia Universidad 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 tener, más que de ser en la sociedad moderna<sup>54</sup>, 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 la 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<sup>55</sup>. También, como en Filosofía Jurídica o de la Educación, lo *interdisciplinario* moral se impone. Porque los Registradores, aun dentro de su «soberanía « profesional no son cerezas aisladas. Su propia solidaridad y dignidad lo merecen. Aunque la fuerza impulsora de una competitividad, con fines liberalizadores, pueda alterar en el futuro la serenidad, limpieza y armonía que se ha venido teniendo entre Notarios y Registradores de la Propiedad.

---

<sup>53</sup> 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, hasta hoy, la moral del profesional del Registro y de su personal auxiliar, goza de buena salud. V. de una pauta más global LANDECHU, S.L. y SOTO ORTEGA, *Deontología jurídica* —Curso 1994-1995— Centro de Estudios Ignacio de Loyola.

<sup>54</sup> Es importante el texto de la *Carta de los Derechos del Ciudadano ante la Justicia*, que ha de tener una relación con quienes ejercen o tienen encomendado lo que nosotros ya llamamos la *justicia registral*.

<sup>55</sup> ADELA CORTINA, catedrática de Ética Política en la Fundación «Etnor» se ha referido al novedoso tema de «*La eficacia de las éticas aplicadas*», que surgieron al final del XX. V: «Otroso», Madrid, 2002.