

Principio de legalidad

La excepcional importancia que en los sistemas germánicos se concede a la inscripción y las ventajas indiscutibles que otorga a los terceros adquirentes, llevan a una rigurosa censura de los actos inscribibles, a una especie de juicio hipotecario, basado en los documentos presentados y en los datos registrales, que asegure el paralelismo entre los asientos y la realidad jurídica.

Ya la Ordenanza germánica de 20 de Diciembre de 1783 prescribía que, si bien los Colegios (Tribunales) no responden ordinariamente de la validez y autenticidad de los actos otorgados por las partes, están obligados a cuidar de que no se inscriban negocios ilegales o notoriamente ineficaces, a fin de que no se abuse de la confianza del público en la legalidad (1) de los actos registrados por un Juez, ni se susciten pleitos o reclamaciones por la inexactitud, obscuridad u otras faltas de los documentos presentados. En su virtud, los encargados del Registro debían no sólo velar porque la petición no contuviera nada contrario a las leyes, sino también examinar si en el perfeccionamiento del acto inscribible se habían observado las solemnidades prescritas para su validez y autenticidad, si los Instrumentos otorgados se hallaban clara, precisa y exactamente redactados, y estaban extendidos con las formalidades y requisitos indispensables, según la diversa clase de negocios (2).

El Registrador ejercita en estos momentos una doble función :

(1) En la traducción que para Anthoine de Saint-Joseph hizo un juriscónsulto de Berlín (*Concordance*, pág. 187) no aparece esta frase (*das Vertrauen des publici auf die Legalität*).

(2) *Zweiter titel*, Abschnitt, 1, párrafos 12-13:

de carácter judicial, en cuanto con conocimiento de causa decide, para los efectos de la inscripción, sobre la existencia y el alcance de un derecho; de carácter patriarcal, en cuanto advierte a los interesados de los defectos que a su petición se oponen y hasta les aconseja el modo de subsanarlos. Al par que Juez territorial (*Grundbuchrichter*), desempeña un oficio noble (*nobile officium*).

No era desconocida esta materia para D. Claudio Antón de Luzuriaga, como lo demuestran las extraordinarias facultades concedidas al tenedor del Registro por los artículos 60 y siguientes, y 127 y siguientes del Anteproyecto de los Títulos relativos a Hipotecas y Registro público redactado en 1848 (1) por el mismo juriconsulto; pero acaso no tuviera «formada una idea científica, ni siquiera histórica, del gran principio de legitimidad o legalidad» (2), al menos centraba toda su energía en la exigencia de titulación auténtica para realizar la inscripción de un acto, y no en la calificación del mismo (*cognitio causae*) por el encargado de la oficina.

De los Tribunales superiores, a quienes se dió traslado de dicho Anteproyecto, «sólo la Audiencia de Oviedo se opuso a la fa-

(1) Art. 60. El tenedor del Registro se abstendrá, bajo su responsabilidad, de inscribir ningún título, o acto si no consta la capacidad legal de la persona que lo haya otorgado, o si ha dejado de observarse en él alguna de las formalidades que las leyes requieran, según la cualidad de las personas y la naturaleza de los actos. La obligación impuesta al tenedor del Registro en este artículo se limita al examen de las formas de solemnidad del título y al de las cualidades extrínsecas de las personas, como la de mayor edad, soltería respecto de las mujeres, o la necesaria autorización, en su caso, y otras semejantes.

Art. 61. Los actos entre vivos deben constar de escritura pública...

Art. 62. Las providencias judiciales que causan un título admisible al Registro deben constar de certificación expedida en forma auténtica.

Art. 127. El tenedor del Registro examinará los títulos por el orden que se le hayan presentado, y, concluido el examen, inscribirá los que hallare correctos...

Art. 128. Si el tenedor del Registro advirtiere en el título algún defecto que sea subsanable, suspenderá la inscripción...

Art. 129. Si el tenedor del Registro entendiese que debe rehusar definitivamente la inscripción, lo expresará así en el libro de presentación...

(2) Son palabras del Sr. Oliver, *D. Inm.*, pág. 71.

cultad concedida al Tenedor del Registro para examinar y calificar los documentos al efecto de practicar o negar la inscripción en el Registro (1).

Ni en la «Exposición de Motivos», aparece claro el concepto o el tecnicismo, ni en el texto de la ley Hipotecaria se halla sistematizada la materia.

A ella se refieren indudablemente los artículos 3 y 5, 18 y 19, 65 y 66, 100 a 103, y otros de menor importancia, de igual modo que los artículos 77, 78 y 118 del Reglamento vigente.

La idea básica del Juez territorial fué abriéndose camino en los estudios hipotecarios, y el Sr. Azcárate en su magistral «Historia del Derecho de Propiedad» (2), después de contraponer al tenedor de libros de algunos sistemas hipotecarios, el funcionario análogo en importancia al Juez o Tribunal que se encontraba solo o colegiado en Prusia, Inglaterra, Brunswick, Polonia... transcribe un artículo que el Registrador Sr. Agulló había publicado en *El Progreso*, donde se afirma que «el Registrador es un juez que resuelve el derecho a favor de una persona determinada» (3).

En efecto, si la inscripción en nuestra patria no reviste el carácter de sentencia definitiva y firme, ni goza de la fuerza atribuída a la cosa juzgada, crea una situación privilegiada, superior a las protecciones posesorias y a las presunciones emanadas de la titulación auténtica, y el Registrador, órgano encargado de esta metamorfosis, debe resolver sobre la existencia y extensión del derecho inscribible, en un procedimiento hipotecario que asegure la concordancia del Registro y de la realidad jurídica. De otro modo, los asientos sólo servirían para engañar al público, favorecer el tráfico ilícito y provocar nuevos litigios.

Excusado es decir que si el principio de legitimidad apenas fué puesto en primera línea por los trabajos de Oliver, menos hemos de encontrar en los comentaristas los conceptos, trámites, incidencias y desarrollo, en general, de este derecho adjetivo que forma como una rama especial de la jurisdicción voluntaria, y tan sólo

(1) Oliver, *ibidem*, 58.

(2) Tomo III, pág. 241. Madrid, 1883. Imprenta de la *Revista de Legislación*.

(3) Véase la discusión de este particular en el artículo del Sr. Romani, págs. 81 y siguientes del núm. 26 de esta REVISTA.

han sido objeto de estudios prácticos la competencia del Registrador, la división de las faltas y los recursos judiciales y gubernativos contra su calificación.

Para completar la materia sería necesario desenvolver en forma sistemática una serie de cuestiones que abarcan los puntos más importantes, y que a continuación indicamos, sin otra intención que la de dar una prueba de la existencia del procedimiento y una vista panorámica de las consecuencias del principio de legalidad.

1.º Los procedimientos hipotecarios :

- a) Antè el Registrador { de oficio.
a instancia de parte.
- b) Ante los Jueces y Tribunales.

2.º Organos de la jurisdicción hipotecaria propiamente dicha :

- a) El Registrador.
- b) El Presidente de la Audiencia Territorial.
- c) La Dirección de los Registros.

3.º Competencia de los Registradores :

- a) Por razón de la materia.
- b) Por razón del lugar.

4.º Presentación de los títulos en el Registro :

- a) Personas que pueden hacerla.
- b) Contenido de la petición.
- c) Forma en que debe practicarse.
- d) Representación.
- e) Asientos en el Diario.

5.º Modificaciones de la solicitud de inscripción :

- a) Alteración de la instancia.
- b) Renuncia de la futura inscripción.
- c) Devolución de los documentos { a instancia de parte.
de oficio.
- d) Cesión del derecho de obtener la inscripción.

6.º Asistencia que el Registrador puede pedir a los interesados :

- a) Actos de ratificación.
- b) Aportación de nuevos documentos.
- c) Declaraciones especiales.

7.º Intervención de los Tribunales con el objeto de completar los requisitos de un asiento :

- a) Para dar fuerza definitiva a la inscripción.
- b) Para la liberación de cargas y gravámenes.
- c) Para asegurar algún derecho.

8.º Prueba de los presupuestos de un asiento :

- a) Documentos presentados.
- b) Asientos del Registro.
- c) Tasa de la prueba.

9.º Calificación hipotecaria :

- a) Ambito a que se extiende.
- b) Su forma.
- c) Efectos que produce.

10.º Ejecución del acuerdo :

- a) Comunicación a los interesados de la minuta. (Artículo 255 de la ley Hipotecaria.)
- b) Práctica del asiento solicitado.
- c) Suspensión : sus causas y sus efectos.
- d) Procedimientos para subsanar defectos.
- e) Denegación por faltas insubsanables.

11.º Asientos que el Registrador debe practicar de oficio.

12.º Operaciones complementarias de la inscripción.

13.º Recurso gubernativo : primera instancia.

14.º Apelación para ante la Dirección de los Registros.

En la imposibilidad de tratar detenidamente tales extremos dentro de un artículo dedicado a los principios fundamentales, nos limitamos a exponer las orientaciones de nuestro régimen hipotecario.

El Registrador de la Propiedad, en quien el Estado ha delegado la potestad calificador, es un órgano hipotecario de la llamada jurisdicción voluntaria, miembro del gran todo a quien corresponde la aplicación del derecho. Actúa generalmente a instancia de parte por motivos de interés privado, y sólo excepcionalmente de oficio por razones cualificadas y tasadas de orden o interés público.

Sus funciones implican deberes de censura y juicio que van íntimamente unidos con los derechos de examinar los documentos y libros en que ha de apoyarse la calificación. Si el deber y el

derecho se cubren exactamente, de suerte que tan sólo *pueda* calificar con vista de los datos o documentos que *deba* examinar, es asunto discutido. En principio, y así lo ha reconocido la doctrina del Centro Directivo, debe sostenerse el paralelismo del derecho y del deber, dentro de la unidad de la función, limitar el campo en que ésta se desenvuelve a la crítica de los presupuestos necesarios para extender el asiento solicitado y evitar que el arbitrio del Registrador llegue más allá que su responsabilidad.

Bastan las anteriores indicaciones para comprender que en el procedimiento hipotecario no hay contienda entre partes; y sólo por vía de ejemplo puede afirmarse que el Registrador es la parte contraria al título presentado, el fiscal que representa a los ausentes.

Los más antiguos autores de Derecho Hipotecario colocaban estas funciones entre las judiciales y las administrativas (1), por tener de las primeras el examen y apreciación de la prueba documental y la decisión sobre cuestiones civiles, así como la elasticidad, rapidez y menor solemnidad de las segundas. Sin discusión, se colocan hoy entre los actos de jurisdicción voluntaria, por servir principalmente al desarrollo normal de las relaciones jurídicas y para legitimar situaciones inmobiliarias, cualesquiera que sean las naturales repercusiones de los asientos practicados en el juicio contradictorio que sobre las mismas pudiera entablarse.

Faltan aquí las tías formalidades de la justicia clásica, los procedimientos son de un tipo patriarcal, y el Juez, en vez de abrumar a las partes con el imponente aparato de una sala de justicia, tiene mucho de consejero: se mueve con toda libertad dentro de los plazos y límites hipotecarios y resuelve las cuestiones con sencillez y sin ungir las con la fuerza de *cosa juzgada*.

En términos concretos, puede decirse que el Registrador decide a) sobre la competencia; y b) sobre el fondo de los asuntos y la forma y el contenido de los documentos.

a) Presentados en el Registro los títulos inscribibles y hecha la petición correspondiente; el Registrador puede declararse incompetente por razón del lugar, si la finca, por ejemplo, cuya pri-

(1) Dernburg (op. cit., pág. 120) dice que se trata de justicia administrativa (Verwaltungsjustiz).

mera inscripción se pretende, no se halla enclavada en su distrito hipotecario, o por razón de la materia, v. gr., si se pretende la inscripción en el Registro de la Propiedad de una construcción flotante que no esté destinada por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa.

b) La facultad de calificar la forma y el contenido de los documentos presentados a inscripción y el fondo de la petición hipotecaria, que en la moderna legislación germánica ha quedado extraordinariamente limitada por la separación del acto causal (venta, cesión, etc.), que apenas si es tenido en cuenta para los efectos del Registro, y el acto propiamente inscribible (transferencia de la propiedad, constitución de servidumbre, etc.), cuyos elementos son pocos y simples, se extiende en Suiza a una apreciación no muy rígida de los presupuestos obligatorios de la inscripción, y en nuestro sistema se ha desenvuelto en tan desmedidas proporciones que abarca todo lo divino y lo humano.

Para sistematizar un poco la materia estudiaremos la competencia del Registrador para decidir sobre la identidad (I), capacidad (II), facultad de disponer (III) y documentación presentada (IV).

I. Salvo los casos excepcionales en que han de practicarse actuaciones ante el Registrador, éste descansa sobre las declaraciones hechas en los documentos inscribibles respecto a la comparecencia de una persona ante el encargado de redactarlo; pero responde de la identidad entre las circunstancias que en ellos sirven para determinar al transferente o perjudicado por el acto jurídico y las que en el Registro caracterizan al titular. Claro que, por no ser los libros hipotecarios órganos de publicidad del estado civil, han de admitirse las variaciones del mismo acreditadas en la forma corriente. Así, un propietario que aparece como soltero en la inscripción correspondiente, puede transferir una finca después de casado; y la falta de concordancia entre el Registro y el documento no será ordinariamente obstáculo para la inscripción. Si en el Registro constase que era casado y en el documento se dijere que era soltero, habría falta de identidad o error.

También recae la calificación, en términos de gran rigidez, sobre la identidad de las fincas o derechos, y, como veremos en lugar más oportuno, las diferencias de cierto relieve entre las des-

cripciones hechas en los documentos y en el folio registral engendran faltas hipotecarias.

II. Tanto la capacidad jurídica o aptitud para ser sujeto de una relación jurídica, como la capacidad de actuar u otorgar actos jurídicos, caen bajo la crítica del Registrador cuando se trata de documentos notariales, con excepción de los estados fisiológicos transitorios que trastornan la actividad mental o privan de la conciencia psicológica al otorgante (embriaguez, hipnotismo, etc.).

Más restringida es la facultad de calificar la capacidad para actuar administrativamente, y, sobre todo, queda fuera de la apreciación del Registrador la capacidad procesal para comparecer y actuar ante los Tribunales. Intimamente unida con la materia de capacidad y sujeta a igual tratamiento va la representación y realización de actos en nombre de otro.

III. Ya hemos indicado (1) que la facultad de disponer, esencialmente distinta de la capacidad, hace referencia a la relación existente entre el sujeto otorgante y el objeto (finca o derecho) que se transfiere o grava. Como normalmente corresponde la facultad dispositiva al titular del derecho real enajenable, el Registrador tendrá, en todo caso, que examinar la existencia de estos presupuestos. Pero igualmente quedan sometidos a su decisión las prohibiciones de enajenar que limitan dicha facultad, ya sean legales, ya judiciales, inscritas o anotadas, ya las convencionales que consten en el Registro, si por ministerio de la Ley obran con efectos reales. Por último, alcanza esta calificación a los casos en que una persona ejercita un poder de disposición sobre derecho ajeno, no en nombre del titular (supuesto de representación ya estudiado), sino en nombre propio (gananciales, tipos fiduciarios, etc.).

Cualesquiera que sean las analogías que en las figuras limítrofes se encuentren entre este apartado y el anterior, el campo es diferente, y la calificación puede negar efectos hipotecarios a las mismas sentencias judiciales cuando se ha seguido un pleito contra el titular de un derecho, que según el Registro no es enajenable o no pertenece en los términos especificados al condenado a transferirlo o gravarlo en forma determinada.

IV. Las primeras intuiciones del principio de legalidad llevaron naturalmente a la exigencia de una documentación cuidadosa-

(1) En estas columnas y al discutir las prohibiciones de disponer.

mente redactada y formalmente autenticada para suplir las deficiencias de la prueba hipotecaria y garantizar la concordancia de los asientos con la vida jurídica. Como consecuencia de esta orientación, los Registradores se hallan, en nuestro sistema, ampliamente autorizados para examinar, tanto la forma de la que podemos llamar prueba documental, como su contenido jurídico.

Los límites de la calificación son distintos, según verse sobre instrumentos públicos, ejecutorias o documentos auténticos, en los que, conforme al artículo 3.º de la ley Hipotecaria, debe estar contenida la titulación inscribible, o sobre documentos privados cuando excepcionalmente se admiten con tal objeto.

Respecto a la forma de los instrumentos notariales, el Registrador califica, en primer término, la competencia del Notario autorizante; después, si se han observado los requisitos reglamentarios en la redacción de la escritura matriz, y, por último, las garantías de autenticidad del documento presentado. Igualmente debe calificar, si éste fuera judicial, su autenticidad, pero no siempre la competencia del Juez o Tribunal (1).

Mayor libertad parece existir en la calificación externa de los documentos administrativos, que alcanza, en todo caso, la forma, autenticidad y competencia del Agente, como si el Centro Directivo, que así lo ha resuelto, hubiera tenido presente la característica de arbitrariedad que a principios del pasado siglo se atribuía al Derecho administrativo.

El artículo 18 de las anteriores leyes Hipotecarias se refería, en honor de la verdad, a la legalidad de las formas extrínsecas (2) de las *escrituras*; pero desde las primeras aplicaciones se extendieron sus términos en la dirección indicada, y en la vigente redacción de dicho artículo se preceptúa que los Registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas

(1) A la calificación de la competencia de los Jueces o Tribunales que ordenen la cancelación se refiere el artículo 101 de la Ley, pero limitándola al caso de no firmar el despacho el mismo que hubiere decretado la inscripción o anotación preventiva.

(2) El artículo 100 también se circunscribía a la legalidad de las formas extrínsecas de las escrituras en cuya virtud se solicitaren las cancelaciones.

de los *documentos de toda clase* en cuya virtud se solicita la inscripción (1).

Con análogo criterio el artículo 77 del Reglamento considera como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos, o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo han de apreciar los Registradores la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que la inscripción deba contener bajo pena de nulidad.

Entrando ahora en el fondo del acto jurídico inscribible, hemos de recordar, en primer término, la separación de los elementos reales y de los causales para conceder a la calificación del Registrador frente a los primeros, especiales energías. Aun tratándose de sentencias ejecutorias, es necesario examinar si el derecho a que se refieren, es real e inscribible y se halla contenido en los límites asignados como *conditio sine qua non* por la ley al respectivo tipo.

Ya hemos anticipado que los modernos sistemas son refractarios a la calificación del precedente causal (obligación de transferir o gravar).

El primitivo art. 18 de la Ley Hipotecaria no autorizaba al Registrador para fundar sobre ellos su decisión; el art. 65, en cambio, dividía las faltas en no subsanables o subsanables, según produjeran o no necesariamente la nulidad de la obligación.

Y que se discutió la materia parece indudable si nos fijamos en que una de las primeras redacciones del que después fué artículo 65, decía: «Serán faltas subsanables en los títulos presentados a inscripción para el efecto de anotarlos preventivamente, las que afecten a la validez del mismo título, sin producir necesariamente la nulidad de la inscripción (2) a que éste se refiere.»

(1) En cuanto a la constitucionalidad del nuevo texto, véase lo dicho en otro lugar. (*Estudios de Derecho hipotecario*, páginas 326 y 329.)

(2) Libro de actas de la Comisión de Códigos. Después se tachó la palabra *inscripción*, poniendo entre renglones *obligación*.

La misma exposición de motivos declara: «El Registro debe contener las *obligaciones* que produzcan derechos reales cuyos títulos tengan valor jurídico; no aquellos a que las leyes niegan fuerza coactiva.»

En fin, la nueva redacción del art. 18 extiende la calificación hipotecaria a «la validez de las obligaciones de las escrituras públicas», si bien tan sólo a los efectos del art. 65 de la misma Ley (1).

Dificultades mucho mayores ha suscitado el problema de la calificación de documentos judiciales, pues si, por una parte, la resolución del Registrador parece rayar en desobediencia, cuando se niega abiertamente a dar el debido cumplimiento a sentencias dictadas por un Juez dentro de los límites de su competencia, o se acerca al delito de denegación de auxilio por no prestar la debida cooperación para la administración de justicia, desde otro punto de vista, no puede dejarse la extensión de un asiento y la marcha entera de la oficina a funcionarios que resuelven sobre cuestiones distintas y sin exacto conocimiento de los datos registrales.

El problema de las relaciones entre las autoridades judiciales que deciden contradictoriamente *inter-partes* y los funcionarios encargados del Registro cuyas resoluciones producen efectos *erga omnes* es un caso particular del problema general planteado a determinar la influencia recíproca de las jurisdicciones contenciosa y voluntaria (2).

Dentro de su respectivo campo el Registrador y el Juez son autónomos y en cierto modo soberanos, y el segundo no puede imponer la extensión de un asiento determinado, como el primero no puede alterar los pronunciamientos de un fallo.

La letra del art. 18 de la Ley primitiva no concedía, como hemos visto, a los Registradores la facultad de calificar las sentencias y actos judiciales; «y en verdad, añaden Galindo y Es-

(1) En el Proyecto de Ley presentado por el Ministerio de Gracia y Justicia en 14 de octubre de 1912 para satisfacer los deseos expresados por el Senado al aprobar la nueva edición de la ley Hipotecaria de diciembre de 1909 se vuelve a la antigua redacción.

(2) V. mis *Estudios de Derecho hipotecario*, páginas 339 y siguientes.

cosura, que tratándose de decisiones de un poder que gira en distinta órbita, que resuelve ejecutoriamente sobre la propiedad, y cuyos fallos legítimos son la base inconvencible en que se asientan los intereses sociales, no han de quedar sujetos al criterio del Registrador» (1). Estas consideraciones dan un valor expansivo a la presunción de cosa juzgada, que pugna contra el carácter de los procedimientos civiles seguidos contradictoriamente entre partes y sólo excepcionalmente alegables contra tercero.

Con alguna timidez la Orden de 24 de Noviembre de 1874 y con más decisión el Real decreto de 3 de Enero de 1876, atribuyen al Registrador la discutida facultad de calificar todos los documentos expedidos por la Autoridad judicial para el único efecto de admitir, suspender o negar, la anotación de los mismos en el Registro o la cancelación de algún asiento.

Por amplia que fuera esta autorización, la jurisprudencia y la doctrina se ha mantenido en un prudente término medio, que alcanza, aparte de los casos ya incluidos en otros epígrafes:

1.º A la naturaleza de la jurisdicción, para evitar que en trámites de jurisdicción voluntaria se declaren derechos que han de ser ventilados en un juicio contradictorio, o que por autoridades de un orden se decreten mandatos y fallos de otra jurisdicción.

2.º A la finalidad del procedimiento que, si tiene por objeto resolver una situación de hecho, no puede producir modificaciones en los derechos inscritos, y si tiende a asegurar el ejercicio de una acción no puede imponer transferencias o cancelaciones.

3.º A los efectos de la resolución judicial, sea providencia, auto o sentencia, distinguiendo si ésta es definitiva, firme o ejecutoria.

4.º Según la mayoría de los comentaristas, a los mandatos formulados sin observar los trámites y preceptos esenciales del procedimiento.

En general, se peca por carta de más al exponer esta dudosa materia, y se permite una revisión de los juicios, contra los principios fundamentales del sistema que descansa sobre las decla-

(1) *Coment.*, tomo II, pág. 126.

raciones auténticas de los interesados o de los Tribunales que los representan y sobre los actos de jurisdicción voluntaria inscribibles, dejando a los funcionarios que intervienen en la autorización, tramitación y resolución la independencia y responsabilidad correspondientes.

Acaso en los documentos administrativos y mientras esta rama jurídica no se coloque al nivel de sus hermanas, puede aconsejarse una mayor intromisión a fin de evitar extralimitaciones en los procedimientos e imponer una escrupulosa observancia de los trámites reglamentarios o conseguir, al menos, que se cumplan sus requisitos esenciales.

El art. 118 del Reglamento Hipotecario debe ser interpretado en consonancia con estas advertencias, a pesar de que con redacción demasiado libre ordena al Registrador que para distinguir las faltas subsanables de las que no lo sean, atienda al contenido como a las formas y solemnidades del título, y a los asientos del Registro.

En nuestro sistema no existe un fondo de seguro para indemnizar al que resulta expropiado por virtud del juego rígido de los principios fundamentales o por la negligencia o malicia de los encargados de las oficinas hipotecarias, ni el Estado responde por tales conceptos; pero, en compensación, se halla detenidamente regulada la responsabilidad civil de los Registradores y la constitución de fianza para estar a las resultas del cargo, sin perjuicio de la responsabilidad general y administrativa (1).

JERÓNIMO GONZÁLEZ.

(1) Véase el título XI de la ley Hipotecaria.