

provocaría, la inadecuación de las normas que regulan la mecánica registral, el reflejo de negocios o actos de puro alcance histórico, habrá de convenirse en la conveniencia de la solución negativa (2).

ISABEL DE LA IGLESIA MONJE

RECTIFICACION. ERROR DE CONCEPTO: OMISION EN ASIENTOS POSTERIORES DE CARGAS VIGENTES.—CUMPLIENDO LO ORDENADO EN MANDAMIENTO JUDICIAL DICTADO EN EJECUCION DE SENTENCIA FIRME, ES PROCEDENTE RECTIFICAR EL ERROR PADECIDO POR EL REGISTRADOR AL APRECIAR EQUIVOCADAMENTE EL CONTENIDO DEL REGISTRO OMITIENDO EN INSCRIPCIONES POSTERIORES UNA CARGA INSCRITA EN ASIENTO ANTERIOR VIGENTE, POR LO QUE LA FINCA FIGURA AHORA LIBRE DE CARGAS, SIN QUE SEA PRECEPTIVO EL CONSENTIMIENTO DE LOS TITULARES REGISTRALES ACTUALES DE LA FINCA (NO DEMANDADOS) YA QUE LOS MISMOS HAN DE QUEDAR FORZOSAMENTE AFECTADOS POR EL CONTENIDO DE TODOS LOS ASIENTOS VIGENTES DEL FOLIO REAL RESPECTIVO. (RESOLUCIÓN DE 12 DE JULIO DE 2001. BOE DE 21 DE AGOSTO DE 2001.)

RESOLUCION de 12 de julio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Emilia Bustillo Millán y don Ignacio Bravo Bustillo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad interino por jubilación, de Las Rozas, don Francisco Villanueva Castellano, a inscribir determinada sentencia en virtud de apelación de los recurrentes.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Emilia Bustillo Millán y don Ignacio Bravo Bustillo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad interino por jubilación, de Las Rozas, don Francisco Villanueva Castellano, a inscribir determinada sentencia en virtud de apelación de los recurrentes.

Hechos.—I. En Procedimiento de Menor Cuantía número 144/1988, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de San Lorenzo de El Escorial, a instancia de don Ignacio B. R., contra P. B. R., «P. I. L. R., Sociedad Anónima», «S. F., Sociedad Anónima», en el que se solicitaba la declaración relativa a que sobre la finca registral número 5.429 del Registro de la Propiedad de Las Rozas pende un fideicomiso a favor de don Antonio, Fernando y don Ignacio B. R., o a favor de sus hijos, sometido a la condición de que la hermana de los citados, doña Pascuala B. R. falleciera sin descendencia, y en tal caso se deberá proceder a la resolución de las dos compraven-

(2) Doctrina amparada por la *RDGRN de 29 de diciembre de 1999 (RJ 9427)*, que recoge la doctrina de la *RDGRN de 24 de diciembre de 1999 (RJ 1120)* que señala que «lo anterior no obsta para que, sin perjuicio de esos asientos posteriores, pueda reflejarse registralmente la nulidad del título que motiva esta última inscripción de dominio, a fin de evitar que el Registro siga abierto a nuevos actos dispositivos que fraudulentamente y amparados en su apariencia tabular pudieran celebrar posteriormente esos títulos registrales actuales».

tas inscritas bajo las inscripciones segunda y tercera de la referida finca, así como a los demás actos de disposición o gravamen que pudieran afectar al referido inmueble y la declaración relativa a la rectificación del Registro, en el sentido de que en la mención de dichas inscripciones, relativa a las cargas, se consigne expresamente la existencia a modo de carga del fideicomiso condicional instituido que operará, en su caso, como condición resolutoria. El citado Juzgado dictó sentencia desestimando la demanda. Apelada la citada sentencia ante la Audiencia Provincial de Madrid, con fecha 18 de abril de 1994, fue dictada sentencia, estimando el recurso, recogiendo literalmente en el fallo lo solicitado en la demanda.

Posteriormente, interpuesto recurso de casación ante la Sala Primera del Tribunal Supremo, resuelto mediante sentencia con fecha 28 de febrero de 1997, en la que se confirmó la declaración de la existencia del fideicomiso condicional y la necesidad de que se corrigiera el Registro, en concreto las inscripciones segunda y tercera, de suerte que tal fideicomiso condicional, inscrito en la inscripción primera, habrá de afectar no solamente a los titulares de las inscripciones segunda y tercera, sino también a todos los sucesivos adquirentes. El Juzgado de Primera Instancia número 1 de San Lorenzo de El Escorial libró dicho mandamiento al Registrador de la Propiedad a fin de que se cumpla lo declarado en la referida sentencia.

II. Presentado el citado mandamiento junto con testimonio de la sentencia del Tribunal Supremo en el Registro de la Propiedad de Las Rozas, fue calificado con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento, se deniega la inscripción de la sentencia a que se refiere el mandamiento precedente porque ninguno de los actuales titulares registrales de la finca en cuestión, la número 5.429 de este Registro, ni los de las diversas fincas que por diferentes alteraciones hipotecarias han surgido de ella, han sido parte en el juicio que dio lugar a ella. El principio de tracto sucesivo registral, recogido en el párrafo 1.º del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, así como en el 40, párrafos 2.º y 82, párrafo 3.º de la propia Ley, exige que la persona del condenado por una sentencia judicial figure como titular registral para que la resolución judicial que recaiga pueda ser inscrita. Ninguno de los demandados, las Sociedades «S. F., Sociedad Anónima», y «P. I. L. R., Sociedad Anónima», figuran en el momento de la presentación del título como titular de la finca. Ciertamente es que hubo una anotación preventiva de demanda, pero caducó y se canceló por tal razón hace más de seis años. Al no practicarse la inscripción, no se está en el caso que ordena el apartado c) del mandamiento. Contra esta calificación puede interponerse recurso gubernativo ante el Excmo. Señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Madrid, en el plazo de tres meses desde su fecha. Las Rozas de Madrid, a 7 de septiembre de 1999. El Registrador Interino por Jubilación». Firma ilegible.

III. Doña Emilia B. M. y don Ignacio B. B. interpusieron recurso gubernativo contra la anterior resolución, y alegaron: 1. Respecto a la negativa de la rectificación del Registro en relación con las inscripciones segunda y tercera. Que el Registrador rechaza la rectificación del Registro al amparo del principio de tracto sucesivo registral. Que el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que sienta el principio de tracto sucesivo registral, ninguna relación guarda con la rectificación del Registro. Que el artículo 40 de la Ley de Enjuiciamiento Civil tampoco puede justificar la negativa a inscribir, ya que la demanda, en su momento, se dirigió precisamente contra todos aquellos que según el

Registro podrían pretender ostentar algún derecho, en concreto los titulares dominicales, según las inscripciones segunda y tercera, únicas existentes al tiempo de formularse la demanda. Que, por último, lo que dice el artículo 82, párrafo tercero de la Ley Hipotecaria es lo que ha sucedido en este caso. Que el Registrador se niega a la inscripción que le ordena el Juzgado respecto a las inscripciones segunda y tercera con manifiesta falta de fundamento jurídico, citando una serie de artículos que no guardan relación alguna con su negativa. Que ninguna relación guarda con la necesidad de rectificar el Registro inexacto que los dos codemandados y titulares dominicales, según las inscripciones que proceden rectificar en acatamiento a las sentencias de la Audiencia Provincial y del Supremo hayan dejado de ostentar dicha condición de propietarios. 2. Respecto a la negativa de la rectificación del Registro en relación con las sucesivas y ulteriores inscripciones que tengan causa de la finca 5.429. Que con relación a esta segunda cuestión, el Registrador alega en su nota que no procede dicha rectificación registral porque ninguno de los sucesivos titulares registrales de la finca referida o de las que traen causa de las mismas, fueron parte en el juicio que dio lugar a la sentencia. Que a este respecto es preciso recordar el contenido del fundamento de Derecho Sexto de la sentencia del Tribunal Supremo cuando textualmente se refiere a que lo acaecido y origen del procedimiento judicial, del que trae causa este recurso, consistió en un error de concepto al que le es aplicable lo dispuesto en el artículo 217 de la Ley Hipotecaria, es decir: «*a sensu contrario* si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos (como ocurre en el tema que nos ocupa si contrastamos las inscripciones primera, segunda y tercera) la ratificación sigue pautas mucho más sencillas: no es preciso reunir ese cónclave entre particulares y el registrador ni tampoco acudir a la autoridad jurisdiccional. Basta con que el Registrador como encargado de la oficina, compruebe la equivocación padecida y la subsane mediante la oportuna diligencia. Esto hubiera sido suficiente, en su día, sin tener que provocar todo el estrépito judicial de la acción ejercitada». Puesta en relación la anterior conclusión de la Sala Primera del Tribunal Supremo respecto a la forma de rectificar el error padecido con la afirmación relativa a que no existe tercero alguno adquirente posterior de algún derecho sobre la finca, o sobre las que de la misma traigan causa, que esté protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria en base al principio que «la constancia de causas en el Registro» no se refiere únicamente a un determinado asiento en cuestión sino que deben alcanzar a todo el historial jurídico que se ramifica hasta las referencias históricas de la finca matriz. Se advierte, también, en este caso, la falta de fundamento jurídico de la negativa del Registrador a inscribir la pendencia de la sustitución fideicomisaria respecto a las inscripciones posteriores a la tercera. Se trata, lisa y llanamente, de la inclusión de una rectificación de un error conceptual que, como ha dicho la Sala Primera, no hubiera exigido ni procedimiento judicial, y que simplemente clarificará la situación de la finca y de las que de la misma traigan causa al tiempo de cumplirse la condición, sin que sea óbice para ello el no haber demandado a dichos posteriores adquirentes de derecho reales (que al tiempo de formularse la demanda no existían).

IV. El Registrador de la Propiedad de Las Rozas, don Carlos de Olavarrieta Masdeu, informó: 1.º En lo referente a las circunstancias de hecho relevantes para el recurso (que están recogidas, lo esencial, en el Fundamento de Derecho I), haciendo referencia también a lo concerniente a la finca 19.862,

como resto de la 5.429, y a la finca 27.196, segregada de la 19.862. 2.º Que como consta en la nota calificatoria recurrida, en la actualidad la finca 5.429, a través de agrupaciones, segregaciones y ventas, está formada por 41 fincas que constan inscritas en su totalidad a favor de personas físicas y jurídicas, ninguna de las cuales ha sido demandada al objeto de rectificar sus inscripciones, así como también se hallan gravadas en su mayoría con hipotecas y embargos, ninguno de cuyos titulares ha sido parte en el procedimiento. Que el artículo 24 de la Constitución Española consagra el principio de tutela judicial efectiva, o protección jurisdiccional de los propios derechos, dado que nadie puede ser afectado en sus derechos sin ser oído. Que los actuales titulares, cuando adquirieron el dominio y sus derechos reales, ignoraban que existiera una contienda judicial tendente a rectificar las inscripciones que les afectaban, pues la anotación de demanda que en su día se practicó para afectarles en su caso, se canceló por transcurso de los cuatro años que marca la Ley Hipotecaria en su artículo 86, sin que el actor solicitara la prórroga que dicho artículo 86 prevé, prórroga que según el artículo 199 del Reglamento Hipotecario, no se hubiese cancelado por caducidad hasta recaer resolución definitiva firme. Es decir, los asientos registrales a favor de dichos titulares, según el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley. Que la rectificación de los asientos está regulada por los artículos 40 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria, siendo un error de concepto el cometido al omitir la sustitución fideicomisaria, es necesario el consentimiento de los interesados o el juicio declarativo correspondiente dirigido contra el titular registral. El artículo 82 de la Ley Hipotecaria consagra este principio. Es decir, lo que la nota recurrida mantiene con base en lo expuesto anteriormente, es que ninguno de los titulares actuales ha sido parte en el procedimiento judicial, no pudiendo ser alterados sus derechos por estar protegidos no sólo por la Ley Hipotecaria, sino por el artículo 24 de la Constitución Española, sin haber sido oídos.

V. La ilustrísima señora Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de San Lorenzo de El Escorial, informó: 1.º Que aunque, efectivamente, se haya cancelado la anotación preventiva antes de terminarse definitivamente el pleito por sentencia de 28 de febrero de 1993, dictada por el Tribunal Supremo, ello ha de afectar sólo a los terceros adquirentes que inscriban después de cancelar la anotación, pero los que adquirieron e inscribieron vigente aquélla, al dictarse sentencia en el pleito no podrán alegar ignorancia, ya que la anotación les advirtió de la incertidumbre del derecho de quien aparece como titular registral. 2.º Que en cuanto al segundo argumento alegado por el Registrador hay que considerar lo que dicen los artículos 1, 20, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de 25 de marzo de 1996.

VI. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid confirmó la nota del Registrador fundándose en el informe de la Comisión Paritaria nombrada al efecto en virtud de lo establecido en el artículo 124 del Reglamento Hipotecario.

VII. Los recurrentes apelaron el auto presidencial manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso.

Fundamentos de Derecho.—Vistos los artículos 24 de la Constitución; 1, 20, 40, 38, 82, 97 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria; 53, 173 y 327 del Reglamento Hipotecario; las sentencias del Tribunal Supremo de 31 de mayo de 1955 y

28 de febrero de 1999; y las Resoluciones de 15 de julio de 1999 y 6 de abril de 2000.

1. Son circunstancias fácticas relevantes en el presente recurso las siguientes:

1.^a El 25 de octubre de 1969, se inscribe la adquisición hereditaria de la finca registral número 5.429, expresándose que la inscripción del dominio —que es la 1.^a— se practica con la limitación impuesta por la causante de que si la adquirente fallece sin descendencia «pasarán los bienes» a sus dos hermanos —que son designados nominativamente— o a los sobrinos carnales de dicha adquirente. 2.^a Los días 6 de noviembre de 1987, 29 de enero de 1988 se inscribieron, respectivamente y bajo los números 2 y 3, dos sucesivas ventas de dicha finca. En ambas inscripciones se expresa que la finca consta libre de cargas, sin consignar la limitación fideicomisaria establecida anteriormente. Asimismo, el 4 de febrero de 1988 se inscribe la agrupación de la misma finca con otra para formar la número 19.862. 3.^a El 7 de mayo de 1988 se practica anotación de demanda respecto de la finca número 5.429, parte de la agrupada, interpuesta contra quienes figuran como titulares en las inscripciones 1.^a, 2.^a y 3.^a Mediante dicha demanda se pretende que se declare la rectificación del Registro para que en los asientos correspondientes se consigne expresamente, como carga, la existencia «del fideicomiso condicional instituido, que operará, en su caso, como condición resolutoria». La anotación de demanda fue cancelada, ex artículo 86 de la Ley Hipotecaria, por haber transcurrido más de cuatro años, según se expresa por nota marginal de 16 de febrero de 1993. Como consecuencia de dicha demanda, la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, de 18 de abril de 1994, declaró que procede la rectificación del Registro, y en concreto de las inscripciones segunda y tercera de la finca registral número 5.429. Interpuesto recurso de casación contra esta sentencia, fue desestimado mediante sentencia del Tribunal Supremo, de 28 de febrero de 1999. 4.^a Después de acceder al Registro determinadas transmisiones del dominio y otros derechos relativos a la finca número 19.862 resultante de la agrupación, así como de las resultantes de una segregación posterior, se presenta, con fecha 21 de julio de 1999, mandamiento judicial por el que se ordena que, en virtud de la resolución judicial firme de 1 de julio de 1999, se proceda a hacer constar la sustitución fideicomisaria condicional, a modo de carga, sobre las inscripciones 2.^a y posteriores de la finca número 5.429 y en las diferentes fincas que traigan causa de aquélla. 5.^a El Registrador denegó la inscripción ordenada en el mandamiento judicial porque está ya caducada la anotación de demanda en su día practicada y porque todas las fincas procedentes de la primitiva finca número 5.429 figuran inscritas a nombre de terceras personas, sin que ninguna de ellas haya sido parte en las actuaciones judiciales.

2. Si se tiene en cuenta que la referida limitación fideicomisaria consta en un asiento (el de la inscripción primera) que ha de producir sus efectos conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, el error sobre el que se debate en el presente recurso se trata de uno de los denominados errores de concepto, cometido en determinados asientos posteriores por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el propio Registro, y que resulta claramente de tales asientos, por lo que procede la rectificación de tal error en los términos expresados en la mencionada sentencia del Tribunal Supremo, cuya ejecución ha dado lugar al mandamiento calificado (cfr. arts. 217, párrafo primero, de

la Ley Hipotecaria, *a contrario sensu*, y 327 del Reglamento Hipotecario), sin necesidad de consentimiento de los titulares de derechos posteriores que, forzosamente, han de quedar afectados por el contenido de todos los asientos vigentes (o parte de los mismos) del folio real respectivo.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar el auto apelado y la nota del Registrador.

Madrid, 12 de julio de 2001.—La Directora general, Ana López-Montís Gallego.

Excmo. Señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

COMENTARIO

La doctrina de la Resolución objeto de comentario estudia que «*si se tiene en cuenta que la referida limitación fideicomisaria consta en un asiento (el de la inscripción primera) que ha de producir sus efectos conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, el error sobre el que se debate en el presente recurso se trata de uno de los denominados errores de concepto, cometidos en determinados asientos posteriores por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el propio Registro, y que resulta claramente de tales asientos, por lo que procede la rectificación de tal error en los términos expresados en la mencionada sentencia del Tribunal Supremo cuya ejecución ha dado lugar al mandamiento calificado (cfr. arts. 217, párrafo primero de la Ley Hipotecaria, a contrario sensu, y 327 del Reglamento Hipotecario), sin necesidad de consentimiento de los titulares de derechos posteriores que, forzosamente, han de quedar afectados por el contenido de todos los asientos vigentes (o parte de los mismos) del folio real respectivo*».

El historial registral de la finca reproduce los hechos que más nos interesan para nuestro comentario: Así, la inscripción primera de dominio de la finca 5.429 es de adquisición hereditaria, la cual se practica con una limitación impuesta por la causante que se centra en que si la adquirente fallece sin herederos, la finca pasará a sus hermanos o a los sobrinos carnales de la adquirente. Posteriormente, en las inscripciones 2.^a y 3.^a se practican sendas inscripciones de venta de la finca, y en ambas se expresa que la finca *se halla libre de cargas sin consignar la limitación fideicomisaria*. Más tarde se inscribe la agrupación de dicha finca con otra para formar la número 19.862. Por último, se practica anotación de demanda, respecto de la primera finca, la número 5.429, a fin de que se declare la rectificación del Registro para que en los asientos correspondientes se consigne expresamente como carga la existencia del fideicomiso condicional instituido, que operará en su caso como condición resolutoria (1).

(1) La figura perguñada por la testadora es una *sustitución fideicomisaria condicional*, por lo que cabe una alternativa: o que el fiduciario fallezca sin hijos (cumpliéndose la contingencia resolutoria) en cuyo caso las enajenaciones que hubiere podido realizar se destruirán retroactivamente (por cuanto el gravamen restitutorio consta registrado y los posibles adquirentes no podrán pretender la protección de la fe pública registral) ya que estas situaciones de pendencia producen efectos *ex tunc* (desde el momento del

La fiduciaria debería haber conservado en su patrimonio los bienes heredados. Esta obligación de conservar el patrimonio a favor de los fideicomisarios está reconocida en el artículo 783 del Código Civil, según el cual, «el fiduciario estará obligado a entregar la herencia al fideicomisario, sin otras deducciones que las que correspondan por gastos legítimos, créditos y mejoras, salvo el caso en que el testador haya dispuesto otra cosa», por cuanto sólo se puede entregar lo que se conserva y no puede hacerse la entrega de lo que no permanece en el acervo del obligado a dar.

De esta forma, como ha ocurrido en los hechos del presente supuesto, la posibilidad de que los fideicomisarios impugnen los actos dispositivos del fiduciario (en caso de cumplirse la condición) es congruente con la naturaleza retroactiva (*ex tunc*) del cumplimiento de la condición, por cuanto el artículo 784 del Código Civil establece que el fideicomisario adquiere derecho a la sucesión desde la muerte del testador; es decir, que su derecho a la adquisición de los bienes no se produce en el momento de la muerte del fiduciario, sino mucho antes.

En realidad, el supuesto que nos ocupa no es más que un caso de discordancia entre la realidad registral y la extrarregistral, pero propiciado por un *error de concepto*. Y ello porque la primera inscripción recoge, sin duda alguna, la existencia de la sustitución fideicomisaria condicional, y al ser transmitida la finca, el adquirente que inscribió su compra, y así consta en la inscripción segunda (previamente a su compra), al consultar el Registro debió ver que existía una carga, el fideicomiso, de ahí que no pueda escudarse en la protección de la fe pública registral. Adquisición la de este comprador que puede revocarse porque, además, la causa de la resolución consta en la escritura notarial que al referirse al título del transferente se hace expresa indicación del gravamen resolutivo a favor de los hermanos y sobrinos de la fiduciaria.

En la resolución objeto de comentario cabe detenerse en el *error de concepto* y su trascendencia registral.

El *error de concepto* es aquel error cometido en las inscripciones cuando no resulten claramente de las mismas, los cuales no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador o una providencia judicial que lo ordene (art. 217 LH).

Es aplicable, al respecto, el artículo 327 RH, según el cual «se considera error de concepto el cometido en algún asiento por la apreciación equivocada de los datos obrantes en el Registro».

Los datos obrantes en el Registro lo constituyen las anteriores inscripciones, y la apreciación equivocada de los mismos se ha producido en el supuesto fáctico que nos ocupa, por cuanto partiendo de la constatación de una sustitución fideicomisaria, se expresa a continuación que la finca está libre de cargas.

El Registrador de la Propiedad se negó a proceder a realizar la inscripción solicitada, esto es; proceder a hacer constar la sustitución fideicomisaria condicional a modo de carga sobre las inscripciones 2.^a y posteriores de la finca 5.429, y en las diferentes fincas que traigan causa de aquéllas, en base

fallecimiento del causante que instauró la sustitución). Por el contrario (que no es el caso que nos ocupa) pudiera ocurrir que la condición no se cumpla si el fiduciario fallece con hijos. En este caso, las enajenaciones que hubiera podido efectuar se consolidan retroactivamente y devienen inatacables.

a que la anotación de demanda practicada en su día estaba caducada, y porque las fincas procedentes de la primitiva figuran inscritas a nombre de terceras personas que no han sido parte de las actuaciones judiciales.

El Registrador alegaba que en el presente caso, en el que la finca registral, aunque modificada jurídicamente merced a su agrupación, segregación y venta, aparece inscrita a favor de personas distintas de aquélla contra la que se dirigió el procedimiento y sin que el demandante tuviera la diligencia y precaución necesaria para asegurar las consecuencias jurídicas de su pretensión procesal mediante la utilización de los diferentes recursos que a tal efecto ofrece la legislación hipotecaria (art. 42.1 LH y 139 RH), es claro que los principios de salvaguardia judicial de los asientos y de tracto sucesivo y el mismo principio judicial de tutela efectiva, impiden la inscripción pretendida (2).

Los titulares actuales cuando adquirieron el dominio y demás derechos reales ignoraban que existiera una contienda judicial tendente a rectificar las inscripciones que les afectaban, pues la anotación preventiva de demanda que se practicó en su día se canceló por el transcurso de cuatro años de caducidad que marca la Ley (art. 86 LH), sin que se practicara la prórroga que no hubiera caducado hasta que no hubiese finalizado el procedimiento. Así pues, ninguno de los titulares actuales ha sido parte en el procedimiento judicial, no pudiendo ser alterados sus derechos por estar protegidos por la Ley Hipotecaria y por el artículo 24 de la CE (3).

No obstante las alegaciones del Registrador, la Dirección General del Registro acordó dar la razón al recurrente, revocando la nota del Registrador y manteniendo, por consiguiente, los fundamentos alegados por el Tribunal Supremo en su sentencia sobre el *error de concepto*.

Fundamentos que recogemos por su importancia y por la claridad con que son referidos, mejor, sin duda, que cualquier comentario.

(2) En relación con esta argumentación cabe señalar que el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los Jueces y Tribunales, con la obligación de cumplir sus resoluciones y colaborar en la ejecución de lo resuelto se impone de un modo especial a todas las autoridades y funcionarios públicos, y por tanto a los Registradores de la Propiedad con relación a aquéllas que hayan ganado firmeza y sean ejecutables de acuerdo con las leyes. No obstante, ni siquiera las resoluciones judiciales pueden entrar automáticamente en el Registro sin pasar por el tamiz de la calificación registral, si bien aquellas obligaciones de cumplimiento y colaboración imponen límites al Registrador a la hora de calificarlas. Y entre los extremos sujetos a calificación destaca, en cuanto suponga un obstáculo que surja del propio Registro, la comprobación de que el titular registral que pueda verse afectado por la inscripción o anotación de la resolución judicial ha tenido en el procedimiento la intervención prevista en la ley en las condiciones exigidas, según el caso, evitando así que pueda sufrir el propio Registro las consecuencias de una indefensión procesal.

(3) En el mismo sentido alegado por el Registrador podemos ver las siguientes resoluciones:

RDGRN de 6 de abril de 2000: Cabe inscribir la sentencia declarativa sobre una finca cuya descripción no coincide con el Registro por haberse declarado la propiedad horizontal. Sin que exista duda de que se refiere al mismo inmueble, pero si los titulares de los departamentos son terceros ajenos al proceso, no debe accederse la inscripción.

RDGRN de 15 de julio de 1999: No puede inscribirse la adjudicación de fincas que aparecen inscritas a favor de personas distintas de las demandadas. La caducidad de las anotaciones operan de modo automático, por lo que no pueden cancelarse en la ejecución las cargas posteriores a la anotación caducada.

Dice el Fundamento de Derecho Sexto que *«a sensu contrario, si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos (como ocurre en el tema que nos ocupa si contrastamos las inscripciones primera, segunda y tercera) la rectificación sigue pautas mucho más sencillas, no es preciso reunir ese cónclave entre los particulares y el Registrador (del art. 217 LH), ni tampoco acudir a la autoridad jurisdiccional. Basta con que el Registrador, como encargado de la oficina, compruebe la equivocación padecida y la subsane mediante la oportuna diligencia. Esto hubiera sido suficiente en su día, sin tener que provocar todo el estrépito judicial de la acción ejercitada»*.

Pero es que en el Fundamento de Derecho Séptimo se pregunta el propio órgano judicial si el adquirente por compra de la inscripción tercera de la finca 5.429 podría defender la inatacabilidad de su adquisición amparándose en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Acertadamente señala que *«este precepto protege a los terceros de buena fe que hayan inscrito aunque después se anule o resuelva el derecho de su transmitente en virtud de causas que no consten en el Registro. El precepto es expresivo. No dice causas que no consten en el asiento respectivo; exige, con mayor amplitud, que las causas de anulación o resolución no consten en el Registro. Pero el Registro de una finca es un concepto amplio que abarca todos los asientos contenidos en su folio real, todo su historial jurídico (empezando por la inscripción primera o asiento inmatriculador) y que se ramifica hasta las referencias históricas de la finca matriz de la que proviene»* (4).

ISABEL DE LA IGLESIA MONJE

(4) STS de 28 de febrero de 1999 (RJ 1895).