

## III. Otras disposiciones

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**22044** *ORDEN de 6 de septiembre de 1988 por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Marqués de Santiago de Oropesa, a favor de don Alfonso Martos y Carrión.*

De conformidad con lo prevenido en el Real Decreto de 27 de mayo de 1912, este Ministerio, en nombre de S. M. el Rey (q.D.g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto especial correspondiente y demás derechos establecidos, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Marqués de Santiago de Oropesa, por fallecimiento de su padre, don José Luis Martos y Azlor de Aragón.

Madrid, 6 de septiembre de 1988.

MUGICA HERZOG

Excmo. Sr. Subsecretario.

**22045** *ORDEN de 6 de septiembre de 1988 por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de San Román, a favor de doña Inés Pan de Soraluze Casani.*

De conformidad con lo prevenido en el Real Decreto de 27 de mayo de 1912, este Ministerio, en nombre de S. M. el Rey (q.D.g.), ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto especial correspondiente y demás derechos establecidos, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de San Román, a favor de doña Inés Pan de Soraluze Casani, por fallecimiento de su madre, doña María del Carmen Casani y Losada.

Madrid, 6 de septiembre de 1988.

MUGICA HERZOG

Excmo. Sr. Subsecretario.

**22046** *RESOLUCION de 27 de julio de 1988, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Fernando Bielsa Baila y don Joaquín y don Fernando Bielsa Morera, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Barbastro a cancelar determinadas cargas, en virtud de mandamiento judicial.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Fernando Bielsa Baila y don Joaquín y don Fernando Bielsa Morera, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Barbastro a cancelar determinadas cargas, en virtud de mandamiento judicial, en virtud de apelación del señor Registrador.

#### HECHOS

##### I

El «Banco Occidental, Sociedad Anónima», interpuso demanda ante el Juzgado de Primera Instancia de Barbastro en procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, contra doña Natividad Barrabes Larruy, don Joaquín Francisco y don José Luis Canales Barrabes, en ejecución de un préstamo hipotecario, escriturado el 9 de abril de 1980 de 2.300.000 pesetas, más sus intereses vencidos y no satisfechos y costas del procedimiento, habiéndose constituido hipoteca sobre una finca rústica propiedad de los demandados, sita en el término municipal de Barbastro. En dicha escritura de hipoteca se pactó, sin garantizarse expresamente, que la mora de los prestatarios en el pago de intereses producirá a favor del Banco un interés del 20 por 100 anual, sin necesidad de requerimiento alguno.

Previo el preceptivo requerimiento notarial de pago a los demandados, que se practicó por el acreedor el día 4 de diciembre de 1980, y tras la admisión a trámite de la demanda, el día 23 de febrero de 1981, el

Juzgado libró mandamiento al Registro de la Propiedad de Barbastro, a los fines que determina la regla 4.<sup>a</sup> del citado artículo 131, apareciendo sobre la finca referida, en la diligencia expedida por el citado Registro, cargas y gravámenes posteriores a la hipoteca, haciéndose saber a todos los titulares de dichas cargas la existencia del procedimiento. Transcurridos los treinta días a partir de dicha notificación, a instancia del Banco demandante y por providencia de 5 de enero de 1983, se acordó sacar a subasta la finca hipotecada, con los requisitos y prescripciones legales, adjudicándose la finca al «Banco Occidental, Sociedad Anónima», en la tercera subasta, que ofreció 4.200.000 pesetas, sin que los deudores, notificados de dicho ofrecimiento, hicieran manifestación alguna.

Con fecha 23 de octubre de 1983, mediante escrito presentado ante el Juzgado que conocía del procedimiento, la parte actora cedió al remate de la finca subastada a don Fernando Bielsa Baila y don Fernando y don Joaquín Bielsa Mora, que fue acordada por auto de 12 de noviembre de 1983, siendo hecha la cesión por iguales y terceras partes y concediéndoles la posesión interna de la finca, con fecha 23 de noviembre del mismo año. Una vez aprobada la tasación de costas y liquidación de intereses por autos de 26 de febrero y 12 de marzo de 1985, el Juez de Primera Instancia de Barbastro aprobó el remate en auto de 26 de marzo de 1985, y, con la misma fecha, libró mandamiento judicial, ordenando la cancelación de la hipoteca que garantizaba el crédito del actor y acordando la cancelación de las anotaciones que gravan la finca adjudicada.

##### II

Presentados en el Registro de la Propiedad de Barbastro testimonio del auto de 26 de marzo de 1985 y el mandamiento judicial de la misma fecha, antes citados, fue inscrita la adjudicación de la finca mediante cesión del remate, con fecha 15 de junio de 1985, y el mandamiento judicial fue calificado con la siguiente nota: «Hecha constar la cancelación de la hipoteca a favor del actor «Banco Occidental, Sociedad Anónima», que se decreta en el precedente mandamiento, en el tomo 569 del archivo, libro 121 del Ayuntamiento de Barbastro, folio 174, finca número 4.940, inscripción quinta, y la de las anotaciones preventivas letras A y B, del mismo número de finca, tomadas a favor del «Banco de Bilbao, Sociedad Anónima» y de don Emilio Barrabes Larruy, don José Castán Canales, don Carlos Arauz Romeo, don Arturo López Vieira y don Joaquín Lacomá Mora, respectivamente, por caducidad, por nota al margen a cada anotación.

No practicada la cancelación de las demás cargas que se ordena en el precedente mandamiento, vigentes en la actualidad con arreglo al Registro, por el defecto de que la liquidación de intereses y costas que se realiza en dicho documento, no se ajusta a lo garantizado con la hipoteca ejecutada, motivo por el cual no queda cumplimentado con rigor lo que para ello, se exige en la regla 17 del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, en concordancia con lo que disponen los artículos 120 y 121 del mismo texto.

Barbastro, 15 de junio de 1985.—El Registrador.—Firma ilegible.»

##### III

Don Fernando Bielsa Baila y don Joaquín y don Fernando Bielsa Morera interpusieron recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegaron que en la escritura de constitución de hipoteca otorgada por los demandados a favor del «Banco Occidental, Sociedad Anónima», se pactó y garantizó no solo los intereses de dos años al 20 por 100, sino también los intereses de la demora que se produjesen, que han sido calculados y tenidos en cuenta por el Juzgado en su liquidación, y dicha cláusula aparece inscrita en el Registro de la Propiedad y debe producir sus naturales efectos, circunstancia que no ha sido tenida en cuenta por el señor Registrador denegando la cancelación de las cargas posteriores, por otro lado, la resolución judicial por auto de 26 de marzo de 1985 y cuantas se han dictado en el procedimiento judicial sumario por el Juzgado de Primera Instancia de Barbastro, han devenido en firmes, por lo que debe cumplirse lo ordenado por mandamiento judicial sin que se aprecie incongruencia alguna entre el Registro y lo ordenado por el Juzgado en orden a la forma en que se ha practicado la liquidación de intereses y costas, de exclusiva competencia judicial, pues se trata de intereses y costas de un procedimiento hipotecario, mientras que las cargas posteriores son consecuencia de acciones personales. Que de no efectuarse en el Registro de la Propiedad la cancelación de los embargos y cargas posteriores que pesan sobre la finca subastada y adjudicada, a los cesionarios-adquirentes se les irrogaría un grave perjuicio injustificado, al hacer, por un lado, ineficaz e inútil una adjudicación judicial firme y, por otro, tener que responder de unas obligaciones personales

llegadas al Registro con posterioridad a la carga hipotecaria que no competen a los adquirentes. Que los mismos adquirieron de buena fe el remate que les fue cedido mediante precio de 4.200.000 pesetas por el acreedor hipotecario «Banco Occidental, Sociedad Anónima» y así lo formalizaron y elevaron a efecto judicialmente. Que como fundamentos de derecho de lo expresado anteriormente hay que significar:

1.º Según establece el artículo 99 del Reglamento Hipotecario (sic), en este caso se produce la congruencia que el mismo expresa, ya que la cancelación de referencia aparece ordenada por el Juez, con fuerza en el propio contenido de la acción hipotecaria que se ha ejercitado.

2.º La ejecución provocada por una hipoteca preferente en rango actúa en el sentido de extinguir todas las cargas y gravámenes posteriores y, además, la propia hipoteca ejecutante; así tal hipoteca preferente opera en este caso a modo de una condición resolutoria. El sistema de purga se produce plenamente y provoca la cancelación de las inscripciones posteriores, y en este sentido, es fundamental a sentencia de 22 de mayo de 1963.

3.º Adjudicada la finca al acreedor hipotecario ejecutante y cedido el remate, debe pasar la misma a los cesionarios, libre de toda carga o gravamen, pues quedan extinguidos, procediéndose a su cancelación y los acreedores hipotecarios o titulares de derechos, cargas, gravámenes o anotaciones posteriores al crédito ejecutante, sufren la pérdida de su derecho real o afección registrada, sin perjuicio de que puedan ejecutar las acciones personales que les correspondan contra quienes deban responder de ello, dado que ni la regla 17 del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, ni la 2.ª del artículo 175 del Reglamento, distinguen entre la distinción de un gravamen y el gravamen en sí (sic). Este es el juego propio de la regla de prelación hipotecaria.

4.º No existe derecho alguno, en el caso presente, a percibir ningún sobrante del precio del remate, por la sencilla razón de que no se ha producido, dado que el importe de la venta no bastó para cubrir el crédito del Banco ejecutante, con arreglo a la liquidación de intereses y costas practicadas.

#### IV

El Registrado de la Propiedad, en defensa de su nota, alegó que conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, uno de los obstáculos que surgen del Registro es precisamente, en este caso, el límite de la garantía hipotecaria, pues más allá de dicho límite no se puede perjudicar a tercero, y así lo establece el artículo 120 de la Ley Hipotecaria. Que como dice la exposición de motivos de la Ley Hipotecaria 1861, mientras no haya tercero que pueda resultar perjudicado «conserva toda su fuerza la regla de que es extensiva la hipoteca a la seguridad de todos los intereses». Pero cuando después de constituida la hipoteca aparece un tercer adquirente de la finca o de un derecho real sobre la misma, entra en juego el artículo 114 en concordancia con el artículo 146 de la Ley Hipotecaria, y todo ello sin perjuicio de que el acreedor haga uso de los derechos que le conceden los artículos 121 y 147 de la citada Ley. Que una simple operación matemática teniendo en cuenta los dos años de intereses de demora al 20 por 100, nos dará un sobrante de 112.000 pesetas y como en este caso, no se han asegurado especialmente los intereses de demora, habría que incluirlos en el concepto global de costas y gastos, garantizando la hipoteca hasta 500.000 pesetas, por dichos conceptos, por lo que ha habido error en la liquidación. Que no se ha cumplido lo dispuesto en el artículo 131, regla 17 de la Ley Hipotecaria, pues aunque el mandamiento especifica que el valor de lo vendido es inferior al importe del principal reclamado, intereses y costas, se ha sufrido error al practicar la liquidación de intereses y costas y, por tanto, debería haber habido sobrante con una correcta liquidación dentro de los límites que la hipoteca garantiza, pues de existir este exceso no se hubiera suspendido la inscripción de la adjudicación por el mismo motivo. El iter registral de la regla 17 del artículo 131 de la Ley Hipotecaria se desarrolla en dos fases, y se ha optado por inscribir la adjudicación y suspender la cancelación hasta consignar la diferencia expresada a disposición de los acreedores posteriores.

#### V

El ilustrísimo Magistrado-Juez de Primera Instancia de Barbastro informó que con fecha 2 de enero de 1985, se dictó providencia acordando se practicase la correspondiente tasación de costas devengadas en el procedimiento judicial sumario, incluyéndose en la misma los derechos y supidos presentados mediante nota por el Procurador y la cantidad resultante de la minuta de honorarios presentada por el Abogado, todo ello, en conformidad con lo previsto en el artículo 423 y concordantes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ascendiendo dicha tasación a la cantidad de 560.158 pesetas, y no habiendo sido impugnada la misma, en cumplimiento del artículo 426 de la citada Ley, se aprobó por auto de 26 de febrero de 1985 y con fecha 12 de marzo de 1985 se dictó auto por el que se aprobó la liquidación de intereses practicados por un montante de 2.822.100 pesetas, en la que se incluyeron los intereses de mora. Que ambas resoluciones devinieron en

firmes por no haberse impugnado cuando se dictó el auto de aprobación del remate, con fecha 26 de marzo de 1985. Que dicho auto es ajustado a derecho, por cuanto no es sino consecuencia necesaria de anteriores resoluciones firmes.

#### VI

El Presidente de la Audiencia Territorial de Zaragoza revocó la nota del Registrador, fundándose en la interpretación gramatical y sistemática de los artículos 131, principalmente en su regla 17 y concordantes, y párrafo décimo del 132 de la Ley Hipotecaria, y en que la asunción y aplicación del principio de limitación de responsabilidad hipotecaria en perjuicio de tercero, sancionado en los artículos 120 y 121 de la Ley Hipotecaria, no entra dentro de las facultades que a los Registradores reconocen los artículos 99 y 100 del Reglamento Hipotecario, en relación con lo acordado por el Juez competente en el procedimiento judicial sumario.

#### VII

El señor Registrador de la Propiedad apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones y añadió que disiente de los extremos contenidos en la resolución: 1.º En cuanto se plantea en los fundamentos jurídicos primero y tercero la cuestión de si tiene el Registrador de la Propiedad facultad para calificar el mandamiento judicial y hasta donde alcanzan dichas facultades; 2.º en el fallo parece estar implícitamente de acuerdo con la nota calificadora, ya que se reconoce el principio de limitación de responsabilidad dispuesto en los artículos 120 y 121 de la Ley Hipotecaria, reconduciéndose nuevamente el problema al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, y 3.º no se trata de suspender el procedimiento, sino de completarlo, por lo que no parece aplicable al caso, como solución, el artículo 132 de la Ley Hipotecaria. Que como fundamentos de derecho hay que considerar: 1.º La Resolución de 17 de julio de 1935 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en su primer considerando; 2.º que el contenido del Registro es un obstáculo al que se refiere el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, para cualquier decisión judicial; 3.º que la seguridad o protección del tráfico jurídico es la gran finalidad que la publicidad registral persigue y, por virtud del principio de especialidad, se responde al afán de organizar la publicidad inmobiliaria registral con claridad, eliminando todo tipo de confusiones; 4.º que en este caso, el límite de la garantía hipotecaria (artículo 12 de la Ley Hipotecaria) es uno de los obstáculos que surgen del Registro, pues más allá de dicho límite no se puede perjudicar a tercero, de acuerdo con el artículo 120 de la Ley Hipotecaria. Admitir lo contrario sería desvirtuar la función del Registro de la Propiedad y dejarlo sin contenido, alegando que los terceros pueden recurrir al procedimiento correspondiente para defender sus intereses; 5.º que el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, en la regla 5.ª y 15, nos habla del importe del crédito, intereses y costas asegurados con la hipoteca. En el supuesto de que la finca hipotecada hubiera pasado a un tercer poseedor, al requerírsele el pago, este podrá satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y costas en la parte que este asegura con la hipoteca de su finca, y nunca le será exigible más allá de ese límite, y lo mismo sucede con los acreedores posteriores que quisieron subrogarse en los derechos del actor; 6.º que en el presente caso no se discute el Registrador en los fundamentos que sirven de base al fallo del Juez, sino que, por el contrario, se ha admitido e inscrito la adjudicación, pero no la cancelación de las cargas posteriores por el obstáculo antes dicho surgido del Registro; 7.º La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 30 de abril de 1936, y 8.º que un error aritmético ocurrió en el supuesto que motivó la Resolución de 4 de diciembre de 1929 de la citada Dirección General, y el mismo error impide en el presente caso, cumplir el artículo 131, regla 17, en relación con los artículos 120 y 121 de la Ley Hipotecaria.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1.º y 131, reglas 5.ª, 15, 16 y 17, de la Ley Hipotecaria, y 100 del Reglamento Hipotecario,

I. En el supuesto de hecho que motiva el presente recurso concurren las siguientes circunstancias:

Seguido el procedimiento judicial sumario del artículo 131 de la Ley Hipotecaria para la ejecución de determinada hipoteca, concluye con auto probatorio del remate en favor del actor por la cantidad de 4.200.000 pesetas, no exigiéndosele desembolso alguno por cuanto su crédito, después de liquidados los intereses y las costas, ascendía a 5.682.258 pesetas (claramente superior al valor de lo vendido). Se ordena, asimismo, en el citado auto la cancelación de los asientos relativos a ciertas cargas que se especifican por ser posteriores y no preferentes a la hipoteca que se ejecuta.

De la inscripción de la hipoteca ejecutada resulta que la misma se había constituido en garantía de un préstamo de 2.300.000 pesetas, de sus intereses de dos años al 20 por 100 anual, y de 500.000 pesetas, para

costas y gastos. Los intereses moratorios, pese a la invocación del recurrente, no quedan garantizados hipotecariamente, según manifiesta el Registrador a la vista de los libros a su cargo.

El citado préstamo hipotecario se escrituró el 9 de abril de 1980, y ante el incumplimiento de las dos primeras amortizaciones, el acreedor procedió inmediatamente al trámite de ejecución requiriendo de pago al deudor el 4 de diciembre de 1980 e interponiendo a continuación la demanda de ejecución por el procedimiento del artículo 131 de la Ley Hipotecaria que fue admitida a trámite el 23 de febrero de 1981. Algunas de las cargas posteriores y no preferentes cuya cancelación se ordena estaban consignadas registralmente al tiempo de iniciarse la ejecución (en cuanto lo había sido con las siguientes fechas: 30 de junio y 3 de noviembre de 1980).

El registrador suspende la práctica de las cancelaciones ordenadas, por cuanto la liquidación de intereses y costas no se ajusta a lo garantizado con la hipoteca ejecutada.

## 2. Debe tenerse en cuenta:

a) Que dada la naturaleza del procedimiento de ejecución hipotecaria previsto en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, sólo la parte del crédito del actor que esté garantizada por la hipoteca ejecutada puede ser pagada con cargo al precio del remate; el resto deberá obtenerlo el acreedor por la vía oportuna, pero, en ningún caso, con cargo al sobrante del precio de remate por más que el mismo, a falta de otros interesados, correspondiere al deudor (artículo 131, reglas 5.ª, 15, 16 y 17, de la Ley Hipotecaria).

b) Que la culminación de la ejecución hipotecaria no implica necesariamente la extinción de las cargas y gravámenes posteriores y no preferentes a la del actor, pues si bien éstos dejan de afectar al bien realizado, pasan a recaer directamente sobre el exceso del precio del remate respecto al crédito hipotecario. Ciertamente que la transformación objetiva de estas cargas justifica la cancelación de sus respectivos asientos registrales; más la debida protección dispensable a los derechos inscritos impone su no cancelación en tanto no se hayan adoptado en el proceso correspondiente, las precauciones convenientes a fin de asegurar la efectividad de la vinculación del remanente. En este sentido se pronuncia el artículo 131, regla 17, al exigir el depósito en establecimiento público destinado al efecto, del sobrante, si lo hubiese, a disposición de los titulares de cargas y gravámenes posteriores y no preferentes a la del actor, que hayan de ser cancelados.

c) Que la calificación de los documentos judiciales no se limita como invoca el recurrente a su congruencia con el procedimiento en que se dicta, sino que se extiende entre otros extremos al examen de compatibilidad con la situación registral (artículo 100 del Reglamento Hipotecario), en función de la salvaguardia jurisdiccional de los asientos del Registro (artículo 1.º de la Ley Hipotecaria) y de la eficacia y protección de los derechos inscritos.

d) Que dada la configuración de la hipoteca ejecutada, la cantidad con ella asegurada no puede exceder, en ningún caso, de 3.720.000 pesetas (el capital, más la cantidad fijada para costas, más dos anualidades de intereses, al tipo estipulado, sobre el total del préstamo), cualquiera que fuere la forma de amortización, gradual o de una sola vez al vencimiento, los periodos de devengo del interés, etcétera.

Tales consideraciones determinan la imposibilidad de despachar el mandato judicial cancelatorio presentado, en tanto no se acredite el depósito oportuno a favor de los titulares de los asientos a cancelar, de la diferencia entre el precio del remate y el crédito del actor hipotecariamente garantizado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando el auto apelado y confirmando la nota del Registrador.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 27 de julio de 1988.—El Director general, Mariano Martín Rosado.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Zaragoza.

**22047** *RESOLUCION de 28 de julio de 1988, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Trinidad Cantos Galdámez, en nombre de la Sindicatura de la quiebra de la «Papelera del Pilar y Levantina, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Caravaca de la Cruz a practicar una anotación preventiva de declaración de quiebra, en virtud de apelación del recurrente.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Trinidad Cantos Galdámez, en nombre de la Sindicatura de la quiebra de la «Papelera del Pilar y Levantina, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Caravaca de la Cruz a practicar una anotación preventiva de declaración de quiebra, en virtud de apelación del recurrente.

## HECHOS

### I

El Juzgado de Primera Instancia número 2 de los de Valencia pronunció auto, con fecha 18 de julio de 1986, en cuya virtud se declaró en estado de quiebra necesaria a la Entidad «La Papelera del Pilar y Levantina, Sociedad Anónima», con domicilio social en Valencia, Camino de las Moreras, número 13, retrotrayéndose los efectos de la quiebra al día 19 de febrero de 1985, fecha en que se aprobó el Convenio de la suspensión de pagos de dicha Sociedad. Como consecuencia de lo anterior, mediante providencia del citado Juzgado, de 6 de septiembre, se acordó proceder a la anotación preventiva de la declaración de quiebra sobre una finca propiedad de la Sociedad quebrada, sita en el término de Cehegin, calle del Muladar, sin número, inscrita en el Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz, como finca registral número 21.029, a cuyo fin, en la misma fecha, se expidió el oportuno mandamiento para dicho Registro.

### II

Presentado el citado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la anotación solicitada en el precedente mandamiento, por estar inscrita la finca en el libro 272 de Cehegin, folio 173, finca 21.029, inscripción quinta, a favor de don Matías Sánchez Ruiz y don Salvador Ortega Fernández, por mitades indivisas, con carácter privativo, por compra a «Salinera Chacartegui, Sociedad Anónima», mediante escritura otorgada en Caravaca, el 30 de diciembre de 1985, ante su Notario don Antonio Artero García, personas distintas del quebrado, de conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y concordantes. Caravaca, 24 de octubre de 1986.—El Registrador.—Firma ilegible».

### III

El Procurador de los Tribunales don Trinidad Cantos Galdámez, en representación de «La Papelera del Pilar y Levantina, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que según resulta del mandamiento referido, se trata de hacer valer la retroacción de la quiebra en dicho Registro y en relación con la finca 21.029, propiedad en su día de la Sociedad quebrada y que según certifica el Registrador aparece inscrita a favor de terceras personas, planteándose, pues, el conflicto de intereses existente entre la actuación de los representantes de la Entidad quebrada y el de sus propios acreedores, todo ello en relación con los efectos judiciales que produce la retroacción de la quiebra de la referida Entidad, cuyo periodo afecta a los actos de sus representantes con terceras personas, cuyos derechos aparecen inscritos en el Registro de Caravaca. Que el señor Registrador de la Propiedad no tiene en cuenta en su calificación, pese a que resulta del Registro, que, por una parte, se tomó anotación preventiva de la declaración de suspensión de pagos número 1.705/1984, del Juzgado de Primera Instancia número 2, de los de Valencia y que, después, se aprobó el correspondiente Convenio, razón por la que no puede pensarse que hayan sido llamados a engaño por la publicidad registral de titularidad los terceros adquirentes del inmueble, dado que en el Registro constan las circunstancias relativas a la suspensión de pagos y al Convenio, y habiéndose adquirido después, cuando la Sociedad quebrada se encontraba en el periodo intermedio de carencia fijado al respecto, no puede pretenderse que todo ello carezca de efecto frente a terceros, por mantener el criterio de que se trata de cuestiones de carácter puramente obligacional, pues si así fuera tampoco debieran haber tenido acceso al Registro. Si se opina que la publicidad que el Registro otorga es variable, lo que se está haciendo es tergiversar el principio de publicidad, además del principio general de seguridad jurídica, y, por lo tanto, se entiende que esta publicidad afecta a terceros adquirentes y que no les afecta la protección que el artículo 20 de la Ley Hipotecaria concede al tercero de buena fe, ya que el principio de seguridad obliga a dar siempre idénticos efectos a la publicidad, siempre que se cumplan los demás requisitos legales aplicables al caso. Que son dos los defectos que se consideran imputables a la calificación del Registrador: el primero es de omisión, que hemos referido anteriormente, y el segundo, que se conculca gravemente el principio de retroacción de las quiebras, legalmente establecido, sin paliativo de ninguna índole, salvo en los actos habituales de comercio, a tenor de cuanto establece al respecto el Código de Comercio, y que, por lo tanto, deben afectar a las actuaciones llevadas a cabo por el quebrado durante el periodo de la retroacción, sin que sea obstáculo para ello el principio de publicidad registral a que hacemos referencia. Que, por otro lado, debe ponerse de manifiesto que el mandamiento calificado cumple con todos y cada uno de los requisitos establecidos, tanto en la legislación vigente con en las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, para su validez y eficacia en cuanto a su inscripción o anotación pertinentes, a los propios fines de dejar constancia de su contenido expreso. Que el problema estriba en que se ha actuado incorrectamente, en contra de la normativa legal y de las Resoluciones que la interpretan, produciendo unos perjuicios que incluso podrían llegar a ser irreparables, creándose unas expectativas de propiedad o