

a las leyes y cuando la anotación de tal auto hace imprevisible la aparición de nuevos terceros de buena fe que pretendan fundar su derecho en los actos inscritos.

## VII

Por esta Dirección General, visto el artículo 124 del Reglamento Hipotecario y para mejor proveer, se acordó solicitar del Registrador que informase si el tiempo de calificar la escritura otorgada por «Forest Hills, Sociedad Anónima», resultaba de los autos de declaración de quiebra y fijación de la fecha de retroacción su firmeza o si, por el contrario, se expresaba en el segundo de ellos que la fijación de la fecha de retroacción se entendía hecha «por ahora y sin perjuicio de terceros». Informándose por el Registrador que en el auto de retroacción de la quiebra se expresa literalmente «con calidad de por ahora y sin perjuicio de terceros», y que, en consecuencia, lo que ha querido el Juez es proteger a terceros que les afectase el auto de retroacción al no ser firme, debiendo afectar, a sensu contrario, a los que no sean terceros, sino partes, como lo son los compradores directos e inmediatos del quebrado.

## Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1.024 del Código de Comercio de 1829; 17, 24, 25 y 248 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de 2 de octubre de 1981.

En el presente recurso se debate en torno a la inscripción de una compraventa otorgada por determinada Sociedad que posteriormente es declarada en quiebra, fijándose como fecha de retroacción una anterior a la del otorgamiento de aquélla, habida cuenta que en el ínterin entre la presentación en el Registro de dicha compraventa y su definitiva inscripción se presentan en el Diario los respectivos autos judiciales de declaración de quiebra del vendedor y la fijación del período de retroacción.

Se trata, pues, de una cuestión similar a la decidida por este Centro directivo en Resolución de 2 de octubre de 1981 y, como en esa ocasión, debe accederse ahora a la inscripción debatida, dado el alcance del principio de prioridad básico en un sistema registral (vid. artículos 17, 24, 25 y 248 de la Ley Hipotecaria), conforme al cual la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte de ese título y de la situación tabular existente en el momento mismo de su presentación en el Registro (vid. artículos 24 y 25 de la Ley Hipotecaria), sin que puedan obstaculizar a su inscripción, títulos incompatibles posteriormente presentados. Y si bien es cierto que es doctrina de este Centro que los Registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular aunque hayan sido presentados con posterioridad, a fin de procurar un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, no lo es menos que tal doctrina no puede llevarse al extremo de la desnaturalización del propio principio de partida —el de prioridad—, obligando al Registrador a una decisión de fondo sobre la prevalencia sustantiva y definitiva de uno u otro título (decisión que tanto por su alcance como por lo limitado de los medios de calificación trasciende claramente a la función que la Ley le encomienda al Registrador). Así, pues, si al amparo de tal doctrina es perfectamente viable negar la inscripción de un título en función de la posterior presentación de otro que conducirá inexcusablemente a la cancelación del asiento que aquél provocare (por ejemplo, una sentencia judicial firme dictada en procedimiento seguido contra el adquirente declarativa de la nulidad del título anteriormente presentado), en la hipótesis ahora debatida no cabe denegar la inscripción de la compraventa que primero accede al registro so pretexto de la presentación posterior de unos autos de declaración de quiebra y de fijación de la fecha de retroacción, pues, por una parte, tales autos, sobre carecer de firmeza, son dictados en actuaciones en que no aparece que hayan intervenido los compradores (y en cuanto al segundo de ellos, señalando expresamente que su alcance es provisional y sin perjuicio de terceros —vid. artículo 1.024 del Código de Comercio de 1829—), y, por otra, no debe ignorarse que la denegación de aquella inscripción, al dejar expedito el acceso registral a los autos posteriormente presentados, implicaría una inversión inadmisibles de la carga de la iniciativa procesal, pues a quien primero presentó su título en el Registro correspondería remover un obstáculo registral que no existía en ese momento.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando el Auto apelado y la nota del Registrador.

Madrid, 3 de junio de 1993.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

**17367** RESOLUCION de 4 de junio de 1993, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Bilbao don Juan Ramón Manzano Malaxechevarría contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Estepona a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Bilbao don Juan Ramón Manzano Malaxechevarría contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Estepona a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente,

## Hechos

## I

Por escritura autorizada con fecha 28 de junio de 1991 por el Notario de Bilbao don Juan Ramón Manzano Malaxechevarría, la Sociedad «Forest Hills, Sociedad Anónima», representada por dos apoderados mancomunados, vendía una finca urbana sita en el término municipal de Estepona a don Guillermo Carmelo Gil Lang, casado en régimen de separación de bienes con doña María Luisa Suárez-Bárcena Amann, según escritura de capitulaciones matrimoniales otorgada ante el Notario de Bilbao don Juan Tomás Enciando Zulueta.

## II

La anterior escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad número 5 de Bilbao, con fecha 29 de julio de 1991, bajo el número 481 del Libro Diario 2, siendo remitido el asiento de presentación por telecopia al Registro de la Propiedad de Estepona, quien confirmó su recepción por telefax de fecha 1 de julio de 1991 y ante el que fue presentado el original del documento con fecha 6 de julio de 1991, asiento 2662 del Diario 50, siendo calificado con la siguiente nota: «Denegada la inscripción solicitada, por el defecto insubsanable de encontrarse la Entidad «Forest Hills, Sociedad Anónima», en estado legal de quiebra necesaria, declarado en Auto de 29 de julio de 1991, dictado por la Juez de Primera Instancia del Juzgado número 2 de Estepona, doña Alicia Rodríguez Ibáñez, habiéndose retrotraído los efectos de la quiebra a la fecha del 15 de octubre de 1990, según Auto de 11 de agosto de 1991, dictado por la Juez sustituta, señora Sanmartín Ortega. De dicha declaración de quiebra y su retroacción se ha tomado razón en el Libro Especial de Incapacitados, al folio 2, inscripción sexta, con fecha 13 de agosto de 1991. Estepona, 7 de septiembre de 1991. El Registrador, Luis Izquierdo Guillén. Nota aclaratoria: La inscripción no se ha practicado dentro de los quince días que ordena el artículo 97 del Reglamento Hipotecario, al adolecer del defecto subsanable de no acreditarse, mediante la necesaria inscripción en el Registro Civil, el régimen de separación de los cónyuges adquirentes, defecto que se comunicó a los interesados, sin que hayan procedido a su subsanación con anterioridad a la fecha en que tuvo acceso a este Registro la declaración de la quiebra y sus efectos retroactivos. Estepona, 7 de septiembre de 1991. El Registrador, Luis Izquierdo Guillén.»

## III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación alegando: 1.º Que la Ley Hipotecaria consagra en sus artículos 17 y 24 el principio hipotecario de prioridad de forma que los actos registrales que ingresen en el Registro de la Propiedad se anteponen a cualesquiera otros que, siendo incompatibles o perjudiciales, ingresen después, debiéndose tomar como fecha a efectos de prioridad la del asiento de presentación. 2.º Que aunque es doctrina reiterada de la Dirección General que el Registrador en su misión calificadora debe tener en cuenta todos los documentos, incluso posteriores, relativos a los mismos bienes que hayan sido presentados en el Registro, para su mayor acierto en su calificación, en justa concordancia entre los asientos y los derechos de los interesados y evitar litigios, no hay que olvidar que, en este caso, el mandamiento judicial dirigido al Registrador lo fue de anotación preventiva y que el Auto de declaración de quiebra de 29 de julio de 1991, complementado por el de 11 de agosto de 1991, es provisional, 3.º Que la anotación preventiva del Auto provisional de quiebra no puede producir el cierre registral como lo ha reconocido el propio Centro directivo en Resoluciones de fecha 2 de octubre de 1981 y 12 de abril de 1991. 4.º Que igual que se mantienen inscritos los actos del quebrado que accedieran al Registro de la Propiedad antes de la declaración de quiebra pero dentro del tiempo al que se extiende la retroacción, deben inscribirse los que fueron presentados en el mismo período y antes de dicha decla-

ración, sin perjuicio de la anotación preventiva, máxime teniendo en cuenta que la inscripción según el artículo 33 de la Ley Hipotecaria no convalida los actos y contratos nulos y que el artículo 145 de dicha Ley establece que las anotaciones preventivas de prohibición de enajenar a la que se refiere el artículo 26.2 no impedirán la práctica de inscripciones o anotaciones basadas en asientos anteriores al de dominio o derecho real objeto de anotación. 5.º Que, en consecuencia, el cauce adecuado para garantizar los derechos de los acreedores es el establecido por el artículo 79.2 de la Ley Hipotecaria, según el cual «podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de las inscripciones o anotaciones preventivas... cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se ha hecho». 6.º Que es doctrina constante de la Dirección General que los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales, y, por consiguiente, aunque por afectar la quiebra a la capacidad de las personas, la nulidad a la que se refiere el artículo 878, párrafo segundo, del Código de Comercio, sea de pleno derecho, ni el Registrador puede, mientras no sea firme la declaración de quiebra, apreciar por sí solo la nulidad absoluta como efecto de la retroacción por ser esta cuestión reservada a los Tribunales, ni cabe tampoco, mientras no se produzca un mandamiento judicial de cancelación de asientos nulos, hacer otra cosa que tomar anotación preventiva de dicha declaración.

## IV

El Registrador de la Propiedad de Estepona mantuvo su calificación e informó: 1.º Que aunque la escritura de venta y su presentación en el Registro fueran de fecha anterior a la declaración de quiebra, dados los efectos retroactivos de ésta, está incurso dentro de ese período y de la sanción de nulidad radical prevista en el artículo 878 del Código de Comercio. 2.º Que en el Registro no pueden tener cabida los actos nulos de pleno derecho, y como tal debe calificarse la venta afectada por la retroacción de la quiebra una vez que al Registrador le consta ésta por el Diario de Presentación y el correspondiente asiento en el Libro de Incapacitados. 3.º Que la provisionalidad del Auto de declaración de quiebra no impide que los efectos fundamentales de ésta se produzcan, no debiendo quedar, por tanto, en suspenso hasta la firmeza del Auto. Así se deduce de los artículos 1.028 y 1.033 del Código de Comercio de 1829, que deben estimarse vigentes en virtud de la remisión a éste contenida en la Ley de Enjuiciamiento Civil, y de los principios de rapidez y eficacia que rigen el procedimiento de quiebra legal necesaria; que quedaría frustrada si durante los largos meses que pudiese durar el procedimiento hasta que recayese sentencia, el quebrado pudiera enajenar sus bienes y ser inscribibles estas enajenaciones en el Registro. 4.º Que la doctrina de la Dirección General es que los actos ya inscritos no pueden verse afectados directamente por la declaración de quiebra y su retroacción, sino que es necesario el consentimiento de los titulares o sentencia firme.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía dictó Auto desestimando el recurso y confirmando la nota del Registrador por entender que el artículo 878 del Código de Comercio establece la nulidad de todos los actos del quebrado posteriores a la fecha de la retroacción de la quiebra y que si bien es cierto que el artículo 1.326 de la Ley de Enjuiciamiento Civil permite al quebrado impugnar y oponerse al Auto de declaración de quiebra, también lo es que el artículo 1.334 de la misma Ley establece que sin perjuicio de la reclamación del quebrado contra el Auto de declaración de quiebra, inmediatamente se procederá con arreglo a lo dispuesto en los artículos 1.046, 1.047 y 1.048 del Código de Comercio de 1829, cuyo artículo 1.031 establece que el recurso contra la resolución que recaiga en el incidente de oposición al Auto de declaración de quiebra sólo se admitirá en el efecto devolutivo, excluyéndose el suspensivo. Por tanto, los efectos del Auto de declaración de quiebra son inmediatos, sin que se supediten al resultado del incidente de oposición.

## VI

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso de apelación ante esta Dirección alegando los mismos argumentos de su recurso e insistiendo en que no se discute que, inhabilitado el quebrado conforme a lo dispuesto en el artículo 878 del Código de Comercio, todos los actos de dominio y administración que realice con posterioridad a la fecha a la que se retrotraiga la quiebra, serán nulos de pleno derecho, pues tal cuestión excede de la calificación registral, sino del alcance del principio de prioridad en cuya consideración no entran ni el Registrador en su informe, ni el Tribunal Superior en su Auto, y cuya correcta aplicación obliga a inscribir los actos registrales de terceros que actuaron de buena fe cuando todavía no constaba en el Registro la anotación del Auto de

quiebra, máxime cuando de conformidad con el artículo 33 de la Ley Hipotecaria la inscripción no convalida los actos que sean nulos con arreglo a las Leyes y cuando la anotación de tal Auto hace imprevisible la aparición de nuevos terceros de buena fe que pretendan fundar su derecho en los actos inscritos.

## VII

Por esta Dirección General, visto el artículo 124 del Reglamento Hipotecario, y para mejor proveer, se acordó solicitar del Registrador que informara si el tiempo de calificar la escritura otorgada por «Forest Hills, Sociedad Anónima», resultaba de los autos de declaración de quiebra y fijación de la fecha de retroacción su firmeza o si, por el contrario, se expresaba en el segundo de ellos que la fijación de la fecha de retroacción se entendía hecha «por ahora y sin perjuicio de terceros». Informándose por el Registrador que en el Auto de retroacción de la quiebra se expresa literalmente «Con calidad de por ahora y sin perjuicio de terceros», y que, en consecuencia, lo que ha querido el Juez es proteger a terceros que les afectase el Auto de retroacción al no ser firme, debiendo afectar, a sensu contrario, a los que no sean terceros, sino partes, como lo son los compradores directos e inmediatos del quebrado.

## Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1.024 del Código de Comercio de 1829, 17, 24, 25 y 248 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de 2 de octubre de 1981;

En el presente recurso se debate en torno a la inscripción de una compraventa otorgada por determinada Sociedad que posteriormente es declarada en quiebra, fijándose como fecha de retroacción una anterior a la del otorgamiento de aquélla, habida cuenta que en el ínterin entre la presentación en el Registro de dicha compraventa y su definitiva inscripción se presentan en el Diario los respectivos autos judiciales de declaración de quiebra del vendedor y la fijación del período de retroacción.

Se trata, pues, de una cuestión similar a la decidida por este Centro directivo en Resolución de 2 de octubre de 1981 y, como en esa ocasión, debe accederse ahora a la inscripción debatida, dado el alcance del principio de prioridad básico en un sistema registral (vid artículos 17, 24, 25 y 248 de la Ley Hipotecaria), conforme al cual, la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte de ese título y de la situación tabular existente en el momento mismo de su presentación en el Registro (vid artículos 24 y 25 de la Ley Hipotecaria), sin que puedan obstaculizar a su inscripción, títulos incompatibles posteriormente presentados. Y si bien es cierto que es doctrina de este Centro que los Registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular aunque hayan sido presentados con posterioridad, a fin de procurar un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, no lo es menos que tal doctrina no puede llevarse al extremo de la desnaturalización del propio principio de partida —el de prioridad— obligando al Registrador a una decisión de fondo sobre la prevalencia sustantiva y definitiva de uno u otro título (decisión que tanto por su alcance como por lo limitado de los medios de calificación, trasciende claramente a la función que la Ley le encomienda al Registrador). Así pues, si al amparo de tal doctrina es perfectamente viable negar la inscripción de un título en función de la posterior presentación de otro que conducirá inexcusablemente a la cancelación del asiento que aquél provocare (por ejemplo, una sentencia judicial firme dictada en procedimiento seguido contra el adquirente declarativa de la nulidad del título anteriormente presentado), en la hipótesis ahora debatida no cabe denegar la inscripción de la compraventa que primero accede al Registro so pretexto de la presentación posterior de unos autos de declaración de quiebra y de fijación de la fecha de retroacción, pues, por una parte, tales autos, sobre carecer de firmeza, son dictados en actuaciones en que no aparece que hayan intervenido los compradores (y en cuanto al segundo de ellos, señalado expresamente que su alcance es provisional y sin perjuicio de terceros —vid artículo 1.024 del Código de Comercio de 1829—), y, por otra, no debe ignorarse que la denegación de aquella inscripción, al dejar expedito el acceso registral a los autos posteriormente presentados, implicaría una inversión inadmisibles de la carga de la iniciativa procesal, pues a quien primero presentó su título en el Registro correspondería remover un obstáculo registral que no existía en ese momento.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando el Auto apelado y la nota del Registrador.

Madrid, 4 de junio de 1993.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.