

rio. Que no es un mero requerimiento, sino que es más completa, ya que contiene la comparecencia de todos y cada uno de los que figuran como partes en la escritura que se trata de complementar. Que al Notario se le requiere para que presencie una entrega y una recepción, cosa que efectivamente refleja en el acta, pero también refleja el consentimiento de las partes en dar y recibir, en fijar valoraciones y, en resumen, en dar por cumplidas obligaciones anteriormente asumidas. El Notario ha actuado también como fedatario del hecho inmaterial de la conformidad contractual.

IV

La Registradora de la Propiedad de Guadalajara número 1, y accidental del Registro número 2 de dicha ciudad, informó: Que al documento en cuestión se califica de acta en su encabezamiento. Que dicho documento contiene un requerimiento al Notario y la conformidad de los requerientes con los que consta en él (el requerimiento). No contiene ninguna estipulación ni se refleja ningún pacto o convenio. Que con dicho documento se pretende que las fincas que se describen en él y que figuran inscritas a favor de unas personas se inscriban a favor de otras personas que intervienen en el documento en la forma y proporción que se expresa. Que hay que considerar lo que se establece en el Reglamento Notarial aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944, en los artículos 144, 176 y 197. Que poniendo en relación los expresados preceptos con el documento presentado se contiene también una parte expositiva que lo relaciona con la escritura de permuta que pretende completar y no contiene ninguna clase de estipulación, pacto o contrato, que es la parte más esencial de una escritura, deduciéndose que el contenido del documento es el propio de un acta. Que no es obstáculo para considerar acta al documento presentado el que en él se haga un juicio de capacidad de los comparecientes. Que partiendo de la base de que se trata de un acta, con su presentación en el Registro lo que se pretende es lograr una inscripción traslativa del dominio de bienes inmuebles. Para ello es necesario un título traslativo de dominio, a los que se refieren los artículos 2.º y 3.º de la Ley Hipotecaria, y como aquí se trata de un acta, no puede considerarse el documento adecuado para provocar una inscripción traslativa de dominio. En este sentido se expresan las Resoluciones de 11 de agosto de 1894 y 20 de mayo de 1895. Que el negocio global al que se refiere el documento presentado es una permuta de cosa presente por cosa futura, que la manifestación de voluntad de las partes de conformidad de lo entregado con lo pactado ha de ser contenida en una escritura, según los artículos 144 del Reglamento Notarial y 3.º de la Ley Hipotecaria. Que no es admisible el argumento de que en algunos casos las actas notariales pueden provocar asientos registrales, pues la regla general es lo que con carácter imperativo exige el artículo 3.º de la Ley Hipotecaria, y los casos en que se permite el acta son excepciones que confirman la regla y sólo cuando así lo permita algún precepto legal.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha revocó la nota del Registrador en lo referente al primer defecto fundándose en que es suficiente el acta notarial para inscribir el título traslativo de dominio a que se refiere el documento presentado, y que no es necesaria escritura pública.

VI

El Registrador apeló el auto presidencial manteniéndose en las alegaciones que constan en su informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 609, 1.095, 1.462 y 1.538 del Código Civil; 1, 2, 3 y 38 de la Ley Hipotecaria, y Resoluciones de esta Dirección General de 5 de octubre de 1994 y 16 de mayo de 1996.

1. Presentada en el Registro de la Propiedad un acta notarial de entrega material complementaria de escritura de permuta de cosa futura, el Registrador no practica inscripción alguna basada en dicho documento, además de por otro no recurrido, por el siguiente defecto insubsanable: «No es una escritura pública, único documento notarial apto con carácter general, para provocar inscripciones en el Registro de la Propiedad, según establece el artículo 3 de la Ley Hipotecaria». Entre las circunstancias de hecho que concurren en este caso conviene destacar: a) El objeto de la escritura previa de permuta lo constituyeron un solar y determinadas cuotas indivisas de un garaje, local comercial y viviendas que se estaban

construyendo sobre dicho solar. b) Según resulta de la inscripción de permuta ambas partes pactaron «que la entrega simbólica, a efectos de lo previsto en el Código Civil sobre la misma para la transmisión de la propiedad, se entiende cumplida por el solo otorgamiento de la escritura que se inscribe y que motiva este asiento, si bien la entrega material de las fincas transmitidas por el cesionario señor Utrilla, no se llevará a cabo hasta que la obra no esté finalizada... Las transmisiones de las fincas permutadas se efectúan en pleno dominio...». Igualmente, en esta inscripción se identificaron las fincas resultantes de la división horizontal del edificio futuro que concretamente se transmitían a favor de cada uno de los cedentes. c) En el mismo día y con el número siguiente de protocolo, la parte cesionaria otorgó escritura de obra nueva y división horizontal, inscribiéndose en virtud de dicho título la totalidad de las fincas integrantes del edificio a favor de aquélla. d) En el acta presentada a inscripción comparecen los mismos otorgantes de la escritura de permuta, a fin de hacer constar la entrega material de la cosa futura objeto de aquélla, mediante la entrega de las llaves de los correspondientes inmuebles.

2. Sin prejuzgar ahora por qué constando inscritos en el folio abierto al solar los diferentes pisos y locales transmitidos en virtud de la escritura de permuta —los cuales se identificaron con su número en la división horizontal y su instalación en la planta del edificio— no se practicó directamente a favor del adquiriente respectivo la primera inscripción del elemento privativo en cuestión, es lo cierto que teniendo en cuenta: a) Que de los términos del contrato de permuta resulta que la transmisión dominical de los inmuebles permutados se produjo desde el momento del otorgamiento de aquél, pues las partes, no sólo no excluyeron, sino que expresamente reconocieron el efecto traditorio inherente a la escritura pública, quedando relegada a un momento posterior —el de la terminación de la construcción— solamente la puesta material en la posesión del inmueble con la que concluiría el cumplimiento de la obligación de entrega, y b) Que la realización de dicha entrega material no supone nuevo consentimiento de las partes sino que se trata sólo de hacer constar la realización de un hecho que no interfiere la inmediata eficacia traditoria que respecto de todos los bienes intercambiados tuvo, según sus términos, la escritura de permuta; debe concluirse que es ésta el título apto para provocar la inscripción de los inmuebles objeto de la permuta a favor de los respectivos cedentes. No siendo obstáculo, por otra parte, que un único título provoque dos inscripciones —la primera a favor del constructor y la segunda la que ahora se solicita—, pues la inscripción parcial de un negocio, en modo alguno, puede impedir la inscripción en un momento posterior de los efectos jurídicos-reales entonces omitidos, siempre que la situación registral no haya variado respecto de la existente al practicarse el primer asiento.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto en los términos de los anteriores considerandos.

Madrid, 5 de enero de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha.

3306

RESOLUCIÓN de 7 enero de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Martínez Gallego y don Valerio García Varela, como Administradores mancomunados de «Inversiones Castrillón, Sociedad Limitada», contra la negativa de don José Manuel Menéndez Suárez, Registrador accidental del Registro de la Propiedad de Pravia, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación, en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Martínez Gallego y don Valerio García Varela, como Administradores mancomunados de «Inversiones Castrillón, Sociedad Limitada», contra la negativa de don José Manuel Menéndez Suárez, Registrador accidental del Registro de la Propiedad de Pravia, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

El 14 de febrero de 1994, ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Oviedo, se iniciaron autos de juicio de menor cuantía número 98/1992, en reclamación de cantidad, promovidos por «Hormigones de Pravia, Socie-

dad Anónima», contra «Miguel Ribón Construcciones, Sociedad Limitada», declarado en rebeldía, por el impago de suministros contratados, con anterioridad al 30 de diciembre de 1991 (fecha de la retroacción de la declaración de quiebra, en virtud de auto de 30 de diciembre de 1993, declarando la quiebra necesaria de la segunda de las sociedades). En dichos autos se practicó anotación preventiva de embargo, el 15 de mayo de 1992, sobre las fincas registrales números 31.320 a 31.348 del Registro de la Propiedad de Pravia, propiedad de la demandada. En ejecución de sentencia se sacaron a pública subasta los referidos bienes inmuebles, siendo adjudicados a «Inversiones Castrillón, Sociedad Limitada».

El 21 de diciembre de 1994, por el ilustrísimo señor Juez de Primera Instancia del Juzgado número 3 de Oviedo, se dictó auto adjudicando los bienes a dicha sociedad.

II

Presentado el anterior testimonio de auto de adjudicación en el Registro de la Propiedad de Pravia, fue calificado con fecha 29 de diciembre de 1994 con determinados defectos subsanables. Presentado el 23 de enero de 1995 mandamiento de cancelación de cargas y vuelto a presentar el 29 de enero de 1995 el referido testimonio de auto de adjudicación, con la subsanación de los defectos, fueron objeto de las siguientes notas de calificación: 1.^ª El mandamiento judicial: Calificado el precedente mandamiento expedido el 19 de enero de 1995 por don José Manuel González Rodríguez, Magistrado-Juez de Primera Instancia número 98/1992, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, y 97, 100 y 101 de su Reglamento, se suspende la inscripción del mismo en este Registro de la Propiedad por falta de previa inscripción del testimonio del auto de adjudicación dictado en el mismo procedimiento, y que con el presente constituye un documento unitario. La inscripción de dicho testimonio del auto de adjudicación ha sido suspendida con fecha de hoy por los defectos subsanables que constan al pie del referido documento. No se toma anotación preventiva por defecto subsanable por no haber sido solicitada. Contra esta calificación se puede interponer recurso gubernativo en el plazo de cuatro meses, a contar desde la fecha de la presente nota, en la forma que indica en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento o acudir a los Tribunales de Justicia en la forma que indica el citado artículo 66. Pravia, 10 de marzo de 1995. El Registrador accidental. Firma ilegible. 2.^ª El testimonio del auto de adjudicación: Calificado nuevamente conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 97, 100 y 101 de su Reglamento el precedente testimonio del auto dictado en Oviedo el 21 de diciembre de 1994 por el ilustrísimo señor don José Manuel González Rodríguez, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Oviedo, expedido dicho testimonio el 28 de diciembre de 1994 por el Secretario del mismo, se suspende la inscripción del mismo en este Registro de la Propiedad por observarse los siguientes defectos: 1.^º No consta situación arrendaticia de las fincas adjudicadas. Este defecto puede subsanarse, bien haciendo constar dicha circunstancia por diligencia añadida al precedente testimonio, o bien mediante instancia suscrita por el adjudicatario una vez que haya tomado posesión de los bienes. Fundamento jurídico básico: Artículo 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964. 2.^º Constar presentado en este Registro de la Propiedad, bajo el asiento 397 al folio 206 del tomo 30, mandamiento expedido en Pravia, el 30 de diciembre de 1993 por don Fernando Inclán Suárez, Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Pravia y su partido, dictado en procedimiento universal de quiebra 414/1993, por el que se ordena la toma de razón en este Registro de la declaración en estado de quiebra necesaria de la entidad mercantil «De Miguel Ribón, Sociedad Limitada», en virtud de auto firme de fecha 30 de diciembre de 1993 (fundamento jurídico básico: Doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras Resoluciones de 2 de octubre de 1981). 3.^º Al haber sido declarado en rebeldía el demandado, según se afirma por el acto ahora calificado, sólo es posible tomar anotación preventiva en este Registro, pues no cabe inscripción al ser posible el recurso de audiencia por parte del rebelde durante los plazos que fija la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por tanto, debe señalarse la fecha de la sentencia obtenida en el procedimiento de menor cuantía y que han transcurrido los plazos pertinentes para interponer el recurso citado, sin perjuicio de apreciar la capacidad del demandado rebelde en dichas fechas como resulta de su situación jurídica derivada del defecto reseñado en el precedente apartado primero (fundamento jurídico básico: Artículo 787 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). «Se consideran subsanables los tres defectos. No se toma anotación preventiva por defecto subsanable por no haber sido solicitada. La presente nota de calificación se extiende con fecha de hoy, pues hasta el presente no han sido subsanados todos los defectos observados en la precedente nota de calificación extendida en fecha 29 de diciembre de

1994 por el Registrador titular. Contra esta calificación se puede interponer recurso gubernativo en el plazo de cuatro meses, a contar desde la fecha de la presente nota, en la forma que indican los artículos 68 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento o acudir a los Tribunales de Justicia en la forma que indica el citado artículo 66. Pravia, 10 de marzo de 1995. El Registrador accidental. Firma ilegible».

III

Don Manuel Martínez Gallego y don Valerio García Varela interpusieron recurso gubernativo contra las anteriores calificaciones, y alegó: Que el día 28 de febrero con posterioridad al testimonio del auto de adjudicación se presenta en el Registro de la Propiedad de Pravia mandamiento de 30 de diciembre de 1993, por el ilustrísimo señor Juez del Juzgado de Primera Instancia de dicha ciudad, ordenando la toma de razón del estado de quiebra necesaria de la entidad mercantil «Miguel Ribón, Sociedad Limitada». Que de los artículos 18, 24, 25 y 248 de la Ley Hipotecaria se deduce la obligación indirecta de los Registradores de despachar los documentos por el orden cronológico de su presentación en el Libro Diario (Resolución de 2 de octubre de 1981); así como en su aras de la protección que el artículo 34 de la Ley Hipotecaria dispensa al tercer hipotecario de buena fe, y concordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral. Que hay que tener en cuenta: 1.^º Que aún declarada la retroacción de la quiebra, a la fecha 30 de diciembre de 1991, y la posible nulidad de los actos realizados por el quebrado posteriores a tal fecha, tal retrocesión no afectaría a la capacidad del quebrado a la hora de contratar con la sociedad demandante y ejecutante. 2.^º Que en los autos del juicio de menor cuantía en reclamación de cantidad número 98/1992, en ejecución de sentencia se anotó embargo el 15 de mayo de 1992 sobre las fincas registrales números 31.320 al 31.348 del Registro de la Propiedad de Pravia, y a tal fecha no existía ninguna otra anotación preventiva de embargo o cualquier otra carga sobre dichas fincas. 3.^º Acordada la subasta de los inmuebles y aprobado el remate, cumplido lo ordenado en el artículo 1.510 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se adjudican a la recurrente los bienes, resaltándose en este punto lo que dice la sentencia del Tribunal Supremo de 11 de julio de 1992, que recoge la doctrina de las sentencias de 31 de octubre de 1983, 20 de octubre de 1989, 30 de octubre de 1990 y 1 de julio de 1991. Que de todo lo anterior se deduce que el día 16 de diciembre de 1993, catorce días antes de que se declare la quiebra, estaba ya consumado el contrato de compraventa judicial de bienes. 4.^º Que el 30 de diciembre de 1993 se dicta auto que declara la quiebra necesaria de «Miguel Ribón, Construcciones, Sociedad Limitada», en el cual se retrotraen los efectos de la quiebra, con calidad de por ahora y sin perjuicio de terceros, a la fecha de 30 de diciembre de 1991. Tal retroacción no puede afectar a unos bienes que ya no son del quebrado. 5.^º Que el 21 de diciembre de 1994, se dicta auto adjudicando los bienes a «Inversiones Castrillón, Sociedad Limitada», y, una vez firme, el día 28 de diciembre de 1994, se expide testimonio del mismo. La retrocesión de los efectos de la quiebra no pueden afectar a una declaración judicial, basada en la potestad o el «imperium» del Juez (Resolución de 20 de julio de 1988). 6.^º Que el referido testimonio judicial es presentado en el Registro de la Propiedad de Pravia el 29 de diciembre de 1994. En esa fecha no existe en el Registro citado ningún obstáculo intrínseco para acceder al asiento de inscripción interesado. 7.^º Que en ese mismo día el Registrador califica el auto de adjudicación suspendiendo su inscripción por determinados defectos subsanables. 8.^º Que el recurrente retiró el documento para subsanar los defectos, y una vez subsanados presentó con fecha de 26 de enero de 1995 en el Registro resolución judicial subsanatoria. Que fue presentado dentro del plazo del asiento de presentación. 9.^º El 28 de febrero de 1995 se presenta en el Registro de la Propiedad mandamiento de 30 de diciembre de 1993, en virtud de resolución judicial firme de la misma fecha, ordenando la toma de razón de la declaración de estado de quiebra. Que se considera que se debe aplazar su despacho por haber otros títulos pendientes de despacho, títulos contradictorios como es el auto de adjudicación (Resolución de 27 de julio de 1988). Que dichos títulos son contradictorios como se ha puesto de relieve por las Resoluciones de 20 de julio de 1988 y 7 de noviembre de 1990. 10. Que el 10 de marzo de 1995 se vuelve a calificar el testimonio del auto de adjudicación y suspende su inscripción por apreciar determinados defectos subsanables (ver nota de calificación en el hecho II). Que en cuanto a tal calificación es necesario destacar: 1.^º Que el segundo de los defectos, en realidad, es insubsanable; pues aparte de no decir qué hay que hacer para subsanar tal defecto y porqué el mismo es ajeno a la voluntad del presentante. 2.^º Que el señor Registrador realiza una segunda calificación del título, lo que implica conforme a la Resolución de 21 de septiembre de 1978, a que se conceda al interesado

otros sesenta días para que presente los documentos subsanatorios, lo que constituye una auténtica prórroga del plazo del asiento de presentación. Que de los tres defectos se subsanaron los números 1 y 3. Que los motivos de impugnación de la calificación se basa en, que el asiento de presentación es el eje del principio de prioridad y en, consecuencia, la preferencia para los derechos compatibles, y de cierre registral para los contradictorios, produciéndose por y desde la fecha del asiento de presentación, como disponen los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria. Que la parte recurrente no es sólo propietaria de los bienes objeto del presente recurso, desde unos días antes de la declaración de quiebra, sino que además: 1.º Que el título lo otorga el Juez en ejercicio de la potestad o «imperium» que le otorga la constitución y tal acto nunca podía ser declarado nulo. 2.º El auto de adjudicación se presenta en el Registro de la Propiedad el 29 de diciembre de 1994, cuando no existe ningún impedimento registral para proceder a su inscripción. 3.º Que calificado por el Registrador no observa ningún defecto insubsanable y subsanado los defectos lo vuelve a calificar otra vez observando otros nuevos defectos, también subsanables, pero uno de ellos (el 2.º) no lo es en realidad. Que no se respeta el principio de prioridad establecido en la Ley y en numerosas Resoluciones entre ellas la de 26 de julio de 1988. 4.º Que la presentación en el Registro de la quiebra, no es ningún defecto, ni subsanable ni insubsanable, para los asientos interesados, ya que al ser de fecha posterior, no deberá ser inscrita. Que subsanados todos los defectos, excepto el anterior que no lo constituye, deberán inscribirse los bienes a nombre de «Inversiones Castrillón, Sociedad Limitada», con efectos desde la fecha del asiento de presentación, que se prorrogó automáticamente por otros sesenta días, en virtud de la segunda calificación que hizo el Registrador, produciéndose consiguientemente el asiento de cancelación de las cargas posteriores, que deberá efectuarse en virtud del mandamiento expedido por el ilustrísimo señor Magistrado-Juez de Oviedo.

IV

El Registrador titular del Registro de la Propiedad de Pravia, en defensa de la nota del Registrador accidental de Pravia, informó: I. Que el 26 de enero de 1995 se presenta en el Registro el testimonio de auto de adjudicación subsanados los defectos, menos uno: Las circunstancias de la sociedad adjudicataria, que fue subsanado el 10 de marzo de 1995. Que posteriormente caduca el asiento de presentación del auto, el 22 de marzo y del mandamiento, el 3 de abril, sin que se hubieran subsanado los defectos invocados ni pedido anotación preventiva por defecto subsanable. Se inscribe la declaración de quiebra el 10 de abril y se vuelven a presentar los documentos antes citados el 11 de mayo, sin que procediera la prórroga del asiento de presentación al presentar el recurso gubernativo por haber caducado. Los otros dos defectos no recurridos son subsanados con posterioridad a la cancelación del asiento de presentación. II. Que el defecto 2.º de la nota se refiere a un obstáculo a la inscripción solicitada que surge del mismo Registro (artículo 100 del Reglamento Hipotecario). Que hay que señalar lo establecido en la Resolución de 31 de marzo de 1950. Que para que siguiera el procedimiento de ejecución, al margen del de quiebra, sería preciso que el Juez de la ejecución, previo requerimiento del que estuviera entendiendo de la quiebra, hubiera dictado un auto denegando la acumulación (artículos 175 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Que la finalidad del defecto invocado en la nota resulta de su sola enunciación. Hay que partir del hecho de que el auto proviene de un Juzgado distinto de aquel que declaró la situación de quiebra; por tanto, se trata de que se acompañe el auto por el que se denegó la acumulación, o el dictado por el órgano judicial superior confirmándolo, posibilitándose así la terminación del procedimiento por no tratarse de «un juicio pendiente», contra el efecto natural del juicio de quiebra que hubiera impedido la continuación de la ejecución; y en el supuesto de no existir dicho auto, la constancia, al menos, de la notificación del auto de adjudicación a los representantes de la quiebra (los Síndicos) conforme a los artículos 878 a 885 del Código de Comercio y 1.366 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que podrían oponerse. Que no es óbice que no se indicara la forma de subsanar el defecto de la nota recurrida, pues la misma va dirigida al órgano judicial que es quien ordena los asientos, teniendo en cuenta el carácter de técnico en derecho del mismo y sin olvidar que tal obligación no se impone en ningún precepto (artículos 25 y 26 de la Ley Hipotecaria). III. Que el fundamento jurídico de la nota tiene un doble presupuesto: 1.º La obligación del Registrador de acudir a todos los asientos, incluido el de presentación, que guarden relación con los documentos que pretendan su inscripción para una más acertada calificación (Resoluciones de 9 de marzo de 1942 y 22 de octubre de 1952); y 2.º La consideración de la firmeza de la declaración de quiebra. Que la Dirección General, ante el conflicto entre el principio de prioridad (ar-

tículos 24 y 25 de la Ley Hipotecaria) y la protección de los intereses de los acreedores de la quiebra, se inclinó siempre por el primero sobre la base del carácter provisional de la declaración de quiebra (Resolución de 2 de octubre de 1981, confirmada por otras posteriores). Que en el presente caso, la declaración de quiebra necesaria de 30 de diciembre de 1993 es firme en el momento en que se pretende la inscripción del auto de adjudicación de 21 de diciembre de 1994. IV. Que el artículo 127 del Reglamento Hipotecario se refiere a una nueva calificación del documento después de haber recaído resolución en un recurso gubernativo interpuesto contra la primera, sin olvidar que se refiere a la calificación de un Registrador y no de dos como en este caso.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias revocó la nota del Registrador, fundándose en que éste no puede actuar con criterios de discrecionalidad o de oportunismo, sino exclusivamente de legalidad, atendiendo a la constancia registrar, pues el título no registrado es perfectamente válido, derivado de un pronunciamiento judicial firme y totalmente ejecutado y en que nuestro ordenamiento sólo permite la acumulación de los procesos de ejecución pendientes, circunstancia que no se da en el presente supuesto.

VI

El Registrador apeló el auto presidencial, manteniéndose en todas las alegaciones que se exponen en su informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 210 y 238 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 878 del Código de Comercio; 1, 17, 19, 24, 25, 40, 66 y 118 de la Ley Hipotecaria; 163, 165, 175, 184, 1.003, 1.173, 1.533, 1.186, 1.187, 1.374, 1.379, de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 97, 100, 127 y 436 del Reglamento Hipotecario.

1. En el supuesto del presente recurso concurren los siguientes elementos definidores:

El 29 de diciembre de 1994 se presenta en el Registro de la Propiedad testimonio del auto de adjudicación de determinados bienes alcanzado en ejecución de sentencia recaída en juicio declarativo de menor cuantía, iniciado en el año 1992 ante Juzgado de Primera Instancia número 3 de Oviedo. Dicho auto fue calificado en esa misma fecha, suspendiéndose su despacho por cinco defectos que ahora no interesan.

El 26 de enero de 1995 se presenta la subsanación de estos defectos.

El 28 de febrero de 1995 se presentan en el mismo Registro, mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia de Pravia, ordenando se tome razón de la declaración de quiebra necesaria del ejecutado en el procedimiento antes referido, en virtud de auto firme de 30 de diciembre de 1993.

El 10 de marzo de 1995, el Registrador accidental vuelve a calificar el testimonio del auto de adjudicación y suspende su despacho entre otros defectos, que ahora no interesan, por estar presentado el mandamiento ordenando la toma de razón de la declaración de quiebra.

El 22 de marzo de 1995 caduca el asiento de presentación del testimonio del auto de adjudicación.

El 17 de mayo se interpone recurso gubernativo contra la calificación de dicho testimonio recaída el 10 de marzo del mismo año, y por auto del excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de 15 de julio de 1995, aclaratorio del previo auto estimatorio del recurso interpuesto, se completa este último en el sentido de declarar que la inscripción ordenada en el mismo (la del auto de adjudicación) debe producir efectos, desde el 29 de diciembre de 1994.

2. Ha de destacarse en primer lugar el manifiesto retraso en la calificación recurrida, pues, al menos, el día 26 de febrero debió quedar despachado el documento o formulada la nota de calificación negativa (cfr. artículo 97 del Reglamento Hipotecario) al fin de facilitar al particular la posible subsanación en plazo de los defectos advertidos o la interposición del oportuno recurso gubernativo con suspensión de los plazos del artículo 66 de la Ley Hipotecaria; y este retraso cobra aún mayor gravedad en el caso debatido, al tratarse de una segunda calificación del documento cuando ya se habían subsanado los defectos señalados en la anterior. Y si bien es cierta la posibilidad de esta nueva revisión del juicio registrar (cfr. artículo 127 del Reglamento Hipotecario), no lo es menos, la eventual responsabilidad en que con ello puede incurrirse y la consideración de

que la calificación no puede ser una actuación abierta durante toda la vigencia del asiento de presentación (en el sentido de que pueda o deba ser revisada en función de los documentos que se vayan presentando posteriormente), sino que ha de ser una actuación global y unitaria y referida, además, a la situación registral existente a la fecha de presentación del documento a calificar, pues, es esta fecha, a todos los efectos legales, la de la inscripción que, en su caso, se practique (cfr. artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria); y aunque esta doctrina ha sido en ocasiones modalizada en función de la conveniencia de tomar en consideración títulos presentados posteriormente y relativos a una misma finca, a fin de lograr un mayor acierto en la calificación y evitar la práctica de asientos inútiles, tales moralizaciones no pueden llevar (como ocurre en el caso debatido) al extremo de desvirtuar totalmente aquella regla temporal, rechazando el despacho del título anterior, so pretexto de la posterior presentación de un documento que parece evidenciar su eventual ineficacia, pues ello, sobre desvirtuar totalmente el propio principio de prioridad que rige en el desenvolvimiento de nuestro sistema registral, menoscabaría la seguridad jurídica y provocaría al presentante una verdadera indefensión (piénsese el supuesto en que el posterior asiento que determinase la suspensión se practicara el último día de vigencia del asiento provocado por el título calificado).

3. A las consideraciones expuestas ha de añadirse, que la sola presentación posterior del auto declaratorio de la quiebra, recaído con anterioridad al auto de aprobación del remate calificado, en modo alguno supone reconocimiento de la ineficacia de éste; de conformidad con lo previsto en los artículos 1.374, 1.186 y 175 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la declaración de quiebra no implica la automática acumulación de las ejecuciones pendientes al juicio universal, sino que presupone una serie de actuaciones coordinadas entre el Juzgado que decreta la quiebra y aquel ante el que se sigue la ejecución a acumular, de modo que ni es previsible que el Juez de la ejecución dicte auto de aprobación del remate después de recibir del Juez que declara la quiebra del ejecutado, la comunicación prevista en el artículo 1.186-4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. artículo 184 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), ni es seguro la procedencia de la acumulación, entre otras razones, porque puede haber ocurrido que la ejecución individual hubiera concluido con anterioridad a la reclamación prevista en el citado artículo 1.186-4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. 1.379 en relación al 1.173 y 1.533 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). En consecuencia, la limitación de los medios de calificación con que cuenta el Registrador cuando de documentos judiciales se trata (cfr. artículos 118 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario), impide a aquél desconocer la eficacia de un auto de adjudicación recaído en procedimiento adecuado, seguido contra el titular registral, so pretexto de una eventual ineficacia intrínseca derivada del eventual desconocimiento de una petición de acumulación cursada oportunamente por el Juez de quiebra (petición que pudo no producirse o, en caso afirmativo, no determinar la efectiva acumulación); tal defecto de haberse producido, deberá ser hecho valer por los respectivos interesados, en el cauce procesal adecuado (cfr. artículos 238 y 210 de la Ley Orgánica del Poder Judicial).

4. Tampoco la retroacción de la quiebra declarada, a una fecha anterior al inicio del juicio de menor cuantía seguido, es argumento relevante; a parte de otras consideraciones sobre la eficacia automática y definitiva de esa fecha frente a quienes no han sido parte en su determinación (cfr. artículo 1.024 del Código de Comercio de 1829, en relación con el artículo 24 de la Constitución Española), es lo cierto que la nulidad de los actos realizados en el período de retroacción se contrae a los actos de disposición y administración que haya realizado el propio quebrado (cfr. artículo 878 del Código de Comercio vigente), de modo que no puede alcanzar ni a la sentencia condenatoria dictada (cfr. artículos 163 y 165 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1.187 en relación al 1.003-2.º y 3.º de la misma Ley), ni a la realización forzosa de los bienes del condenado, llevada a cabo por el Juez en ejecución de aquélla.

5. Respecto a la segunda cuestión que plantea el auto apelado, esto es la declaración de procedencia de la inscripción pretendida con efectos desde el 29 de diciembre de 1994, la limitada vigencia del asiento de presentación (cfr. artículos 17 y 19-2 de la Ley Hipotecaria y 436 del Reglamento Hipotecario); y el carácter automático, «ope legis», de la caducidad de los asientos registrales, de modo que caducado un asiento de presentación, el título relativo a la misma finca presentado posteriormente gana rango preferente (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria), estando su respectivo asiento de presentación —y la prioridad que le corresponde— bajo la salvaguardia de los Tribunales (cfr. artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria), impiden que por este cauce del recurso gubernativo pueda anticiparse la fecha de una inscripción más allá de la del respectivo asiento de presentación vigente del título que lo motive.

Esta Dirección General ha acordado desestimar parcialmente el recurso interpuesto y confirmar el auto apelado en cuanto al defecto segundo de la nota de calificación de 10 de marzo de 1995 —único que había sido impugnado—, pero se revoca dicho auto en cuanto declara la inscribibilidad del documento calificado con la prioridad de un asiento de presentación que había caducado al tiempo de la interposición del presente recurso.

Madrid, 7 de enero de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

3307 *RESOLUCIÓN de 21 de diciembre de 1998, de la Dirección General del Catastro, por la que se da publicidad al Convenio celebrado entre la Dirección General del Catastro y el Ayuntamiento de Úbeda.*

Habiéndose suscrito entre la Dirección General del Catastro y el Ayuntamiento de Úbeda un Convenio de colaboración en materia de Gestión Catastral, procede la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de dicho Convenio, que figura como anexo de esta Resolución.

Lo que se hace público a los efectos oportunos.

Madrid, 21 de diciembre de 1998. El Director general, Jesús Salvador Miranda Hita.

ANEXO

Convenio entre la Secretaría de Estado de Hacienda (Dirección General del Catastro) y el Ayuntamiento de Úbeda, de colaboración en materia de Gestión Catastral

Reunidos en la ciudad de Jaén, a 21 de diciembre de 1998.

De una parte: Don Jesús Salvador Miranda Hita, Director general del Catastro, en ejercicio de las competencias que tiene delegadas por Resolución de la Secretaría de Estado de Hacienda de 14 de junio de 1996 («Boletín Oficial del Estado» número 148, de 19 de junio).

De otra parte: Don Juan Pizarro Navarrete, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Úbeda, en uso de las facultades que le confiere el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local («Boletín Oficial del Estado» número 80, de 3 de abril).

EXPONEN

Primero.—La Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, establece en el artículo 7 que las competencias de las Entidades Locales son propias o atribuidas por delegación, previendo el artículo 27 que la Administración del Estado podrá delegar en los Ayuntamientos el ejercicio de competencias en materias que afecten a sus intereses propios, siempre que con ello se mejore la eficacia de la gestión pública y se alcance una mayor participación ciudadana.

Segundo.—La Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, en su artículo 78.1 y disposición adicional cuarta, 2, establece que la formación, conservación, renovación y revisión del Catastro son competencia del Estado y se ejercerán por la Dirección General del Catastro, directamente o a través de los Convenios de colaboración que se celebren con las Entidades Locales.

Por su parte, el Real Decreto 1884/1996, de 2 de agosto, por el que se desarrolla la estructura orgánica del Ministerio de Economía y Hacienda establece que la Dirección General del Catastro ejercerá las funciones relativas a la formación, conservación, revisión y demás actuaciones inherentes a los catastros inmobiliarios.

Tercero.—El Real Decreto 1390/1990, de 2 de noviembre, sobre colaboración de las Administraciones Públicas en materia de gestión catastral y tributaria e inspección catastral, desarrolla, entre otras cuestiones, la colaboración en la gestión del Catastro entre la Administración del Estado y las Entidades Locales, fijando el marco al que deben sujetarse los Convenios que, sobre esta materia, se suscriban, así como el régimen jurídico específico de los mismos.