

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

1. NO PROCEDE PRACTICAR CANCELACIONES ORDENADAS POR MANDAMIENTO EXPEDIDO EN CUMPLIMIENTO DE AUTO DE LA AUDIENCIA EN APELACIÓN DE PROVIDENCIA DEL JUZGADO QUE TRAMITA UNA QUIEBRA, DICTADA EN INCIDENTE DE LA MISMA RELATIVO A NULIDAD DE ACTOS DEL QUEBRADO CONFORME AL ARTÍCULO 878, 2.º, DEL CÓDIGO DE COMERCIO: POR NO PRESENTARSE LA SENTENCIA FIRME QUE EXIGE EL ARTÍCULO 82 DE LA LEY HIPOTECARIA; POR NO DETERMINARSE CLARAMENTE LOS ASIENTOS A CANCELAR; POR NO EXISTIR NINGUNO RELATIVO A ACTO DISPOSITIVO DEL QUEBRADO Y RESPECTO A LOS EN QUE HAN INTERVENIDO SUS SUPUESTOS CÓMPlices, EXISTEN INSCRIPCIONES POSTERIORES A FAVOR DE TERCEROS QUE NO SE JUSTIFICA HAYAN SIDO PARTE NI CITADOS EN EL PROCEDIMIENTO.

Resolución de 28 de febrero de 1977 (B. O. del E. de 26 de marzo).

Antecedentes de hecho.—En los autos de juicio universal de quiebra de don Pascual Raga Bosque promovido en el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Valencia, don Salvador Vila Delhom, en representación de la sindicatura de la quiebra, interpuso recurso de apelación, que fue resuelto por auto de la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial de 15 de mayo de 1975, en cuyo considerando segundo aparece que el citado comerciante fue declarado en quiebra fraudulenta por Sentencia de 6 de noviembre de 1973, señalándose como cómplices de la misma a don Rafael Andrés Hernando y a don Vicente Peris Martínez, habiéndose retrotraído los efectos de la quiebra al 12 de diciembre de 1969; que en el considerando tercero se declara que el nombrado quebrado era propietario de un piso y dos bajos sitos en el pueblo de Chirivella, así como de una finca rústica en el término de Aldaya, adquiridos en documentos privados suscritos como transmitentes por «Viviendas Valencia, Sociedad Anónima», los primeros, y por sus cuñados los señores Lis y Simó, la última, propiedades de las que dispuso por escrituras públicas de 3 y 6 de marzo de 1970 pero haciendo figurar como vendedores a los titulares de la primera transmisión, y como comprador del piso y los bajos de Chirivella a uno de sus declarados judicialmente cómplices, don Vicente Peris Martínez, y como compradora de la finca rústica a la Sociedad «Andrés y Plasa», representada por el otro cómplice, don Rafael Hernando, quien, en escritura de 16 de marzo de 1970, y en nombre de la mencionada So-

ciudad, hizo constar la declaración de obra nueva de unas edificaciones construidas (inscripción 4.ª), y con posterioridad, y en relación a esta última finca, se segregó, por escritura de 20 de noviembre de 1970, una parte que se vendió a don Enrique Roca Ortega y don Germán Lleó Faura, quienes, en garantía de un préstamo, la hipotecaron a favor del Banco de Crédito Industrial, mientras que el resto de la finca matriz se vendía a doña Justa Manzano y otros, practicándose nuevas inscripciones con ocasión de una nueva venta posterior; que las fechas de otorgamiento de tales escrituras se encuentran incluidas en el período de retroacción de la quiebra, y aunque en ellas figuren como transmitentes otras personas, lo son por mandato del verdadero propietario, de forma que tales enajenaciones son nulas conforme a lo preceptuado por el artículo 878 del Código de Comercio, por lo que, accediendo a lo interesado por la sindicatura de la quiebra en recurso de apelación contra providencia anterior denegatoria del Juzgado de Instrucción que tramita la quiebra, se decreta mandamiento al Registrador de la Propiedad de Torrente a fin de que sean canceladas las inscripciones de dominio causadas por las referidas escrituras; que, en cumplimiento de lo ordenado por la Audiencia, el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Valencia dictó el mandamiento con fecha 11 de julio de 1975, por el que se solicita la cancelación de las fincas posteriores a la fecha de retroacción de la quiebra;

Presentado en el Registro de la Propiedad de Torrente el referido mandamiento judicial, acompañado de certificación del auto de la Sala Segunda de la Audiencia, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente mandamiento por los siguientes defectos: 1.º No es suficiente un auto para cancelar inscripciones practicadas por escritura pública, sino que es necesario sentencia firme (art. 82 de la Ley Hipotecaria). 2.º No determinarse qué inscripciones concretas deben cancelarse y si esta cancelación arrastra las de las posteriores, pues no es suficiente la reseña de las fechas de unas escrituras sin especificar a qué finca se refiere cada uno, lugar de otorgamiento, Notario autorizante, otorgantes, contenido de la escritura, número de la inscripción o inscripciones que, de cada finca, deban cancelarse. 3.º No tratarse de actos dispositivos otorgados por el quebrado, sino por terceras personas, sin que el quebrado haya sido, en ningún momento, titular registral de las fincas a las que parece referirse el mandamiento. 4.º En cuanto a la finca 5.328, no aparece inscrita en ningún momento de su historial registral a nombre del quebrado ni de ninguno de los dos cómplices a que se refiere el auto. 5.º En cuanto a las fincas 3.401 y 3.601, si bien figuran inscritas a nombre de uno de los cómplices, no ha sido justificada en forma esa declaración de complicidad ni del transferente ni del adquirente, ni que fueran citados, oídos y debidamente condenados. Más aún, cuando existen ciertas anotaciones de embargo trabado por quiebra fraudulenta del cómplice don Vicente Peris Martínez, sin que se diga en el mandamiento qué se debe hacer con ellas. Todos los defectos se consideran insubsanables menos el segundo, que sí es subsanable, no procediendo anotación preventiva de suspensión. Se extiende esta nota con la conformidad de los otros dos titulares del Registro»;

El Procurador don Salvador Vila Delhom, en representación del Sindicato de la quiebra del comerciante don Pascual Raga Bosque, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que la nota de calificación infringe el precepto contenido en el artículo 878 del Código de Comercio y la doctrina jurisprudencial que lo interpreta, que determina la inhabilitación del quebrado y la nulidad de todos los actos de dominio y administración llevados a cabo por el mismo en la época afectada por la retroacción de la quiebra; que tales actos son nulos por sí mismos sin que tengan que ser declarados judicialmente, puesto que están afectados de nulidad radical que no puede ser subsanada por la inscripción,

siendo inoperantes en este caso los efectos hipotecarios; que la publicidad del auto de declaración de la quiebra permite a los acreedores hipotecarios o terceros perjudicados mostrarse parte en el juicio universal (art. 1.337 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y Sentencias de 17 de marzo de 1958, 31 de mayo de 1960 y otras); que el criterio del Registrador es erróneo al aplicar el primer párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, olvidando el último del mismo precepto y el 79.3.º; que si bien el primer párrafo del artículo 82 citado emplea la palabra «sentencia», el artículo 179 del Reglamento Hipotecario habla de «ejecutoria»; que al calificar como insuficiente el auto de la Audiencia para la cancelación de las inscripciones, el Registrador está violando el citado artículo 878 del Código de Comercio y el artículo 375 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y que no hay duda que deben cancelarse todas las inscripciones hechas a partir de la fecha a la que se retrotraen los efectos de la quiebra; que la nota de calificación incurre en sus números 2, 3 y 4 en el error de desconocer que en el mandamiento del Juzgado se describen suficientemente las fincas que hay que cancelar, determinando el tomo, libro, folio y número de la inscripción;

El Registrador informó que en ningún momento ha negado o desconocido la aplicabilidad del artículo 878 del Código de Comercio, pero que dicho artículo establece un supuesto de nulidad derivado de la incapacidad del quebrado para prestar su consentimiento, siendo en este sentido un caso de aplicación del artículo 1.261 del Código civil; que el Código civil y el Código de Comercio regulan las consecuencias entre partes de esa nulidad, pero será la Ley Hipotecaria la encargada de determinar las consecuencias que esa nulidad ha de producir frente a terceros, regulando las preferencias en las colisiones de intereses; que no se está ante un supuesto de cancelación automática; que el artículo 173-2.º del Reglamento Hipotecario establece que las cancelaciones que se hagan por consecuencia de declarar nulos los títulos inscritos surtirán sus efectos sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria; que, en general, la doctrina hipotecaria considera que no está protegida por dicho artículo la adquisición efectuada por persona que adquiera del quebrado, pero sí la adquisición que otra persona efectúa por transferencia que le haga la persona que adquirió del quebrado, siempre que este subadquirente reúna las condiciones exigidas por el citado artículo 34; que las Sentencias de 13 de mayo de 1927, 31 de mayo de 1960, 17 de mayo de 1958 y otras reconocen el ámbito propio de aplicación de la Ley Hipotecaria en orden a la defensa del tercer adquirente; que en cuanto a la publicidad ante terceros de la existencia de la quiebra, en ningún momento ha tenido acceso al Registro resolución alguna dictada en el procedimiento; que el primer defecto de la nota, basado en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, no ha sido rebatido por el recurrente y que su referencia al último párrafo del artículo citado, al 79-3.º de la misma Ley y al 179 de su Reglamento, no es de tenerse en cuenta, ya que dichos preceptos no tienen aplicación en el supuesto que nos ocupa, ya que el último párrafo del artículo 82 deja a salvo normas especiales y no hay ninguna para este caso, el 79-3.º no se refiere al modo de ordenarse la cancelación, y el 179 del Reglamento, al utilizar la palabra «ejecutoria», debe entenderse que exige que la sentencia sea firme, y esta sentencia exigible, en cuanto ordena una cancelación contra la voluntad del titular registral, supone que el mismo haya sido parte y vencido en el juicio a que dicha sentencia pone fin; que el mandamiento ordenando la cancelación de las inscripciones ha sido dictado en realidad en ejecución de la sentencia declaratoria de la quiebra, y al no acompañarse ésta al mandamiento, el Registrador no puede conocer si los cómplices han sido vencidos en juicio y si los titulares registrales han sido citados y parte en el mismo; que el segundo defecto señalado en la nota tampoco aparece rebatido por el recurrente, que al hablar de cancelación de fincas no tiene en cuenta que sólo se pueden cancelar

asientos, pero precisándose para ello que se determine exactamente el asiento que debe cancelarse, sin que pueda el Registrador deducirla de un contexto, con los posibles errores que tal deducción pueda implicar, ni menos interpretar y salvar las contradicciones que en el caso que nos ocupa se den entre el mandamiento ordenado, la cancelación y el auto de la Sala Segunda de lo Civil de 15 de mayo de 1975, ya que el primero hace referencia a escrituras públicas de 3 y 16 de marzo de 1970 y a un documento privado de 3 del mismo mes y año, y el autor se refiere a las escrituras de 3, 6 y 16 de marzo de 1970, sin hacer referencia a ningún documento privado; que la Resolución de 3 de julio de 1926 establece que es deber de la autoridad judicial concretar los asientos que han de ser anulados, modificados y cancelados, y en igual sentido se pronuncia la Resolución de 21 de marzo de 1926; que tampoco han sido rebatidos los defectos números 3, 4 y 5 de la nota, con los que el Registrador no ha pretendido en ningún caso revisar la calificación de la quiebra ni la Sentencia firme sobre la misma; que el Registrador entiende que no es suficiente para la calificación registral el contenido del considerando tercero del auto de la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia, que parece ser un resumen del pronunciamiento hecho en la sentencia de declaración de quiebra, sentencia que no se aportó y que debió ser aportada para que sobre ella pudiera basarse la nota calificadora;

El Presidente de la Audiencia Territorial de Valencia confirmó la nota del Registrador declarando que, si bien ha de manifestarse, en contra de la tesis mantenida por este funcionario, que la nulidad que establece el artículo 878 del Código de Comercio es una nulidad absoluta e intrínseca que no necesita ser declarada judicialmente, y que tal es la doctrina que parece seguir el Tribunal Supremo (Sentencias de 19 de abril de 1919, 15 de noviembre de 1928 y 4 de octubre de 1962), no cabe duda que no se ha cumplido con el terminante precepto del artículo 82.1.º de la Ley Hipotecaria, que exige, para la cancelación pretendida, sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, por lo que ha de aceptarse el criterio del funcionario calificador al apreciar en primer lugar la existencia de un defecto de naturaleza insubsanable y por otra parte proclamar la concurrencia de los demás defectos de la nota, pero con el carácter de subsanables;

Interpuesta apelación contra el auto presidencial por el recurrente, la Dirección General acordó confirmar el mismo, salvo en lo establecido respecto de la naturaleza del primer defecto, que se ha de considerar subsanable (1) en base a la siguiente doctrina:

Doctrina de la Dirección.—Los indudables efectos retroactivos que toda declaración de quiebra puede llevar consigo, con la consiguiente nulidad de los actos otorgados dentro de este período, no es la cuestión que procede examinar en este recurso, pues en ello se muestran de acuerdo recurrente y Registrador, sino que, por el contrario, la nota de calificación se refiere únicamente a aspectos más bien formales del mandamiento y a obstáculos que de los libros del Registro puedan derivarse, y que por cierto no aparecen combatidos por el recurrente en su escrito, que se limita a exponer los efectos que produce todo auto de declaración de quiebra en relación a los actos del quebrado;

Si en un procedimiento judicial se produce como consecuencia necesaria la nulidad de algún acto de cancelación correspondiente, a fin de que se siga manteniendo el paralelismo existente con la realidad y se refleje en sus libros la nueva situación originada, lo que obliga a las auto-

(1) Vistos los artículos 878, 880 y 881 del Código de Comercio; 1330, 1366 y 1377 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 20 y 82 de la Ley Hipotecaria; las sentencias del Tribunal Supremo de 13 de mayo de 1927, 31 de mayo y 14 de diciembre de 1960, y las Resoluciones de 16 de marzo de 1916, 7 de junio de 1920, 28 de junio de 1926 y 8 de mayo de 1943.

ridades judiciales—que durante el procedimiento han podido ponderar todos los elementos a través de los pedimentos y su discusión, excepciones alegadas y prueba—a concretar los asientos que han de ser alterados y cancelados, dado que el Registrador carece por sí de la facultad de decidir en una cuestión tan delicada y ajena a su función;

En las fincas a las que el mandamiento se refiere son numerosos los asientos que se han realizado con práctica de segregaciones, adquisiciones por terceros y constitución de gravámenes sobre las mismas, que igualmente existe una contradicción entre lo indicado en el mencionado mandamiento y el auto de la Sala Segunda de lo Civil en cuanto a los títulos a anularse, sin olvidar por último que las tres fincas nunca han estado inscritas a nombre del quebrado, por lo que, habida cuenta la falta de concreción de los asientos a cancelar, se plantean sin más, y dado los intereses en juego, graves y complejos problemas al Registrador, para cuya solución no es competente;

Por ello ha sido reiterada jurisprudencia de este Centro la de que se han de consignar con claridad en el mandamiento de los asientos que deben ser cancelados, citando expresamente a todos a los que ha de afectar y sin que sea suficiente una declaración de carácter general, afirmación que encuentra su fundamento en el reconocimiento de la exclusiva competencia que todo Tribunal tiene para hacer ejecutar lo juzgado, y que en el caso discutido lo es a efectos de fijar los bienes o derechos que, enajenados por el declarado en quiebra, han de reintegrarse a su patrimonio o estimarse que nunca salieron de su poder, y entren, por tanto, a formar parte de la masa de la quiebra con las consecuencias a que ello puede dar lugar;

Como indica el informe de defensa de la nota, se debía haber aportado, como complementaria del mandamiento, la sentencia de declaración de quiebra, sin que sea suficiente la referencia que de la misma se hace, ya que ello permitiría conocer al Registrador una serie de circunstancias que no resultan del propio mandamiento y que adquieren especial relieve para la calificación por la singularidad de este caso en relación con los libros registrales, al no haber sido el quebrado en ningún momento titular registral de las fincas y, en consecuencia, haber sido otorgados los actos dispositivos por terceras personas que se ignora si fueron citadas, oídas y condenadas en debida forma;

En relación a la finca número 5.328—defecto 4.º de la nota—aún se hace más patente lo anteriormente expuesto, pues, según se desprende de la certificación registral aportada al expediente, en ningún momento ha estado dicha finca inscrita no ya a nombre del quebrado, sino tampoco a la de ninguno de los dos cómplices a que se refiere el auto, y por el contrario, por la práctica de segregaciones de la finca matriz, lo ha estado a favor de una serie de personas totalmente ajenas al procedimiento, en la que, por cierto, alguna de las nuevas parcelas aparece gravada con hipoteca, y en cuanto a las dos fincas a las que se refiere el defecto 5.º, que figuran inscritas a nombre de uno de los cómplices, se ha de indicar lo señalado en el considerando anterior respecto a la aportación de la sentencia de quiebra;

Por último, para poder cancelar los asientos discutidos en el caso de que no haya prestado voluntariamente el consentimiento su titular registral o no haya podido hacerlo, es necesario que en el procedimiento adecuado se ordene la cancelación mediante sentencia contra la cual no se encuentre pendiente recurso de casación, tal como exige el artículo 82-1.º de la Ley Hipotecaria, o como con más acierto expresa el artículo 175 de su Reglamento, al indicar que la cancelación se ordene en virtud de resolución judicial que sea firme por no admitir recurso alguno o por haber sido desestimado o haber expirado el plazo legal para promoverlo, pues lo esencial que se deduce y presuponen ambos preceptos son la nota

de firmeza, y que el titular registral haya sido parte y vencido en el juicio a la que la sentencia haya puesto fin;

En el presente recurso, en donde la cuestión relativa a la nulidad de los contratos celebrados se ha suscitado por medio de un incidente al que ha puesto fin el acto recogido en el mandamiento, y que al ser dictado en ejecución de la sentencia que declaró la quiebra y no haberse ésta acompañado al mandamiento, falta uno de los fundamentales elementos para poder calificar y conocer el Registrador si los titulares registrales habían sido citados y fueron parte en el procedimiento.

COMENTARIO.—A) Aunque la nota de calificación contiene cinco defectos (2), creemos que estos cinco pueden reducirse a tres:

1.º Puede reconducirse al principio de legitimación (los asientos están bajo la salvaguardia de los Tribunales) y consiste en la necesidad de que sea sentencia firme la resolución judicial apta para cancelar inscripciones hechas en virtud de escritura pública (art. 82, apartado 1.º, de la Ley Hipotecaria).

2.º Podemos reconducirle al principio de determinación y consistente en no haberse determinado claramente y en concreto las inscripciones que deben ser canceladas; por estimarse insuficiente la reseña de la fecha de ciertas escrituras (incluso con ciertas contradicciones, según el informe).

3.º Implica vulneración del principio de tracto sucesivo y aparece recogido en los números 3, 4 y 5 de la nota. Consiste en no aparecer inscritas las fincas, en ningún momento, a favor del quebrado; por lo que no hay asientos relativos a actos dispositivos del mismo. Y en cuanto a los supuestos cómplices, que si aparecen, en una u otra forma, en el historial de las fincas, no se justifica haber sido citados ni condenados como tales.

También cabe incluir en este tercer defecto, aunque revista carácter sustantivo relacionado con el principio de fe pública, la existencia de subadquirentes; cosa que el Registrador alega, aunque muy de pasada, cuando, en el defecto segundo, dice que el mandamiento tampoco determina si la cancelación ordenada debe arrastrar la de las inscripciones posteriores que, conectadas con segregaciones y obras nuevas, resultan practicadas a favor de terceros subadquirentes, conforme resume el primer resultando.

Todas las alegaciones del recurrente cabe reducirlas a una sola: la del artículo 878.2.º del Código de Comercio, con su interpretación doctrinal y jurisprudencial que, al estimar nulos de pleno derecho los actos del quebrado posteriores a la fecha a la que se retrotraigan por el Juez los efectos de la declaración de quiebra, permite, en cierto modo, incluir la cancelación de las inscripciones de tales actos del quebrado, no en la regla general de los apartados primero y tercero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, relativa a la cancelación de inscripciones hechas en virtud de escritura pública (consentimiento del titular o sentencia firme), sino a las excepciones, un tanto imprecisas, de los apartados segundo y cuarto del mismo artículo (cuando el derecho inscrito queda extinguido por declaración de la Ley y cuando está sometida la cancelación a alguna norma especial) (3). Pero el recurrente prescinde por descuido del apartado segun-

(2) Los cinco defectos de la nota muy sintetizados son:

1. No es suficiente un mandamiento derivado de un Auto para cancelar inscripciones practicadas en virtud de escritura pública porque el artículo 82 exige sentencia firme.

2. Falta de claridad y concreta determinación de las inscripciones que deben cancelarse y de si la cancelación ha de arrastrar la de las inscripciones posteriores.

3. No aparecer inscripciones de actos dispositivos del quebrado respecto de ninguna de las fincas.

4. En cuanto a una de las fincas, no aparecer como titular ni el quebrado ni ninguno de los supuestos cómplices.

5. En cuanto a las otras dos, que han llegado a estar inscritas a favor de uno de los cómplices, no se ha justificado en forma tal complicidad ni su citación y condena, así como tampoco se tienen en cuenta ciertas anotaciones de embargo trabado por quiebra de dicho cómplice.

(3) Por lo demás, la alegación del artículo 1.337 de la Ley de Enjuiciamiento Civil demuestra la intrascendencia que el recurrente concede a la publicidad registral de la quiebra y de los actos del quebrado.

do y sólo cita el cuarto, así como también el artículo 79, 3.º, de la Ley (poco decisivo) y el 179 del Reglamento, que es cierto que, en un caso de total paralelismo con el artículo 82 de la Ley, habla de ejecutoria en lugar de sentencia firme; pero precisamente porque, conforme a los artículos 369 *in fine* y 374 de la Ley de Enjuiciamiento, la ejecutoria puede contener más que el testimonio de una sentencia, pero no menos.

El *informe del Registrador*, mucho más rico en argumentaciones, resulta plenamente eficaz en relación con algunos de los defectos; precisamente aquellos en los que el recurrente menos insistía por estimar que ante norma tan rigurosa con el quebrado como el 878 del Código de Comercio habían de ceder totalmente el Registro y los principios registrales. En la mayor parte de los puntos, el informe es totalmente decisivo y contundente por lo que a él nos remitimos. Unicamente vamos a fijarnos en las afirmaciones, en cierto modo discutibles, que se refieren precisamente a los puntos menos clarificados del recurso y que nos atreveríamos a decir que han quedado sin resolver en él.

Nos referimos a las siguientes afirmaciones: que el mandamiento presentado ha sido dictado en realidad en ejecución de la sentencia declaratoria de la quiebra, y como ésta no se ha presentado no puede conocerse si los cómplices han sido vencidos en juicio ni si los titulares registrales han sido citados y parte en él; que el Registrador no ha pretendido revisar la calificación de la quiebra ni la sentencia firme sobre la misma y que el considerando tercero del auto de la Audiencia, que parece ser un resumen del pronunciamiento de la sentencia de declaración de quiebra, que no se aporta, no es suficiente para la calificación.

En todas estas afirmaciones, como en otras muchas que aparecen en el recurso al hacerse referencia a la resolución judicial que habría de ser necesaria para cancelar o dejar sin efecto inscripciones registrales practicadas en virtud de escritura pública, parece olvidarse las peculiaridades procesales del juicio de ejecución universal de quiebra que, más que un proceso normal terminado por sentencia y seguido después de una ejecución de ésta, es un procedimiento complejo, proteico y de mil caras con varias fases, secciones y piezas separadas, en las que es totalmente impreciso hablar de sentencia de declaración de quiebra y de ejecución de tal sentencia (4).

En esta imprecisión incurren los dos últimos *considerandos* de la Resolución. En ellos se comienza por superponer acertadamente el apartado 3.º del artículo 174 del Reglamento Hipotecario (aunque el *Boletín Oficial del Estado* diga 175 por error) al artículo 82, 1.º, de la Ley, para determinar cuál debe ser la resolución idónea para cancelar judicialmente inscripciones practicadas en virtud de escritura pública. Este artículo reglamentario sustituye la palabra sentencia por la de resolución judicial firme, ante el temor de que en algunos casos pueda no revestir la forma de sentencia la que deba originar la cancelación en el caso concreto. Pero cuando era de esperar que el último considerando intentase resolver el enigma del procedimiento idóneo y la resolución judicial apropiada para la efectución procesal-registral del artículo 878, 2.º, del Código de Comercio, se limita a considerar imprescindible la sentencia de declaración de quiebra, base del mandamiento, como elemento fundamental para calificar si los titulares registrales habían sido citados y parte. De esta manera resulta:

1.º Que nos quedamos sin saber si la resolución judicial deseada, como base directa del mandamiento cancelatorio es el auto de declaración de quiebra (arts. 1.326, 1.333 de la Ley de Enjuiciamiento), la sentencia de declaración de quiebra, que sólo existe como final del incidente de oposición del quebrado al auto de declaración de quiebra solicitada por acreedo-

(4) HUGO RÓCCO dice, por ejemplo, que el de quiebra es un proceso especial, mixto, de naturaleza compleja y única.

res (arts. 1.326 a 1.330), o la sentencia de calificación dictada en la sección quinta, que tampoco es muy seguro que revista la forma de sentencia salvo en el caso de que el quebrado se oponga a la pretensión de calificación de los Síndicos y del Fiscal (arts. 1.384 y 1.385).

2.º Que se pasa por alto que todas estas resoluciones, en especial las dictadas en la pieza primera, pueden ser muy poco expresivas respecto a la nulidad, anulación o rescisión de actos del quebrado derivadas de los artículos 878 y siguientes del Código de Comercio, ya que todas las materias referentes a la retroacción de la quiebra son propias de la sección o pieza separada tercera. Es en ésta donde procede ventilar todas las cuestiones referentes a la reintegración de la masa activa de la quiebra (retroacción y acciones de impugnación).

3.º Que se deja al margen la cuestión fundamental del caso que, creemos, debe centrarse en el desarrollo procesal de la nulidad de los actos dispositivos del quebrado efectuados después de la fecha a la que se retrotraigan los efectos de la quiebra, tanto en el caso normal y más sencillo de que el adquirente del quebrado no haya realizado a su vez nuevos actos dispositivos, como en el caso más complicado de que existan terceros subadquirentes, como en el caso más complejo de que se interfirieran simulaciones o actos con personas interpuestas que vengan a enmascarar los de alteración de la masa activa de la quiebra, cual es el del recurso.

Pero antes de abordar esta cuestión fundamental, queremos señalar el excesivo optimismo del considerando primero cuando entiende que no procede examinar la cuestión de la nulidad de los actos del quebrado realizados en el periodo de retroacción, porque en ella están conformes recurrente y Registrador, que—según el considerando—sólo discrepan en aspectos más bien formales del mandamiento y en los obstáculos registrales. No hay realmente tal conformidad, porque el recurrente, basándose en la nulidad *ipso jure* de tales actos del quebrado, estima suficiente que se justifique, con documento judicial cualquiera, la fecha de retroacción para que el Registrador cancele los asientos referentes a los actos posteriores a tal fecha—máxime si tal cancelación es mandada por el Juzgado de la quiebra—, porque la nulidad del acto resulta automáticamente del mismo Código de Comercio; y el Registrador, por el contrario, firmemente apoyado en el artículo 82, 1.º, de la Ley Hipotecaria, quiere sentencia firme de la que resulte la declaración de nulidad de actos determinados y de los asientos en los que figuran inscritos los actos en concreto. Por esto no es cierto que no procediese entrar en la cuestión del reflejo procesal-registral de la nulidad establecida por el artículo 878, del Código de Comercio ni en la naturaleza y efectos de esta nulidad; y prueba de ello es que el considerando segundo, en cierto modo, entra en ella al decir que cuando un acto se declara judicialmente nulo deben ser cancelados, también judicialmente, los asientos registrales correspondientes, especificando el Juez cuáles sean. Pero ni el segundo considerando ni ningún otro abordan en profundidad el problema fundamental, de un lado, porque el caso estaba suficientemente resuelto con los restantes defectos resultantes de la complicación del caso (defectos 2.º a 5.º) en el que se interferían simulaciones, testaferros y subadquirentes, y de otro lado, porque el Centro Directivo estima que la sentencia de declaración de quiebra si se hubiese presentado habría evitado el recurso. Repetimos que es impreciso hablar de sentencia de declaración de quiebra, ya que es posible que ni la de declaración ni la de calificación contengan referencia pormenorizada de las cuestiones resueltas en la tercera sección.

Los considerandos 3.º, 4.º y 6.º dan la razón al Registrador en cuanto a los defectos 2.º a 5.º de la nota, en los que no vamos a detenernos, pues la cuestión no tenía vuelta de hoja y la resolución no necesita comentario. En cuanto a la falta de determinación de los asientos a cancelar el mismo recurrente, afirma que el mandamiento describía suficientemente *las fincas*

que había que cancelar. Pero es que, además, la indeterminación era inevitable, pues al no existir en el folio registral ni adquisiciones ni enajenaciones del quebrado (sino de personas interpuestas) era imposible con meras cancelaciones conseguir una titularidad registral del quebrado. Y no queremos suponer que el mandamiento perseguía una cancelación total del folio registral que dejase las fincas desinscritas.

B) Por lo dicho vamos a limitar el comentario a la cuestión fundamental que no es otra que la consecuencia procesal-registral de la falta de coordinación entre el artículo 878 del Código de Comercio y la publicidad registral y su protección del tercero. El problema, visto por todos, consiste en que, sea incapacidad o sea prohibición de disponer lo que el Código de Comercio pretende del quebrado en el período de retroacción, lo cierto es que cuando contrata es capaz y no sujeto a ninguna prohibición de disponer ni registrada ni no registrada. Es luego cuando una resolución judicial con efecto retroactivo a una fecha, en cuya determinación no parece intervenir el contratante con el quebrado, resulta éste incapacitado o sometido a la prohibición de disponer.

La discordancia entre Código de Comercio y legislación hipotecaria, que Roca trata inútilmente de paliar, está agudizada por un caos doctrinal y jurisprudencial en todas las cuestiones relacionadas con el tema de la retroacción, a saber:

- La misma existencia del período de retroacción como distinto de los diversos períodos próximos y sospechosos para cada tipo de actos;
- el procedimiento para la declaración de nulidad «ex artículo 878»;
- la normativa sobre provisionalidad de la fijación de fecha de retroacción y las posibles impugnaciones de ella por los contratantes con el quebrado;
- la naturaleza de la nulidad declarada por el artículo 878, que difícilmente puede considerarse unitaria dada la múltiple naturaleza de los contratos que el quebrado puede celebrar en el período de retroacción y habida cuenta de que tales contratos pueden padecer nulidades o inexistencias ajenas a su fecha.

No podemos profundizar en todas estas cuestiones del Derecho de quiebras, tan necesitado de actualización, que tan directamente inciden en las dificultades del recurso. Sólo apuntaremos *algunas opiniones doctrinales* sobre los puntos más importantes antes de pasar a recordar algunas sentencias y resoluciones, citadas o no por la Resolución, con la única intención de demostrar que es totalmente imposible dar en la diana de la dificultad planteada en el recurso.

a) La defectuosa regulación legal de las quiebras, aún más defectuosa en este punto concreto, ha conducido a algunos prestigiosos autores a estimar que para que se desaten todas las consecuencias derivadas del artículo 878, 2.º, del Código no se requiere ninguna resolución judicial, como lo demuestra la falta de toda regulación de un procedimiento para ello, tanto en la Ley de Enjuiciamiento como en el Código de Comercio.

Como ejemplo de este criterio podemos resumir la exposición de GARRIGUES (5). Por dos veces (al tratar de los efectos de la declaración de quiebra en el deudor y al estudiar la reintegración de la masa) afirma que el sistema español de retroacción judicial absoluta no es sólo de retroacción (la fecha inicial del período de actos nulos es aquella a la que se retrotraigan por el Juez los efectos de la quiebra), sino de nulidad absoluta e intrínseca; absoluta, tanto desde el punto de vista subjetivo como objetivo, e intrínseca porque actúa *ipse legis potestate el auctoritate*, sin necesidad

(5) JOAQUÍN GARRIGUES *Curso de Derecho Mercantil*, tomo II, Madrid, 1940, págs. 466 y ss., y páginas 489 y ss.

de específica declaración judicial. Por ello—continúa afirmando—los Síndicos pueden hacerse cargo y disponer de los bienes vendidos por el quebrado, como si no lo hubiesen sido; los bienes vuelven al patrimonio del deudor *ipso jure* sin consideración de la buena o mala fe del adquirente y sin ningún derecho a indemnización.

Apoya GARRIGUES esta radical interpretación en el hecho de que la Ley de Enjuiciamiento no arbitra procedimiento judicial alguno para la declaración de nulidad «ex artículo 878, 2.º» del Código de Comercio, al contrario de lo que ocurre en los supuestos de los artículos 879, 880 y 881 del mismo (6). Critica todo esto, destaca sus inconvenientes, pero lo cierto es que no sólo se adhiere a la interpretación más rigurosa para el adquirente del quebrado que cabe mantener, sino que con su autoridad ha contribuido poderosamente a que cualquier otra interpretación más razonable resulte minusválida.

La idea de que el artículo 878 del Código de Comercio establece una nulidad absoluta de los actos del quebrado posteriores a la fecha a la que se retrotraen los efectos de la declaración de quiebra es recogida como indiscutible y sin complicaciones en los tratados de Derecho Mercantil. Así, URÍA se limita a afirmar que se trata de una nulidad absoluta y de pleno derecho que producirá efectos frente a todos, no necesitará ser pedida ni declarada judicialmente y hace volver a la masa *ipso jure* aquellos bienes que salieron del patrimonio del deudor por consecuencia de esos actos nulos (7).

SAURA JUAN, llevando a sus últimas consecuencias la tesis de la nulidad absoluta sin declaración judicial, dice que lo único que debe solicitarse por los Síndicos, y de plano concederse, es la ocupación del objeto del acto o contrato; y es al tercero contratante con el quebrado al que, en su caso, compete reclamar contra la ocupación solicitando que se fije definitivamente la fecha de retroacción, alterando la inicialmente fijada. Para él, la laguna se encuentra en el trámite para esta reclamación del tercero contra la ocupación y la fecha de retroacción, que propone sea en rama separada dimanante de la pieza primera por el trámite de los incidentes, con citación del quebrado, de la representación de la masa pasiva y, por edictos, de quienes se consideren perjudicados por la fecha de retroacción que se pretende como definitiva, para que comparezcan y contesten a la demanda (8).

Otros muchos autores coinciden en que los bienes de los que el quebrado ha dispuesto en el período de retroacción, como del quebrado que son, pueden ser ocupados sin más por los Síndicos como los restantes del quebrado (art. 1.046, 6.º del Código de Comercio de 1929); poniendo los inmuebles bajo administración interina del depositario, quien recaudará sus frutos y productos y hará las disposiciones convenientes para evitar cualquier malversación (9) (10).

(6) Los procedimientos que dentro de la pieza de retroacción establece la Ley de Enjuiciamiento para los diversos supuestos son los siguientes:

- Para las demandas que los Síndicos entablen para la aplicación del artículo 879 del Código de Comercio, el procedimiento de los incidentes después de agotada la tramitación de los artículos 1.371 a 1.374 de la Ley.
- Para declarar la ineficacia de los contratos del 880 del Código se acudirá a los trámites del interdicto de recobrar (1.375).
- Para las demandas de nulidad o revocación de los contratos hechos en fraude de los acreedores el juicio declarativo que corresponda a su cuantía en el Juzgado competente (arts. 1.377 de la Ley y 881 y 882 del Código).

(7) RODRIGO URÍA: *Derecho Mercantil*, 1938, pág. 672.

(8) JOSÉ SAURA JUAN *Quiebras*, Madrid, 1952, pág. 137.

(9) J. A. RAMÍREZ: *La quiebra*, Barcelona, 1959, vol. II, págs. 617 y 618.

(10) También GUASP cree que los estados que los Síndicos han de formar con arreglo a los artículos 1.368 y 1.370 son independientes de aquel en que se puedan comprender los actos posteriores al día a que se retrotraigan los efectos de la quiebra, los cuales automáticamente advienen nulos y comprenden la retroacción propiamente dicha. Es decir, que los actos contemplados en el artículo 878, 2.º, del Código de Comercio quedarían fuera de los tres estados a formar por imposición de dichos artículos de la Ley de Enjuiciamiento. Tales actos quedan también fuera de las tres categorías de demandas

RAMÍREZ afirma que esta ocupación por los Síndicos de los bienes enajenados por el quebrado, en igual forma que los que continúan en su poder, lo demuestra la Ley de Enjuiciamiento al no regular procedimiento alguno para la declaración de nulidad «ex art. 878» y consiguiente reintegro de los bienes a la masa activa y al no cuidarse tampoco de tales actos al relacionar dicha Ley los estados a confeccionar por los Síndicos. Esta simplista solución es más inexplicable después de la exhaustiva exposición de RAMÍREZ sobre el Derecho comparado, doctrina y jurisprudencia sobre los debatidos temas del período de retroacción y sus múltiples problemas (11). Es cierto que hay casi unanimidad en estimar que el Juez puede retrotraer los efectos de la declaración de quiebra a fecha anterior a la misma, pero a partir de aquí todo son dudas y discusiones y es ciertamente asombroso que haya de acudir al Código de SAINZ DE ARDINO (artículo 1.024) como base procesal y sustantiva de la retroacción y de la declaración judicial de retroacción, cuando la vigencia de este artículo ha sido negada por numerosos autores (ECHAVARRI, MEDINA Y MARAÑÓN, RODRÍGUEZ NAVARRO, OGAYAR) y alguna sentencia del Tribunal Supremo. La mayoría, no obstante, acude al referido 1.024 y aceptan que la fecha de retroacción se fije por el Juzgado «en la primera audiencia (en el auto de declaración de la quiebra) con calidad de por ahora y sin perjuicio de tercero» (12).

Sería interminable entrar en las múltiples opiniones y diversas sentencias referentes a la provisionalidad, revisión (de oficio o a instancia de parte) e impugnación de la fecha de retroacción fijada en el auto inicial y referentes al tiempo hábil para que la fecha sea alterada. Nada hay seguro sobre cuestión tan fundamental para saber cuáles son los actos del quebrado que han de ser anulados.

El enigmático momento en el que la fecha de retroacción fijada debe considerarse invariable respecto de los terceros contratantes con el quebrado, momento sobre el que cualquier opinión ha de considerarse insegura, es aún más trágicamente incierto cuando se trata de la nulidad derivada del artículo 878, 2.º, porque las vacilaciones y dudas se complican con las existentes sobre el procedimiento judicial idóneo para declararla frente a dichos contratantes y, lo que es aún peor, frente a los terceros subadquirentes. Los autores, después de mostrar la muy variable jurisprudencia sobre la nulidad de los actos en el período de retroacción y cuestiones conexas y, en ocasiones después de analizar comparativamente las paulianas ordinarias y las revocatorias concursales en la doctrina extranjera y nacional, conceden menos importancia al problema del subadquirente de-

contempladas, respectivamente, por los artículos 1.371 y siguientes (para la aplicación del art. 1.038 del Código de Comercio de 1829 [879 del vigente]); 1.375 para reintegrar a la masa de los bienes extraídos por contratos indicados en el 1.039 (hoy 880), y del 1.377, que según MANRESA se refiere a los contratos de los artículos 881 y 882 del vigente Código de Comercio.

(11) RAMÍREZ: *Obra citada*, págs. 357, 414, 429 y 617 y ss. principalmente.

(12) OGAYAR estima viciosa la práctica de fijar una fecha provisional de retroacción cuando el Juez no tiene aún elementos para fijarla, por no estar prevista tal fecha provisional en la legislación vigente (el art. 878 no prevé sino una fecha), porque no podría servir a la Sindicatura para basar sus acciones, y porque no cabe hablar de incapacidad provisional, pero ante la realidad de tal práctica, después de referirse a las varias soluciones dadas, cree que la fijación de la fecha definitiva debe hacerse en procedimiento incidental de la pieza primera, antes de la Junta de examen y reconocimiento de créditos, demandando la Sindicatura (con autorización del Comisario) al quebrado y a cuantos tengan interés contradictorio, que serán convocados por edictos; también pueden demandar los terceros que contrataron con el quebrado, en tanto no haya habido auto de fijación definitiva, pues efectuada ésta adquiere autoridad de cosa juzgada.

Ante esta laguna sobre fecha de retroacción y otras proponía que, sin esperar la reforma del Derecho concursal para la que existía nombrada una Comisión, se hiciese urgentemente una reforma parcial, que podía consistir en la supresión de la retroacción absoluta del artículo 778 del Código de Comercio. (TOMÁS OGAYAR y AYLLÓN «Fijación de la fecha de retroacción de los efectos de la declaración de quiebra», *Revista de Derecho Procesal*, 1958, págs. 23 a 48.)

RIVES Y MARTÍ y también OGAYAR sostienen, ante la provisionalidad de la primera fijación de fecha de retroacción y la falta de elementos del Juez para fijarla en ese momento procesal, que el Auto debería limitarse a retrotraer los efectos de la declaración de quiebra «al día en que resulte efectivamente haber cesado el quebrado en el pago corriente de sus obligaciones».

rivado, no obstante ser el más estridente al comparar nuestra doctrina interpretativa de los artículos 878 a 882 del Código de Comercio con las legislaciones que han acabado con la separación entre periodo sospechoso y periodo de retroacción. Y muy frecuentemente engloban el supuesto del subadquirente del contratante con el quebrado en el periodo de retroacción *estricto sensu* (art. 878, 2.º) con el de otros subadquirentes derivados de los restantes casos de nulidad, ineficacia, anulación o revocación establecidos en los artículos 879 a 882.

Más adelante veremos la peligrosa tendencia jurisprudencial en este punto, pero adelantemos aquí que en los confusionismos que acabamos de exponer está la base de la incomprensión de algunos procesalistas y mercantilistas ante la resistencia de los hipotecaristas a las consecuencias, nefastas para el tráfico, de las posiciones maximalistas en la interpretación del artículo 878 del Código de Comercio (13) (14).

b) En posición contraria, más favorable a la seguridad del tráfico, se encuentran todos aquellos que, o bien llegan a estimar que el artículo 878, apartado 2.º, no tiene aplicación directa, por tratarse de un principio general que se desenvuelve en concreto en los artículos siguientes, o bien interpretan el precepto fuera de su expresión literal, entendiendo que no son verdaderamente nulos los actos realizados en el periodo de retroacción, o bien buscan los procedimientos oportunos para la mejor defensa de los contratantes con el quebrado frente a una fijación de la fecha de retroacción que venga a perjudicarles.

En el primer grupo encontramos la posición de VICENTE Y GELLA, quien, afirmando que jamás se solicitó por nadie la aplicación literal del apartado 2.º del artículo 878 para anular todos los actos patrimoniales del quebrado realizados en el periodo de retroacción, patrocina la idea de que este precepto no contiene más que una declaración de principio sin otra trascendencia y alcance que el desarrollo dado al mismo en los artículos siguientes (879 a 882) (15). Acaso PLAZA no se encuentre muy lejos de esta posición (16).

Otros autores, intentando evitar los inconvenientes de la extremosa regulación de la retroacción que resultaría de la interpretación literal del Código de Comercio, defienden otras más acomodadas a la coordinación de la defensa de los intereses de los acreedores con el principio de seguridad

(13) Cuando luego sinteticemos las sentencias recogidas en el recurso, y algunas otras, se verá la tendencia jurisprudencial del Tribunal Supremo y principalmente la contradicción entre las sentencias de 13 de mayo de 1927 (el subadquirente habría sido protegido si hubiere tenido buena fe) y la de 17 de marzo de 1958, según la cual la nulidad de la primera transmisión arrastra a la segunda por automático efecto del tracto material.

(14) Luego veremos al tratar de la posición del subadquirente frente a la nulidad «ex artículo 878, 2.º», las consecuencias más graves de lo que BAS Y RIVAS ya había calificado de choque brutal entre Código de Comercio y Ley Hipotecaria.

(15) VICENTE Y GELLA: *Curso de Derecho Mercantil Comparado*, 1948, II, págs. 357 y ss.

(16) PLAZA (*), que ciertamente comienza el estudio de la quiebra calificándola de institución harto necesitada de una reforma a fondo, en ciertos pasajes parece acercarse a la posición de VICENTE Y GELLA, pues dice que a la incapacidad patrimonial relativa del quebrado, que a juzgar por el artículo 878, 1.º, sólo mira al futuro, se le otorgan efectos retroactivos a consecuencia del fenómeno jurídico que se llama retroacción, principio consagrado por modo general en el artículo 878, 2.º, y que desenvuelven según la naturaleza de los actos y contratos a que afecta esa declaración y en contemplación de su fecha los artículos 879 y 882 del propio Código de Comercio. En otro pasaje de PLAZA se apunta un criterio que pudiera ser base de una reelaboración de la doctrina de la retroacción y de su efectación procesal a la vista de la existencia de la publicidad registral, desconocida en 1929 cuando el Código de Comercio no podía contar con ella. Tratando del reintegro a la masa de los bienes transmitidos por título nulo de derecho, evento que contempla hoy el artículo 880, por medio del interdicción de recobrar (art. 1.375 de la Ley), afirma PLAZA que ha de dejarse a salvo, como es natural, el supuesto de nulidad de hipotecas convencionales, situación que por no prevista en el Código de 1829 y por no atendido en dicho artículo 1.375, no puede resolverse de otro modo que acudiendo a un juicio ordinario para obtener la declaración de que el derecho de hipoteca se ha extinguido y su subsiguiente cancelación.

(*) MANUEL DE LA PLAZA. *Derecho Procesal Civil español*, II, 2.º, págs. 655, 670, 671 y 685 principalmente.

del tráfico. Entre ellos encontramos a JUSTO IRIBARREN (17) y JIMÉNEZ ESCÁRZAGA (18), que distinguen los actos del quebrado posteriores a la declaración de quiebra (art. 878, 1.º), a los que se aplicaría el régimen propio de la anulabilidad y los realizados antes de la declaración de quiebra, o sea, en el período de retroacción (art. 878, 2.º), a los que se aplicaría el régimen de la rescisión conforme se disciplina en el Código civil.

Otros autores tratan de conseguir parecidos resultados protectores de la seguridad del tráfico a través de construcciones procesales idóneas para defender los legítimos derechos de los adquirentes del quebrado. Así, por ejemplo, SÁEZ JIMÉNEZ y LÓPEZ FERNÁNDEZ DE GAMBOA. Estos autores acuden, como es corriente, al artículo 1.046 del Código de Comercio de 1929 para obtener la regulación de la ocupación de los bienes del quebrado en poder de tercero; pero estiman que si los tenedores se oponen a la entrega (o a constituirse en depositarios), los Síndicos deberán reivindicarlos de quien indebidamente los tuvieran en su poder cuando no tuvieran razón que ampare su posesión.

En cuanto a la actuación procesal de la nulidad «ex art. 878», dicen que este artículo hay que ponerle en relación con el 1.024 del Código de 1929 y con el 1.366 de la Ley de Enjuiciamiento (18). Por ello asimilan la normativa de los artículos 878 y 879, frente a la de los artículos 880 y 882, y de ello derivan las siguientes consecuencias en cuanto al procedimiento para declarar la nulidad de los actos de quebrado «ex artículo 878»:

— La sindicatura realizará primeros gestiones extrajudiciales, y si éstas fracasan ejercitará las acciones tendentes a la declaración de nulidad de los actos concretos de disposición patrimonial realizados en el período de retroacción, demandando al quebrado, al que contrató con él y los terceros que de ellos traigan causa.

— Estas acciones habrán de tramitarse ante el Juez de la quiebra y como los adquirentes y terceros demandados no pudieron impugnar oportunamente la fecha de retroacción, podrán alegar que el negocio fue concluido antes o justificar que tal fecha era errónea (no se había producido aún la insolvencia). Mantienen esto partiendo de que nadie debe ser afectado por un proceso en el que no fue parte (también defienden la legiti-

(17) MIGUEL JUSTO IRIBARREN: «En torno a la retroacción de la quiebra», *Revista de Derecho Procesal*, 1958, núm. 1, págs. 69 y ss. Juste expone las consecuencias registrales de su interpretación inspirándose en el escrito del Registrador F. BAS Y RIVAS (1951) en recurso gubernativo, cuyos argumentos se refrendaron por el Presidente de la Audiencia de Valencia confirmando la nota de calificación (páginas 91 y ss.).

(18) JIMÉNEZ ESCÁRZAGA: *Revista de Derecho Mercantil*, 1958, núm. 68, págs. 39 y ss. Ver también JARDÍ: «La nulidad de los actos y contratos del quebrado por retroacción de los efectos de la declaración de quiebra», *Revista de Derecho Privado*, 1940, págs. 173 y ss.

(19) Estos autores, aun partiendo de la nulidad *ipso iure* de los actos otorgados en el período de retroacción (art. 1.261 del Código civil), mantienen que es necesaria primero la reclamación extrajudicial de los Síndicos (art. 1.369 de la Ley de Enjuiciamiento), y si no diere resultado el ejercicio debidamente autorizado de la necesaria acción judicial o reintegradora, porque no obstante la nulidad *in radice* se ha creado una apariencia de contrato válido que se precisa destruir.

Partiendo del artículo 1.366, y después de criticar el texto del artículo 1.366 de la Ley (no hay retroacción de los actos, sino nulidad por el efecto retroactivo de la declaración de quiebra), exponen las múltiples posiciones en torno al período inhábil y sospechoso. No hay duda de que es rigurosamente inhábil el tiempo a que se refieren los artículos 878, 1.º, y 879; pero en todos los demás preceptos relacionados con la retroacción (874, 878, 2.º; 879 a 882 del Código de Comercio y 1.368 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) el Código de Comercio y la Ley son imprecisos y se han mantenido tres soluciones:

- Que se refieren a la efectiva declaración judicial de la quiebra, tanto cuando hablan de quiebra como cuando hablan de declaración de quiebra.
- Que en ambos casos quieren referirse a la fecha efectiva del sobreseimiento y por ello a la fecha a la que el Juez retrotrae los efectos de la quiebra.
- Que cuando dicen declaración de quiebra se están refiriendo a la fecha de la resolución judicial de quiebra, y cuando dicen sólo quiebra se refieren al efectivo sobreseimiento (fecha de retroacción fijada por la resolución judicial).

Ninguna de las tres interpretaciones convence del todo. Rechazan la primera porque haría caer por su base el artículo 878; dicen que la segunda ha sido seguida en general por la jurisprudencia; la tercera sería más recomendable como paliativo de los excesos de la retroacción, pero hay que reconocer que resulta poco claro por qué el Código atendió en unos casos a una fecha y en otros a otra.

mación de los terceros para impugnar la declaración de quiebra en juicio ordinario).

Prosperando la demanda de los Síndicos, el adquirente o tercero reintegrará a la quiebra lo recibido y por contraprestación quedará como un acreedor más de la masa.

— En cuanto al tiempo de ejercitar estas demandas, deben serlo inmediatamente de formados los estados y fracasada la vía extrajudicial sin dilación ninguna, pues con ellas se pretende determinar la masa activa (y la pasiva en cuanto a los reintegros en su caso). Y en cuanto a la competencia, aunque el Tribunal Supremo ha mantenido la del domicilio del demandado en supuestos del artículo 1.377 de la Ley, estiman estos autores que debe corresponder al Juez de la quiebra para no romper la continuidad de la causa y por lo absurdo de que un Juez extraño a la quiebra pudiera variar la fecha de retroacción si prueban los demandados su improcedencia.

En cuanto al procedimiento, frente a los que defienden el incidental desenvueltos en los artículos 1.371 al 1.374 de la Ley de Enjuiciamiento, para las demandas referentes al artículo 879 del Código de Comercio, en razón a la simplicidad de los puntos a dilucidar, los autores que seguimos estiman más conveniente el juicio declarativo ordinario que corresponda por cuantía, porque creen que no hay tal sencillez en estas controversias y porque, no estando concretamente determinado para la anulación «ex artículo 878» ni el incidental, ni el interdictal, ni otro cualquiera, habrá de aplicarse el artículo 481 de la Ley, que impone el declarativo ordinario para toda contienda judicial que no tenga señalada tramitación especial (20).

c) Creemos innecesaria toda referencia a la exposición de los dos autores más usualmente manejados cuando se trata de cualquier relación entre la quiebra y el Derecho registral inmobiliario: ROCA SASTRE y OLIVENCIA. Su exhaustiva exposición sobre la clase de asiento a practicar en los varios momentos de la quiebra, sobre la verdadera naturaleza de lo anotado o inscrito (incapacidad o prohibición de disponer) y sobre la incidencia del Código de Comercio en el principio de fe pública registral son sobradamente conocidas. No obstante, no hemos encontrado en ellos referencia al problema concreto del recurso (21).

OLIVENCIA, en cuanto a la nulidad establecida por el artículo 878, se muestra conforme con la tesis de la mayoría y en especial disiente de las tesis de JUSTO IRIBARREN y JIMÉNEZ ESCÁRZAGA. Encuentra éstas muy sugestivas y expuestas con gran habilidad; pero contra la tesis dualista de estos autores (anulabilidad en unos casos y rescisión en otros), argumenta el no poderse basar tal distinción en un texto en el que no hay el menor atisbo de distinción. No estamos totalmente conformes con OLIVENCIA, pues es más cierto que en el artículo 878 hay dos apartados y no es nada forzada la interpretación que adscriba a cada uno de ellos dos épocas distintas: la posterior a la declaración judicial y el período de retroacción (22).

Quien ha estudiado la situación de retroacción de la quiebra con intención de coordinarla de la mejor manera posible con los principales registrales es BILBAO ARISTEGUI. Aunque no se aparta de la doctrina dominante sobre nulidad radical e *ipso jure* y sobre el ámbito de los períodos sospechoso e inhábil, ni deja muy clara su opinión sobre el procedimiento idóneo para declarar la nulidad, sobre la resolución judicial oportuna, ni sobre la intervención de los contratantes con el quebrado en la fijación provisional

(20) JESÚS SÁEZ JIMÉNEZ y EPITANIO LÓPEZ FERNÁNDEZ DE GAMBOA: *Compendio de Derecho Procesal Civil y Penal*, tomo III, vol. III, págs. 602, 663 y 671 principalmente.

(21) ROCA SASTRE: *Derecho Hipotecario*, Barcelona, 1968, tomo I, págs. 632 a 635; II, págs. 878 y ss., y IV, págs. 108 y ss. También «Imperfecciones hipotecarias», *Curso de Conferencias del Centro de Estudios Hipotecarios*, 1951 (Colegio Nacional de Registradores), págs. 138 y ss.

(22) MANUEL OLIVENCIA: *Publicidad registral de suspensiones y quiebras*, Madrid, 1963, págs. 63 y ss., y especialmente en cuanto a la retroacción de la quiebra, págs. 91 y ss., donde pueden verse *in extenso* todas las sentencias del Tribunal Supremo manejadas en el recurso.

y definitiva de la retroacción (23), lo que sí hace es enfrentarse decididamente contra la Sentencia de 17 de marzo de 1958, dictada con absoluto olvido del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Pretende también dejar fuera de la nulidad del 878 del Código de Comercio los actos y contratos que constituyan la actividad normal y habitual del comerciante (ventas de pisos de las inmobiliarias, por ejemplo); pero ante todo mantiene que la coordinación de la retroacción con la publicidad registral debe conducir a las siguientes situaciones:

— Venta en período de retroacción, pero anterior a la solicitud de quiebra: a pesar de la opinión de Roca y, no obstante, el artículo 33, estima que el contratante con el quebrado debe estar protegido por el artículo 34 si reúne los requisitos del tercero hipotecario;

— venta efectuada entre la presentación y la anotación de la demanda de quiebra. Igual, pero faltará buena fe si el tercero conoce la solicitud de quiebra aún no anotada.

— venta otorgada e inscrita después de la anotación de la demanda de quiebra, aunque no haya sido ésta aún declarada. No hay ya protección por la fe pública registral (actuación del art. 71 de la Ley);

— ventas efectuadas después de la declaración de quiebra y antes de su inscripción: Si hay anotación vigente igual que en el caso anterior. Si no hay anotación o ha caducado habrá de estarse a la buena o mala fe del tercero;

— ventas que lleguen al Registro después de inscrita la declaración de quiebra: Se denegarán por defecto insubsanable, sin distinguir, al parecer, la fecha de otorgamiento.

Ahora bien, lo expuesto se refiere sólo al adquirente del quebrado. En cuanto al subadquirente, estará siempre protegido en cuanto reúna los cuatro requisitos exigidos para la protección por el principio de fe pública registral.

C) La *Jurisprudencia* no es tampoco unánime respecto al sentido de la nulidad de los actos del quebrado realizados en el período de retroacción. El recurrente cita las Sentencias de 17 de marzo de 1958 y 31 de mayo de 1960, las más rigurosas con los actos del quebrado, anteriores a la declaración de quiebra, pero incluidos en el período de retroacción, por cuanto no dejan a salvo de la nulidad ni siquiera a los terceros subadquirentes; el Registrador cita las de 13 de mayo de 1927, también la de 31 de mayo de 1960 y la de 17 de mayo de 1958; y el Vistos, por último, las de 13 de mayo de 1927, 31 de mayo de 1960 y la de 14 de diciembre de 1960. Ninguno acude, en cambio, a la de 29 de mayo de 1965, que se puso de parte de los adquirentes del quebrado, ni nadie hace mención de la de 9 de junio de 1932, la más decisiva para cortar la aplicación del artículo 878, apartado 2.º, a los actos que no tengan como parte ni causadante al quebrado, cuales eran, al menos según el Registro, los de nuestro caso.

Ante la abundante jurisprudencia del Tribunal Supremo, casando o

(23) ANTONIO BILBAO ARISTEGUI: «Actuación de los principios de legitimación y fe pública en su relación con los actos de disposición otorgados por el futuro quebrado durante el período de retroacción de la quiebra», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 493, noviembre-diciembre 1972, páginas 1299 y ss.

El único defecto de este interesante trabajo es dejar en la duda sobre si muchas de las opiniones son buenos deseos de *lege ferenda* o son posiciones que cabe mantener desde ahora ante el caos doctrinal y jurisprudencial en materia de protección registral frente a la nulidad de los actos del quebrado en el período de retroacción. Aprovechamos la ocasión para decir que la indefensión de los principios registrales frente a la rígida normativa de la quiebra deriva de las tonalidades penales de la misma y es un capítulo más de los abusos cometidos por la doctrina y la jurisprudencia contra dichos principios en nombre del Derecho penal y del proceso penal y del hipertrofiado principio de los efectos *erga omnes* de la sentencia penal, hipertrofia inexplicable cuando el mismo Código Penal deja indemnes de los efectos económicos de la sentencia penal los bienes irreivindicables conforme a las leyes. Como ejemplo de esto cabe recordar la Resolución del Ministerio de Justicia de 18 de diciembre de 1962 que ha sido tan poco airada y que al decir de PRIOT no es posible leer sin escalofríos (JOSÉ MARÍA PIÑOL: «En torno al Registro Inmobiliario de Buenos Aires», *Revista de Derecho Notarial*, núm. 95, 1977).

manteniendo sentencias referentes a declarar nulos o válidos actos del quebrado o de sus causahabientes en base a dicho artículo 878, 2.º, resulta un tanto exagerada la afirmación de que no es necesario declaración judicial de la nulidad de los actos del quebrado en el período de retroacción. Al menos en muchos casos no sólo hubo necesidad de resolución judicial, sino que tuvo esta entidad y calidad suficiente como para alcanzar la cima del Tribunal Supremo.

a) La Sentencia de 17 de febrero de 1909 versa sobre la nulidad de una hipoteca constituida por el quebrado en fecha que resultó comprendida en el período de retroacción; no había, pues, subadquirente y se estimó al contratante con el quebrado de mala fe y cómplice en el fraude, por lo que nada cabe oponer a su doctrina desde el punto de vista registral. Se rechaza la infracción de los artículos 2, 34 y 37 de la Ley Hipotecaria, 349 y 446 del Código civil y la aplicación indebida del 878 del Código de Comercio, porque procede estar al artículo 33 y no al 34, por los términos absolutos del 878, por no ser aplicable dicho artículo 34 a los que obran de mala fe y porque el 37 de la misma Ley claramente se refiere a los segundos y posteriores adquirentes. Procesalmente la cuestión se planteó en forma poco clara para sacar conclusiones sobre el procedimiento idóneo para actuar el artículo 878 del Código de Comercio. Fue el acreedor hipotecario el que inició tercera de dominio, actuando los Síndicos por reconvencción, solicitando la nulidad de la hipoteca y subsidiariamente la rescisión, y el Tribunal Supremo no consideró infringido el artículo 1.377 (que establece el juicio declarativo para los contratos del quebrado en fraude de acreedores: 881 y 882 del Código de Comercio), pues declarada la nulidad de la escritura no hay ningún título válido que permita atribuir posesión al acreedor «aun suponiendo que la Sindicatura hubiese procedido con algún exceso»; frase que no puede tener otro sentido que las reservas del Tribunal Supremo sobre si la sindicatura puede ocupar por propia autoridad las cosas objeto del contrato nulo *ipso jure* por incluido en el artículo 878 del Código, si están en poder de tercero.

Pero si nada cabe oponer a la tesis doctrinal y jurisprudencial de la nulidad absoluta de los actos del quebrado en tanto no haya subadquirente, desde el punto de vista de los principios hipotecarios también es cierto que los mismos efectos de la nulidad son poco precisos. Si es cierto, como obstinadamente se dice, que el 878, 2.º, del Código de Comercio produce una nulidad radical en sentido técnico, no están muy claras las consecuencias de tal nulidad desde el punto de vista de la contraprestación y de su correspondiente restitución.

La Sentencia de 14 de diciembre de 1960 no consideró aplicables los artículos 1.303, 1.304 y 1.308 del Código civil por contemplar situaciones total y absolutamente distintas de la que se refiere el artículo 878, el cual defiende la integridad de una masa de bienes contra la que, por no haber contratado ni recibido precio alguno, mal se pueden invocar preceptos que directamente hacen referencia a quien pactó y recibió lo que es objeto de la convención declarada nula (24).

(24) El caso de esta sentencia era en síntesis: Un adquirente en escritura inscrita demanda en juicio de mayor cuantía a un Banco acreedor de su transmitente y solicitante de la quiebra del mismo, a la Sindicatura y al Comisario de la quiebra, solicitando la cancelación de la anotación de la quiebra. La Sindicatura en reconvencción solicitó la declaración de nulidad de la compraventa, la cancelación de su inscripción y la reintegración de la finca a la masa, reconvencción que es estimada por el Juzgado y la Audiencia. El comprador recurre por inaplicación de los artículos 1.303, 1.304 y 1.308 del Código y el Tribunal Supremo desestima el recurso por no proceder aplicarlos, pues contemplan situaciones total y absolutamente distintas de la a que se refiere el artículo 878 del Código de Comercio, pues en tanto lo dispuesto en ellos lo justifica una reciproca recepción de valores entre las partes, este último defiende la integridad de una masa de bienes contra la que, por no haber contratado ni haber recibido precio alguno, mal se pueden invocar preceptos que hacen referencia a quien pactó y recibió lo que es objeto de la convención declarada nula.

La cuestión concreta de la nulidad de la compraventa no fue objeto directo del recurso, ni en el caso había tercero subadquirente; pero lo cierto es que también deja sin resolver la naturaleza de la

En cambio, una Sentencia de 19 de abril de 1919 había dicho que, op-tando la Sindicatura por el procedimiento del artículo 1.377 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es aplicable el 1.301, 1.º, del Código, en el que están comprendidos todos los contratos nulos sin excepción del que tratamos. Puede ser que la sana doctrina esté en la sentencia de 1960 y no en la de 1919, pero lo cierto es que si no procede aplicar los artículos 1.303, 1.304 y 1.308 del Código civil y tampoco los artículos 1.305 y 1.306, el artículo 878 del de Comercio se olvidó de establecer los efectos de la nulidad que impone y de regular la posición en que debe quedar el contratante con el quebrado dentro o fuera de la masa pasiva, si llega a ella a tiempo para obtener la restitución total o parcial de su contraprestación, posición que debe depender de múltiples circunstancias (causa onerosa o gratuita, lícita o torpe, con dolo civil o penal, común o no a ambos contratantes, con simulación o no, circunstancias que, de un lado, deben relacionarse procesalmente con la calificación de la quiebra y con las declaraciones de complicidad de la misma; pero que, de otro lado, pueden requerir un trato procesal de juicio ordinario y no una mera actuación unilateral de la Sindicatura. Por ello no podemos dejar de estimar precipitada la creencia de que siempre sea innecesaria la declaración judicial de la nulidad «ex 878».

b) El problema de los terceros subadquirentes aparece en las Sentencias siguientes:

La de 13 de mayo de 1927, que respeta los principios registrales en lo posible, pues respecto a la primera transmisión, la efectuada por el quebrado en el período de retroacción, declara la nulidad por imperativo del Código de Comercio, prescindiendo de la buena o mala fe del contratante, aunque en el caso había mala fe; y en cuanto a la posterior transmisión, se estimó la mala fe del subadquirente, causa directa de la falta de protección registral al mismo (25). Procesalmente, aquí fue la Sindicatura la que formuló demanda de nulidad de las dos ventas y de cancelación de las inscripciones; ambos adquirentes contestaron alegando el artículo 34 de la Ley Hipotecaria y, además, en duplica que no cabía la anulación en base a una prohibición de enajenar que no constaba en el Registro en el momento de la enajenación por el quebrado.

Posición contraria ha mantenido la criticada Sentencia de 17 de marzo de 1958, que deja al tercero hipotecario indefenso ante la actuación del artículo 878 del Código de Comercio. En quiebra (posterior a suspensión de pagos), declarada por auto de 6 de febrero de 1952, con retroacción al 7 de junio de 1949, el quebrado vende una finca el 2 de julio de 1951 y el comprador la enajena a tercero el 14 de febrero de 1952, compareciendo el quebrado en esta segunda transmisión para renunciar al tanteo y retracto arrendaticios. No existía asiento registral ninguno de la suspensión de pagos ni de la quiebra. La demanda de la Sindicatura pi-

nulidad de los contratos del quebrado en el período de retroacción al negar la aplicación de los preceptos del Código civil con argumentación tan elemental, y tan despreocupada de los derechos del contratante con el quebrado cuyo destino no deberá ser idéntico en todas las varias circunstancias en que haya concurrido con el quebrado.

(25) Una sociedad mercantil había comprado una finca en 1917, volviéndola a vender a su anterior dueña el 20 de agosto de 1921, ésta la transmite el 11 de julio de 1922, siendo declarada en quiebra la sociedad el 2 de septiembre de 1921, pero retrotrayéndose los efectos de la quiebra al 15 de agosto de 1921. En 1923 la Sindicatura formuló demanda de nulidad de las dos últimas ventas y la cancelación de sus inscripciones. La adquirente del quebrado y el subadquirente alegaron el artículo 34 de la Ley Hipotecaria y su buena fe y en duplica que no podía anularse el contrato por causa de una prohibición de enajenar que no constaba en el Registro. El Juzgado absolvió a los demandados, pero la Audiencia declara la nulidad e inexistencia de ambas transmisiones, y el Tribunal Supremo, partiendo de que la Audiencia había estimado probado el conocimiento doloso del fraude en los dos adquirentes, desestimó el recurso por no haber violación de los artículos 34 y 36 ni inaplicación del 37, todos de la Ley Hipotecaria anterior; en cuanto a la primera transmisión al ser nula por aplicación del artículo 878, 2.º, del Código de Comercio, con independencia de la mala o buena fe del contratante con el quebrado; y en cuanto a la segunda por serle aplicable la excepción del artículo 37 por haber sido el subadquirente cómplice en el fraude.

diendo la nulidad de las dos compraventas fue estimada por el Juzgado y confirmada la sentencia por la Audiencia e interpuesto recurso de casación por el subadquirente, el Tribunal Supremo desestima el recurso, afirmando que anulado radicalmente el derecho del transmitente (adquirente del quebrado) queda anulado el del subadquirente, considerando también que entre las acciones contra los que está defendido el tercero conforme al artículo 37 no figuran las correspondientes a las nulidades de esta especie (26).

Cabe citar también la de 31 de mayo de 1960, en la que aparece un subadquirente de un crédito hipotecario que no consiguió que se le reconociese el crédito por la Junta de acreedores de la quiebra, en razón a haber sido constituido y cedido por el quebrado antes de la declaración de quiebra, pero después de la fecha de retroacción. Procesalmente el recurso versó principalmente sobre si la cuestión podía decidirse en el trámite de reconocimiento o si tenía que entrar en juego el artículo 1.377 de la Ley de Enjuiciamiento; pero en el aspecto sustantivo y, no obstante, cierta ampulosidad en el considerando referente a la protección registral del tercero (arts. 33, 34 y 38 de la Ley) parece conectarse la exclusión de esta protección con la mala fe del recurrente, afirmada por el Juzgado y no contradicha por la Sala.

c) En el extremo opuesto encontramos la Sentencia de 29 de mayo de 1956, que tiende a la postura de VICENTE Y GELIA, al prescindir casi del artículo 878 del Código de Comercio y acudir al 881 del mismo en un caso de venta celebrada dentro del período de retroacción (precisamente en el trigésimo día anterior a la declaración judicial), afirmando que este artículo 881 tiene como presupuesto la prueba de haber procedido el quebrado con ánimo de defraudar a sus acreedores, prueba que no había tenido la demostración exigida. Considera también inaplicable una Pragmática de 1384 después de entrar en vigor el Código de Comercio y porque además sólo establecía una presunción legal de simulación, susceptible de prueba en contrario.

Pero ni el Registrador ni el Vistos hace mención de una Sentencia del Tribunal Supremo, que creemos la más decisiva para apoyar la imposibilidad de que la nulidad retroactiva del artículo 878, apartado 2.º, del Código de Comercio puede extenderse a actos que no tengan como parte ni causante al quebrado. Nos referimos a la Sentencia de 9 de junio de 1932, según la cual dicho apartado, cualquiera que sean su alcance y efectos jurídicos, nunca puede afectar a personas distintas del quebrado ni tener consecuencias en relación con actos y contratos en los que el contrato no tuvo intervención en relación alguna o si intervino como otorgante fue en representación ajena y no en nombre propio, porque sólo al quebrado puede estimársele en situación de quiebra. Por ello no estimó infringido el artículo 878 (ni los artículos 880 a 882), siendo inaplicable la doctrina sentada por las Sentencias de 17 de febrero de 1909 y 3 de julio de 1913, referentes a casos en los que el tercero contratante obró de mala fe y fue declarado cómplice en el fraude de acreedores. En esta sentencia está el más firme apoyo para estimar que el referido artículo no puede ser directamente empleado, con su nulidad automática si es que ésta existe, para los supuestos en que un acto sólo puede ser atribuido al quebrado después de una declaración judicial de simulación o de interposición de persona en uno no otorgado por el quebrado.

D) Las *Resoluciones citadas en el Vistos* no resuelven tampoco la cuestión fundamental del recurso.

(26) Sobre esta sentencia, que deja tan malparada y maltratada la protección del tercero, ve el comentario de BARTOLOMÉ MENCHÉN en esta Revista, julio-agosto de 1959, págs. 548 y ss. En él MENCHÉN reconoce y admite la rigurosidad de las sentencias de 17 de febrero de 1909 y 7 de marzo de 1931, pero afirma que no conocía ninguna (hasta la comentada) en la que se haya aplicado el artículo 878 contra el tercero hipotecario subadquirente.

La de 16 de marzo de 1916 y la de 18 de junio de 1926 hemos de encajarlas exclusivamente en el defecto segundo, pues ambas confirmaron notas denegatorias basadas en la falta de claridad o determinación concreta de los asientos que debían cancelarse por mandato judicial (27).

La Resolución de 7 de junio de 1920, en un complicado caso imposible de resumir, que termina en una denegación de adjudicación judicial basada en la existencia de una acumulación a juicio universal de quiebra reflejada en una cancelación de anotación, hizo ciertas declaraciones sobre las prohibiciones de enajenar registradas como consecuencia de la declaración de quiebra que produce cierre de los Libros para los actos del quebrado posteriores al tiempo a que alcance la retroactividad, concorde con las energéticas medidas de orden público que adopten los Códigos de Comercio y Penal, cierre registral defendido por la generalidad de los autores.

También la Resolución de 8 de mayo de 1943, en lo que nos concierne, sentó la doctrina de que la anotación preventiva de prohibición de enajenar puede reflejar una situación procesal que, por motivos de orden público, o para garantizar los resultados de un juicio universal, o en atención de los efectos retroactivos que la declaración de incapacidad de una persona pueda provocar, cierra temporalmente el Registro, no siendo de aplicación el artículo 71 de la Ley porque se produce el cierre provisional como si la anotación fuere una verdadera prohibición ya inscrita. Y confirmó la nota denegatoria, aunque la venta calificada había sido otorgada antes que el mandamiento judicial de secuestro y depósito judicial, presentado y anotado antes de la presentación de la escritura de venta.

E) En *resumen*, terminaremos destacando que la Resolución comentada viene a reforzar las posiciones que tratan de defender el principio de seguridad del tráfico frente a los que piensan que el juicio de quiebra está totalmente al servicio de los acreedores del quebrado y que a los intereses de éstos han de ser sacrificados los derechos adquiridos por terceros. Tal postura de la Resolución viene demostrada no sólo por el fallo mismo, sino por todos los pasajes de los considerandos en los que se habla de la necesidad de que los titulares registrales (adquirentes del quebrado o subadquirentes) hayan sido parte y consiguientemente citados en procedimiento terminado por sentencia. Por otra parte, si vemos los preceptos de la Ley de Enjuiciamiento tenidos a la vista por el Centro Directivo (1.330, 1.366 y 1.377), veremos que son: el que contempla la sentencia de declaración de quiebra en caso de oposición del quebrado al auto inicial; el que presenta a la Sindicatura como demandante en los procedimientos de la pieza tercera, encaminados a declarar la nulidad de los actos hechos por el quebrado en el tiempo inhábil o en el período de retroacción, y el que exige el juicio declarativo que por la cuantía corresponda para sustanciar las demandas de nulidad de los contratos celebrados por el quebrado. Resulta, pues, clara la intención de la Dirección de adscribirse a las posiciones más favorables a los terceros en materia del desarrollo procesal de las nulidades «ex art. 878». Sólo es criticable la Resolución por no proclamar todo esto de forma más clara y decidida, acaso para no turbar en exceso las simplistas afirmaciones de la doctrina dominante tan exageradamente aferrada a la nulidad *ope legis* de los actos del quebrado operados en el período de retroacción, sin consideración a ser inscribibles e inscritos antes de la registración del procedimiento de quiebra.

T. C. G.

(27) La primera estima bien denegada la cancelación de ciertos censales por no estar los mismos expresamente designados como objeto de la cancelación ordenada por el mandamiento, aunque por la redacción dudosa de éste pudieran estimarse incluidos en él. La otra confirmó la nota denegatoria de un mandamiento, en ejecución de sentencia que declaró la rescisión de determinados negocios inmobiliarios, en cuanto sea necesaria para que el demandante cobre la cantidad de la que la misma sentencia le reconoce ser acreedor por ordenarse contradictoriamente: la anotación de embargo por la cantidad debida, la cancelación de asientos que no se indicaban hipotecariamente y la anotación de las fincas (*sic*) a favor del Banco demandante.