



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 9 de mayo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de San Cristóbal de La Laguna n.º 2, por la que suspende la inscripción de un testimonio de un decreto judicial dictada en procedimiento de ejecución hipotecaria por el que se aprueba la adjudicación de la finca hipotecada a la entidad ejecutante y la posterior cesión del remate a la entidad aquí recurrente.

(BOE de 3 de julio de 2014)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Ejecución hipotecaria. Procedimiento seguido en Juzgado de un municipio distinto de aquel donde radica el inmueble. Suspensión de la inscripción. Calificación registral de la competencia judicial. Al ser el artículo 684 de la Ley de Enjuiciamiento Civil una norma imperativa, apreciable de oficio, sin que quepa alteración por sumisión expresa o tácita, y afectar el respeto a esta regla de fuero a la defensa de los intereses no sólo de las partes personadas en el procedimiento, sino también a los derechos e intereses de otros terceros (terceros poseedores que adquirieron con posterioridad a la interposición de la demanda, titulares de cargas posteriores a la hipoteca ejecutada, etc.) debe considerarse susceptible de calificación por parte del registrador. La calificación registral de los documentos judiciales no puede afectar a la fundamentación del fallo pero sí a la competencia del juez o tribunal, calificación cuyo ejercicio no es sólo una facultad sino también una obligación del registrador. Así, estableciendo el mencionado artículo 684 que, en caso de ejecución de hipoteca inmobiliaria, será competente el juez de Primera Instancia donde esté situada la finca, y habiéndose seguido el procedimiento en el caso a que se refiere este expediente ante un juez distinto, procede confirmar la calificación impugnada, sin que esta conclusión pueda verse alterada por los autos judiciales que se limitan a señalar el carácter extemporáneo de la revisión de oficio de su propia competencia territorial por el juez que ha despachado la ejecución, que no puede extrapolarse a un ámbito, como es el registral, en que a través de los correspondientes asientos de inscripciones y cancelaciones (de derechos y cargas posteriores) hace oponible *erga omnes* la eficacia subjetivamente limitada de la resolución judicial.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 100 y 201.

Ley 1/2000 (LEC), arts. 52.1, 58, 552.2, 546, 681.1, 684, 695 y 698.

Ley Orgánica 6/1985 (LOPJ), art. 238.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 100.



www.civil-mercantil.com

En el recurso interpuesto por don J. C. C. T., en nombre y representación de la entidad «Intesa Canarias Servicios Integrados, S.L.U.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna número 2, don José María Sieira Gil, por la que suspende la inscripción de un testimonio de un decreto judicial dictada en procedimiento de ejecución hipotecaria por el que se aprueba la adjudicación de la finca hipotecada a la entidad ejecutante y la posterior cesión del remate a la entidad aquí recurrente.

Hechos

I

Mediante testimonio, que también sirve de mandamiento de cancelación, del decreto dictado con fecha 29 de octubre de 2013, expedido por duplicado por el secretario del Juzgado de Primera Instancia número 4 de San Cristóbal de La Laguna, el día 12 de noviembre de 2013, recaído en procedimiento de ejecución hipotecaria del artículo 681 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, número 1528/2012, seguido a instancias de la entidad «Banco Santander, S.A.», contra la entidad «Transportes Antonio Mendoza, S.L.», se decreta la adjudicación a la entidad ejecutante de la finca registral número 2.199 del término municipal de Santa Cruz de Tenerife, distrito hipotecario de La Laguna, la cual cede el remate a favor de «Intesa Canarias Servicios Integrados, S.L.U.», quien lo aceptó en las condiciones y con las circunstancias de la subasta; ordenándose asimismo, la cancelación de la inscripción de hipoteca origen del procedimiento, y de todas las inscripciones y anotaciones practicadas con posterioridad a aquélla. Dicho decreto fue rectificado por otro de fecha 31 de octubre de 2013 al haberse omitido hacer constar las cantidades por las que se despacha ejecución.

II

Presentado el citado testimonio en el Registro de la Propiedad de San Cristóbal de La Laguna el día 14 de noviembre de 2013, bajo el asiento 744 del Diario 93, con fecha 21 de noviembre de 2013 fue objeto de nota de calificación negativa, habiendo sido retirado el documento el día 27 de dicho mes y año y vuelto a presentar el día 14 de enero de 2014, estando prorrogado su asiento de presentación, en unión de diligencia de adición del secretario judicial del referido Juzgado de fecha 10 de enero de 2014. Tras haber sido subsanados mediante la diligencia de adición citada parte de los defectos observados, se extendió nueva nota de calificación con fecha 22 de enero de 2014, en los siguientes términos: «Calificado con fecha de hoy el documento presentado, de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, suspendo la inscripción del mismo de acuerdo a los siguientes: Primero.—(...) Segundo.—Que en el documento presentado en el procedimiento al principio indicado seguido a instancias de la entidad Banco Santander S.A., contra la entidad Transportes Antonio Mendoza S.L. se adjudica a dicha entidad ejecutante la finca registral 2199 del termino de La Laguna, la cual cede el remate a favor de Intesa Canarias Servicios Integrados S.L.U.; ordenándose asimismo, la

**CEF.-****Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**

www.civil-mercantil.com

cancelación de la inscripción de hipoteca origen del procedimiento, y de todas las inscripciones y anotaciones practicadas con posterioridad a aquella. Tercero.—De conformidad con el artículo 434 del Reglamento Hipotecario, modificado por R.D de 13 de noviembre de 1992, se hace constar que en relación a la(s) referida(s) finca(s) se ha(n) expedido la certificación(es) siguiente(es), aparte de la expedida para el procedimiento citado: Con fecha 5 de mayo de 2011 para el procedimiento que se sigue con el número 426/2010, en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número dos de Santa Cruz de La Palma, según nota al margen de la anotación de embargo letra A. Con fecha 29 de marzo de 2012 para el expediente administrativo de apremio que se sigue con el número 38 05 11 00045815 en la Unidad de Recaudación Ejecutiva número 5 de Santa Cruz de La Palma de la Tesorería General de la Seguridad Social, según nota puesta al margen de la anotación de embargo letra B. Fundamentos de Derecho Subsanados mediante la Diligencia de adición citada de fecha 10 de enero de 2014, parte de los defectos observados, se suspende la inscripción del documento presentado por el siguiente motivo: I.—Determina el artículo 100 del Reglamento Hipotecario que «La calificación por los registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro»; estableciendo por su parte el artículo 684 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Competencia 1. Para conocer de los procedimientos a que se refiere el presente capítulo será competente: 1.º Si los bienes hipotecados fueren inmuebles, el Juzgado de Primera Instancia del lugar en que radique la finca y si ésta radicare en más de un partido judicial, lo mismo que si fueren varias y radicaren en diferentes partidos, el Juzgado de Primera Instancia de cualquiera de ellos, a elección del demandante, sin que sean aplicables en este caso las normas sobre sumisión expresa o tácita contenidas en la presente Ley...» En el supuesto calificado resulta que la finca objeto de subasta, registral 2199, según el Registro es una parcela de terreno sita en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, distrito hipotecario de La Laguna, habiendo sido seguido el procedimiento de ejecución hipotecaria en el Juzgado de Primera Instancia número Cuatro de San Cristóbal de La Laguna, no se cumple lo preceptuado en la mencionada norma que regula la competencia en el procedimiento de ejecución de bienes hipotecados (artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil). En la Resolución de 15 de enero de 2009 la D.G.R.N. hace unas consideraciones sobre la calificación registral de los documentos judiciales, deteniéndose especialmente en la competencia territorial y su calificación: Como Regla General, dispone el artículo 100 del Reglamento Hipotecario que la calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Respecto de la calificación de la competencia tiene declarado dicho Centro Directivo (véase Resoluciones de 31 de Diciembre de 1981 y 17 de Julio de 1989) que deben distinguirse los siguientes supuestos: a) Competencia imperativa: hay competencia imperativa en todos aquellos supuestos que, por estar basados en motivos de orden público, imponen un criterio de competencia que resulta apreciable de oficio por el



www.civil-mercantil.com

Juez, y que, de no observarse, determinan la incompetencia del juzgador y pueden provocar la nulidad del acto por constituir todos ellos un presupuesto esencial del proceso. Se produce la incompetencia por las siguientes razones: 1) Por falta de jurisdicción, cuando el asunto resulta atribuido a un Juzgado o Tribunal concreto. 2) Por falta de competencia objetiva, al haber tenido lugar el procedimiento ante un Tribunal de la misma jurisdicción pero de distinto grado. 3) Por falta de competencia funcional a que se refiere expresamente el artículo 100 de la Ley Hipotecaria. b) Competencia dispositiva: se habla de competencia dispositiva en todos aquellos casos en que es posible la sumisión de las partes a un determinado Juzgado, bien expresa, bien tácitamente. Generalmente se trata de supuestos basados en motivos de orden privado, como son los de competencia territorial. La competencia imperativa cae dentro de la calificación registral, que puede apreciar la existencia de incompetencia por parte del Juez o Tribunal actuante. En la Ley de Enjuiciamiento Civil se mantiene como norma general el carácter dispositivo de las normas sobre competencia territorial, exceptuándose de esa disponibilidad aquellos casos en los que la Ley la atribuya expresamente carácter imperativo (artículo 54.1 LEC), casos en los que la falta de competencia territorial es apreciable de oficio por el juez (artículo 58 LEC). Entre los casos de normas imperativas en materia de competencia territorial cabe señalar: En materia de ejecución hipotecaria, que debe seguirse (sin posibilidad de sumisión) ante el Juez del lugar donde radique la finca. (Resolución de 24 de mayo de 2007: «En el supuesto concreto tratándose de una ejecución hipotecaria, la calificación registral comprende el cumplimiento de los trámites de dicho procedimiento. Pues bien el artículo 684 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece, que en el caso de hipoteca inmobiliaria, será competente el juez de Primera Instancia del lugar donde este situada la finca»). El artículo 684 LEC determina en la actualidad que si los bienes hipotecados fueren inmuebles, la competencia corresponde al Juzgado de Primera Instancia del lugar en que radique la finca y si ésta radicare en más de un partido judicial, lo mismo que si fueren varias y radicaren en diferentes partidos, al Juzgado de Primera Instancia de cualquiera de ellos, a elección del demandante, sin que sean aplicables en este caso las normas sobre sumisión expresa o tácita contenidas en aquella Ley. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria. Contra la precedente nota (...). La Laguna, a veintidós de enero del año dos mil catorce El registrador (firma ilegible y sello del Registro)».

III

La anterior nota de calificación fue recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don J. C. C. T., en nombre y representación de la entidad «Intesa Canarias Servicios Integrados, S.L.U.», mediante escrito presentado en el Registro de la Propiedad el día 21 de febrero de 2014, con arreglo a las siguientes alegaciones: «(...) Primero El día 14 de noviembre de 2013 el recurrente presentó en el Registro de la Propiedad n.º 2 de La Laguna, testimonio del Decreto, dictado con fecha 29 de octubre de 2013 por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de La Laguna, expresando en su parte dispositiva que: «(...) 1.–La adjudicación a favor de Banco Santander S.A,... el cual cede el remate a favor de Intesa

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, set against a dark red rectangular background.

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

Canarias Servicios Integrados S.LU (...). 3.–La cancelación de la hipoteca aquí ejecutada, que garantizaba el crédito del actor, y, en su caso, de todas las inscripciones y anotaciones posteriores a la inscripción de aquella, y que han quedado indicadas en el hecho segundo de esta resolución (...) Segundo El expresado documento judicial fue objeto de calificación negativa por parte del Sr. Registrador de la Propiedad, basándose en que la finca objeto de la subasta, registral 2199, según el Registro es una parcela de terreno sita en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, eso sí Distrito Hipotecario de La Laguna, habiendo sido seguido el procedimiento de ejecución hipotecaria en el Juzgado de Primera Instancia número cuatro de San Cristóbal de La Laguna por lo que, a su entender, no se cumple lo preceptuado en el art. 684 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que regula la competencia para conocer de este tipo de procedimientos; atribuyéndosela a los Juzgados de Primera Instancia del lugar en que radique la finca. En este caso, por tanto, el Juzgado competente tendría que haber sido al que por turno le correspondiese del partido judicial de Santa Cruz de Tenerife, aun cuando el Distrito Hipotecario competente sea el de La Laguna (...) Puesto en conocimiento del Juzgado la Nota de calificación negativa, este se pronuncia por Diligencia de 10 de enero de 2014 manifestando que: «(...) Dado que el Registro de la Propiedad n.º 2 de La Laguna es el competente a efectos de llevar a efecto el asiento correspondiente y dado que la anomalía observada es una cuestión estrictamente jurisdiccional, habiéndose observado las garantías procesales y sin que ninguna de las partes haya alegado objeción alguna por economía procesal se han de considerar válidamente realizadas las actuaciones que dan lugar al decreto de adjudicación cuyo asiento se interesa(...)». Dicha Diligencia es presentada debidamente en el Registro de la Propiedad n.º 2 el cual reitera la calificación negativa con fecha 22 de enero de 2014 (...) fundándose en similares o iguales argumentos a los recogidos en la calificación anterior. Ahora bien, presentada ante el Juzgado la segunda nota de calificación negativa del registrador se entiende por el órgano judicial que aquella es contraria a lo preceptuado en el artículo 546.2 en relación con el 681.1 de la LEC que dice que «(...) una vez despachada la ejecución, el Tribunal no podrá, de oficio, revisar su competencia territorial (...)». Igualmente, es preciso manifestar que así se mantiene por el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 que dictó el Decreto cuya inscripción se deniega al entender que en el proceso de ejecución hipotecaria seguido se han observado todas las garantías y presupuestos procesales, sin que a estos efectos las partes y demás intervinientes hayan alegado vulneración alguna y sin que quepa objetar ahora la falta de competencia territorial, al no haberse apreciado el error «ab initio». Además añade que «(...) queda a disposición de las partes acudir a los mecanismos de impugnación de la calificación registral detallados en la propia nota (...)» (...) Tercero. La Ley procesal dedica a la competencia territorial una regulación de la que podemos extraer la conclusión de que la expresada competencia tiene, como regla general, naturaleza dispositiva. Es cierto, sin embargo, que en determinados casos, la Ley impone un fuero legal sin posibilidad de que las partes pacten algo distinto, entre ellos se encuentran los juicios en que se ejerciten acciones reales sobre bienes inmuebles en que será tribunal competente el del lugar en que esté la cosa litigiosa. (Art. 52.1 de la LEC). Conteniéndose, además, en la Ley de Enjuiciamiento Civil un precepto específico, esto es, el art. 684 en el que regula las normas determinantes de la competencia en los procesos hipotecarios diciendo expresamente que: «(...) 1.º Si los bienes



CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**

www.civil-mercantil.com

hipotecados fueren inmuebles, el Juzgado de Primera Instancia del lugar en que radique la finca (...)» Ahora bien, tal afirmación permite algunas matizaciones de trascendencia para el asunto que nos trae causa: La regla general es que la declaración de oficio de la falta de competencia territorial ha de hacerse, en los casos en que las reglas tengan carácter imperativo, al momento de la admisión a trámite de la demanda de conformidad a lo preceptuado en el art 58 de la LEC lo que se complementa con regla específica recogida en el art 546 que dispone: «(...) Examen de oficio de la competencia territorial. 1. Antes de despachar ejecución, el Tribunal examinará de oficio su competencia territorial y si, conforme al título ejecutivo y demás documentos que se acompañen a la demanda, entendiera que no es territorialmente competente, dictará auto absteniéndose de despachar ejecución e indicando al demandante el Tribunal ante el que ha de presentar la demanda. Esta resolución será recurrible conforme a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 552. 2. Una vez despachada ejecución el Tribunal no podrá, de oficio, revisar su competencia territorial. (...) De modo que, aunque el art. 684 LEC establece, la obligatoriedad del órgano judicial de examinar de oficio su propia competencia territorial, en este punto, consideramos que deben resultar de aplicación, de acuerdo con el carácter supletorio que ostentan siempre que no resulten contrarias a la naturaleza del proceso hipotecario, las normas de la ejecución ordinaria contenidas en el art. 546 del Código procesal, donde se establece como requisito previo al despacho de ejecución, la obligación del órgano judicial de examinar de oficio su competencia territorial; pero cualquier examen de la competencia en un momento posterior devendría extemporáneo como ha resuelto la jurisprudencia de nuestras Audiencias Provinciales, al afirmar que con carácter general, el artículo 58 de la LEC, dispone que cuando la competencia territorial venga fijada por reglas imperativas, el Tribunal examinara de oficio su competencia territorial, inmediatamente después de presentada la demanda quedándole radicalmente proscrito el examen de oficio de su competencia territorial después de despachar ejecución. Esta afirmación es de una importancia notable y trascendental, porque al expresarse de esta manera la ley procesal se nos revela como necesario recalcar que la única persona que ostenta la potestad de declarar su incompetencia territorial es el propio órgano judicial, sin que esta potestad sea trasladable a otros profesionales jurídicos intervinientes en el proceso de ejecución hipotecaria. Así, en la práctica forense puede surgir la duda, como acontece en el asunto que nos trae causa, de si el registrador puede denegar la inscripción de un decreto de adjudicación dictado en el pertinente proceso hipotecario ante un órgano judicial falto, según su estimación, de la necesaria competencia territorial para la tramitación del proceso. Máxime, como ocurre en el presente supuesto, que emitió el Registro de la Propiedad la certificación registral de cargas solicitada por el Juzgado al iniciar el proceso de ejecución hipotecaria sin hacer referencia alguna a que había sido solicitado por Juzgado no competente por razón del territorio. Esta problemática ha sido resuelta en sentido negativo por la Dirección General de Registros y Notariado en Resoluciones tanto anteriores a la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil como por ejemplo la de 31 de diciembre de 1981 y 17 de julio de 1982, así como posteriores a la misma como la de fecha 20 de mayo de 2002, que específicamente manifiesta la obligatoriedad de proceder por parte del Registrador a la correspondiente inscripción, en base a los siguientes argumentos: «(...) Con todo, sin embargo, debe



desestimarse el defecto impugnado, habida cuenta que: a) El Registrador no puede revisar la decisión del juez al apreciar su propia competencia (18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario). b) Que los interesados siempre pudieron pedir, en juicio aparte que se declare la incompetencia, con el alcance del 132 Ley Hipotecaria. c) Que la falta de competencia territorial –que guarda tan importantes diferencias cualitativas con la falta de jurisdicción o de competencia objetiva o funcional– no es causa de nulidad de pleno derecho de las actuaciones judiciales (artículo 238 Ley Orgánica del Poder Judicial (...)). Igualmente, a este respecto ha tenido ocasión de pronunciarse el Tribunal Supremo, entre otros, por auto de 6 de septiembre 2011: «(...) El presente conflicto de competencia, de acuerdo con el informe del Ministerio Fiscal, ha de ser resuelto en favor del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Pamplona porque el art. 546.2 de la LEC establece que una vez despachada ejecución el Tribunal no podrá de oficio revisar su competencia territorial, con la consecuencia de que, habiendo despachado ejecución el citado Juzgado de Pamplona mediante Auto de fecha 23 de febrero de 2010, con posterioridad al mismo ya no resultaba posible el examen de oficio de su propia competencia territorial, tal y como se ha reiterado por esta Sala en Autos de 6 de febrero, 10 de marzo (RJ 2006, 2306) y 21 de septiembre de 2006 (JUR 2006, 247687), 9 de junio de 2009 (JUR 2009, 300230), 6 de julio de 2010 y 8 de febrero de 2011 (JUR 2011, 60606) (conflictos 145/06, 13/06, 87/06, 90/09, 30/010 y 634/2010, respectivamente) (...)). O, el Auto de 29 marzo 2011. (RJ 2011\3024), del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección 1.ª) «(...) Se plantea cuestión de competencia territorial entre el Juzgado de 1ª Instancia n.º 1 de Tarragona, juzgado ante el que se presentó demanda ejecutiva de bien hipotecado, y el número 14 de Palma de Mallorca, partido judicial donde radica la finca hipotecada, debiendo resolverse a favor del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Tarragona, pues despachada ejecución mediante auto de fecha 11 de junio de 2010, 'el Tribunal no podrá revisar su competencia territorial' (art. 546.2 LEC (RCL 2000, 34, 962).), como considera esta Sala al calificar una revisión similar de extemporánea (ATS de 21/09/06 (JUR 2006, 247687) en procedimiento 87/2006).(…)». También, debemos añadir que la doctrina científica se ha manifestado en contra de que el Registrador denuncie la falta de competencia territorial, denegando la inscripción. Cuarto. Por tanto, solicito que se revoque la calificación, acordando la inscripción, puesto que, una vez despachada la ejecución por el Juzgado no puede declararse de oficio con posterioridad, su falta de competencia territorial y, tampoco, corresponde al Registrador revisar tal competencia, a tenor de los expresados preceptos y de la doctrina jurisprudencial aludida».

IV

El registrador emitió informe el día 13 de marzo de 2014, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.



Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 52.1, 58, 552.2, 546, 681.1, 684, 695 y 698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 238 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 100 y 201 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de diciembre de 1981, 17 de julio de 1989, 20 de mayo de 2002, 24 de mayo de 2007 y 15 de enero de 2009.

1. Circunscrito el recurso al único defecto señalado en la calificación –al haberse subsanado los restantes defectos expresados en anteriores calificaciones–, a aquél debe ceñirse la presente Resolución (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria). Se trata, en síntesis, de dirimir si es posible inscribir en el Registro de la Propiedad el testimonio de un decreto judicial dictado en un procedimiento de ejecución directa sobre bienes inmuebles en el que se acuerda la adjudicación de la finca hipotecada a la entidad ejecutante y la cesión del remate a favor de un tercero, así como el correlativo mandamiento de cancelación de la hipoteca ejecutada y de las cargas posteriores a ella, dándose la circunstancia de que la finca objeto de subasta, registral 2.199, es una parcela de terreno sita en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, y el procedimiento de ejecución hipotecaria se ha seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 4 de San Cristóbal de La Laguna.

El registrador suspende la inscripción al entender que no se ha cumplido lo preceptuado en las normas que regulan la competencia en el procedimiento de ejecución de bienes hipotecados, al no haberse respetado la competencia del Juzgado correspondiente al término municipal donde radica la finca objeto del expediente (cfr. artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Por el contrario, el recurrente entiende que el Juzgado ya apreció los presupuestos procesales de su competencia, apreciación por la que ha de pasar el registrador.

2. La Ley de Enjuiciamiento Civil (artículo 684.1.1.º) atribuye la competencia para conocer los procedimientos de ejecución directa sobre bienes hipotecados, cuando estos son inmuebles, al «Juzgado de Primera Instancia del lugar en que radique la finca y si ésta radicare en más de un partido judicial, lo mismo que si fueren varias y radicaren en diferentes partidos, el Juzgado de Primera Instancia de cualquiera de ellos, a elección del demandante, sin que sean aplicables en este caso las normas sobre sumisión expresa o tácita contenidas en la presente Ley».

Se trata de un fuero indisponible para las partes procesales al establecerse la prohibición de sumisión expresa y tácita y al imponerse al juez el examen de oficio de su propia competencia. Estamos, pues, en presencia de una norma de competencia territorial improrrogable.

El citado precepto recogió en el seno de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil los criterios que en esta materia ya figuraban incorporados a nuestro Derecho positivo a través de la regla 1.ª del antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria, resultante tras la modificación operada por la Ley 10/1992, de 30 de abril, de Medidas Urgentes de Reforma Procesal. En la redacción anterior del precepto se admitía la sumisión a determinado Juzgado en virtud de pacto en la escritura de constitución de la hipoteca, sólo en defecto del cual se aplicaba el criterio de competencia territorial por razón de la situación de la finca hipotecada combinado



con el criterio de elección del demandante para el caso de ser varias las fincas sujetas a la garantía. Al suprimirse después, con ocasión de la reforma citada de 1992, la posibilidad de sumisión, ello se ha de entender como impeditivo del pacto de elección de fuero no sólo en el momento de la constitución de la hipoteca, sino también en el del ejercicio de la acción de ejecución.

En cuanto a la sumisión tácita, ya la doctrina anterior a la reforma de 1992 entendía que no resultaba viable. En el mismo sentido se pronunció la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de junio de 1986, anterior a la reforma de 1992, en base al argumento de que el juez debía examinar su propia competencia de oficio. Tras la reforma procesal de 1992 se suprimió expresamente la sumisión bajo sus dos modalidades, expresa y tácita, y reforzando tal prohibición impone expresamente al juez el examen de su propia competencia, criterios que pasaron al artículo 684.1.1.º de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil.

3. A fin de interpretar el sentido y alcance de dicha prohibición de sumisión, la doctrina ha indagado en sus motivaciones, destacando en cuanto a sus antecedentes que la posibilidad de la sumisión fue ya polémica en los debates parlamentarios de 1990, al considerarse por parte del sector crítico que tal posibilidad se concedía a las partes contratantes, siendo así que acreedor y deudor no eran los únicos interesados en el procedimiento, al existir diversos terceros (adquirentes posteriores, titulares de derechos reales constituidos con posterioridad sobre la finca hipotecada, etc.) a quienes se imponía el fuero de elección de aquéllos sin que éstos hubiesen prestado su consentimiento.

La doctrina de los autores se había situado también en una posición crítica en esta materia. Haciéndose eco de esta mala acogida del criterio de sumisión el legislador en 1992 lo suprime, ofreciendo en cuanto a ello la siguiente justificación en su Exposición de Motivos: la sumisión expresa perjudica al deudor en aquellos casos en que el juez designado no fuera del lugar en que tuviera su domicilio ya que litigar en un lugar distinto al de la propia residencia comporta mayor coste y tiempo y, además, la libertad de elección de las partes se tradujo en una concentración de asuntos judiciales en determinados juzgados de las grandes capitales, ya que las entidades acreedoras suelen elegir la competencia de los juzgados de las ciudades donde tienen su sede.

Profundizando en la perspectiva de la afectación de la sumisión a los terceros ajenos a los contratantes en el procedimiento de ejecución hipotecaria, ha subrayado la doctrina más autorizada con acierto dos argumentos que refuerzan la conveniencia de la eliminación del criterio de la sumisión. Por un lado, se subraya que la competencia del Juzgado determina el lugar de celebración de la subasta, de forma que cuanto mayor conexión tenga la misma con el lugar de situación del inmueble mayor posible concurrencia de postores habrá y mayor posibilidad tendrán éstos para el adecuado conocimiento de la finca. Por otro lado, en los casos en que sea necesario realizar notificaciones por edictos a terceros interesados, en caso de desconocimiento de sus domicilios, cuanto mayor sea la inmediatez del lugar de su publicación al de situación de la finca mayor será la probabilidad de que lleguen a conocimiento de esos terceros que han adquirido derechos sobre la misma. En definitiva, se trata de argumentos que conectan con la idea, esencial para la resolución del presente



recurso, de que no sólo a los iniciales contratantes de la hipoteca, sino también a todos los titulares de derechos sobre la finca hipotecada adquiridos con posterioridad a la constitución de la hipoteca ejecutada afectan las reglas de competencia del Juzgado en este tipo de procedimientos.

4. Nuestro Ordenamiento procesal impone la apreciación o examen «ex officio» de su propia competencia al juez (y tras la reforma operada por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, previa intervención en tal sentido del secretario judicial), disponiendo el artículo 58 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que «cuando la competencia territorial viniere fijada por reglas imperativas, el Secretario judicial examinará la competencia territorial inmediatamente después de presentada la demanda y, previa audiencia del Ministerio Fiscal y de las partes personadas, si entiende que el Tribunal carece de competencia territorial para conocer del asunto, dará cuenta al Juez para que resuelva lo que proceda mediante auto, remitiendo, en su caso, las actuaciones al Tribunal que considere territorialmente competente». En el mismo sentido, en el ámbito de los procedimientos de ejecución, el artículo 546.1 de la misma Ley de ritos dispone que «Antes de despachar ejecución, el tribunal examinará de oficio su competencia territorial y si, conforme al título ejecutivo y demás documentos que se acompañen a la demanda, entendiera que no es territorialmente competente, dictará auto absteniéndose de despachar ejecución e indicando al demandante el tribunal ante el que ha de presentar la demanda».

Por tanto, la Ley subordina el mandato del juez en cuanto a la sustanciación del procedimiento a una conclusión favorable obtenida del examen de la demanda y de los documentos acompañados respecto del cumplimiento de los requisitos que la misma norma impone, entre los que figura el de la propia competencia territorial.

5. Lo que ahora cabe plantear es la cuestión de las consecuencias jurídicas que se puedan derivar de una eventual infracción a las reglas de competencia territorial en este ámbito. Pues bien, si como consecuencia de su falta de competencia territorial el juez ante quien se presente la demanda se abstiene de conocer del asunto, no existirá problema, ya que se absterá en favor del titular del órgano judicial que ostente la competencia. Si ello tiene lugar en el momento inicial de la tramitación, bastará con que la presentación de la demanda se reproduzca en este último. Si por el contrario tiene lugar en un momento posterior (anterior a la celebración de la subasta) –cosa que no podrá tener lugar «de oficio» al proscribirlo el apartado 2 del artículo 546 de la Ley de Enjuiciamiento («una vez despachada ejecución el tribunal no podrá, de oficio, revisar su competencia territorial»)–, cabrá que se remitan por parte del juez incompetente al competente las actuaciones ya realizadas, puesto que por aplicación del artículo 243 número 1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial se ha de entender que la nulidad de un acto (la admisión de la demanda a trámite) no implicará la de los sucesivos que fueren independientes de aquél y la de aquellos cuyo contenido hubiere permanecido invariable sin la infracción que dio lugar a la nulidad, entendiendo parte de la doctrina que dicha indemnidad podrá predicarse de todos los trámites seguidos hasta el señalamiento de la subasta, momento a partir del cual se revela transcendente para los



terceros la infracción de las normas de competencia. Otros autores excluyen de ese principio de conservación de trámites anteriores a la subasta a las notificaciones a titulares de derechos por edictos, puesto que la publicación de los mismos en lugar distinto al de situación de las fincas aleja la posibilidad de su conocimiento efectivo por parte de sus destinatarios.

El problema se plantea en el caso de que indebidamente el juez no aprecie su falta de competencia territorial. En estos casos se discute si las actuaciones seguidas incurren o no en la sanción de su nulidad. La Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de junio de 1986, sin perjuicio de reconocer que el juez debería haber procedido a un examen de oficio de su propia competencia, descartó la sanción de la nulidad en base a que «el seguimiento indebido del procedimiento sin que ninguno de los que en el mismo se hallaban constituidos en parte reclamara otro fuero, hace que no pueda anudarse a tal quebrantamiento la grave consecuencia que se pretende de la nulidad del juicio, lo que se averigua teniendo en presencia que no se trata de un fuero absolutamente legal, ya que las partes se hallan en libertad, sin limitación alguna, para someterse a cualquier Juzgado de Primera Instancia, jugando únicamente en defecto de sumisión expresa, la aquí indudable competencia del Juzgado en que radique la finca». Como ha señalado la doctrina, ciertamente los argumentos que sirven de «ratio decidendi» a la citada Sentencia basados en que la competencia territorial por razón de situación de la finca no constituye un «fuero absolutamente legal» y que «las partes se hallan en libertad, sin limitación alguna para someterse a cualquier Juzgado de Primera Instancia», no sólo no siguen siendo válidos tras la reforma procesal de 1992 que eliminó la posibilidad de sumisión expresa o tácita, sino que incluso se podría considerar «a contrario» que, modificado el criterio legal, se debería entender modificada también la doctrina jurisprudencial y entender, en consecuencia, que en caso de tramitación del procedimiento por juez incompetente lo actuado incurre en vicio de nulidad.

6. Sin embargo, la cuestión dista de ser sencilla, ya que no por omitido en la transcrita Sentencia se debe desconocer otro argumento «ex lege» contrario a la nulidad, cual es el carácter restrictivo de la regulación de la nulidad procesal en la Ley Orgánica del Poder Judicial. En particular su artículo 238 número 1 restringe la nulidad de pleno derecho a aquellos actos procesales que se produzcan con manifiesta falta de jurisdicción o de competencia objetiva o funcional. Es decir deja fuera de la sanción de la nulidad los casos de falta de competencia territorial. Ahora bien, si resulta que el ejecutado carece de la posibilidad de interponer una cuestión de competencia con eficacia suspensiva, por impedirlo el artículo 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de un lado, y en caso de interponer demanda en juicio declarativo el resultado de la misma no podrá ser en ningún caso la obtención de una Sentencia declarando la nulidad de actuaciones por vedarlo el artículo 238 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, de otro lado, la conclusión de ello sería ilógica ya que habría dejado el Ordenamiento jurídico huérfano de toda protección efectiva a una de sus normas imperativas.

Como quiera que la competencia de los juzgados no es ajena en este caso a la defensa efectiva de los derechos de las partes y terceros afectados en que la subasta y la publicación de los edictos se produzca en el lugar en que radique la finca hipotecada, recupera aquí toda su sentido el criterio interpretativo antes señalado que salva la validez de las actuaciones hasta el

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, set against a dark red rectangular background.

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

momento de la celebración de las subastas, a excepción de los casos en que se acuda a las notificaciones edictales, en cuyo caso éstas deben incluirse también en la regla de la nulidad de actuaciones por cuanto potencialmente pueden verse afectados por una situación de indefensión procesal efectiva los titulares de derechos notificados. Esta conclusión vendría reforzada por la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, pues, si bien su artículo 225 párrafo primero restringe la nulidad de pleno derecho de los actos procesales a aquéllos que adolezcan de falta de jurisdicción o de competencia objetiva o funcional (dejando fuera de sanción los casos de falta de competencia territorial en paralelo al artículo 238.1 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), sin embargo, el mismo precepto introduce como causa de nulidad de pleno derecho la consistente en «prescindir de normas esenciales del procedimiento siempre que, por esta causa, haya podido producirse indefensión». Por tanto, en los casos de falta de competencia territorial en sede de procedimiento judicial de ejecución directa sobre bienes hipotecados se hace tránsito a la causa de nulidad derivada de la infracción al derecho de defensa.

7. Realizada esta imprescindible exposición sobre la validez o nulidad de las actuaciones seguidas en los procedimientos de ejecución directa sobre bienes hipotecados en que se haya incurrido en infracción de las reglas de competencia territorial, y concluido dicho examen con un juicio de relevancia sobre dicha validez de tal infracción, procede ahora que examinemos la materia desde la perspectiva de la calificación registral.

Dispone el artículo 100 del Reglamento Hipotecario que la calificación por los registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Respecto de la calificación de la competencia tiene declarado este Centro Directivo (véanse Resoluciones de 31 de diciembre de 1981, 17 de julio de 1989 y 15 de enero de 2009) que deben distinguirse los siguientes supuestos: a) aquéllos que son apreciables de oficio por el juez, por estar basados en motivos de orden público y en donde el juez que ha intervenido es incompetente, o por falta de jurisdicción al estar atribuido el asunto concreto a un juzgado o tribunal de diversa índole, o por falta de competencia objetiva al haber tenido lugar el procedimiento ante un tribunal de la misma jurisdicción pero de distinto grado, o por falta de competencia funcional a que se refiere expresamente el artículo 100 de la Ley Hipotecaria, y que por constituir todos ellos un presupuesto esencial del proceso, su infracción puede provocar la nulidad del acto; y b) aquellos otros supuestos de carácter dispositivo, basados en motivos de orden privado, como son los de competencia territorial donde quepa la sumisión de las partes a un determinado juzgado, bien expresa, bien tácitamente, y así como en los casos del supuesto primero puede el registrador no admitir el mandato, si aprecia la existencia de incompetencia por parte del juez o tribunal que lo ordenó, en el segundo de los supuestos no cabe esta misma solución, como ha puesto de relieve la doctrina hipotecarista, ya que ello supondría erigir al registrador en defensor de los intereses de las partes, que estas pueden ejercitar en la forma que estimen más oportuna.



8. Hoy en día, tras la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en realidad desde la reforma procesal parcial de 1992 de que se ha hecho mérito «supra»), aunque se mantiene como norma general el carácter dispositivo de las normas sobre competencia territorial, se exceptúan de esa disponibilidad las reglas atributivas de competencia territorial a las que la Ley atribuya expresamente carácter imperativo (cfr. artículo 54.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), siendo la falta de competencia territorial apreciable de oficio por el juez (cfr. artículo 58 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Por eso este Centro Directivo, en materia de ejecución hipotecaria, ya confirmó la nota denegatoria de un procedimiento de ejecución hipotecaria que no se había seguido ante el juez donde radicaba la finca (Resolución de 24 de mayo de 2007), cambiando el criterio sostenido –con arreglo a la legislación anterior, en el que cabía sumisión tácita en esta materia– por la Resolución de 31 de diciembre de 1981, ya que el artículo 684 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil determina que si los bienes hipotecados fueren inmuebles, la competencia corresponde al Juzgado de Primera Instancia del lugar en que radique la finca y si ésta radicare en más de un partido judicial, lo mismo que si fueren varias y radicaren en diferentes partidos, al Juzgado de Primera Instancia de cualquiera de ellos, a elección del demandante, sin que sean aplicables en este caso las normas sobre sumisión expresa o tácita contenidas en aquella Ley. Criterio resolutivo que, por los mismos fundamentos, extendió la posterior Resolución de 15 de enero de 2009 al ámbito de los expedientes de dominio para la reanudación del tracto sucesivo, respecto de los que también existe una norma legal (cfr. artículo 201 de la Ley Hipotecaria) que establece con carácter imperativo la competencia territorial, sin admitir pactos de sumisión expresa o tácita.

A este respecto hay que tener en cuenta, como ya señaló la Resolución de 20 de mayo de 2002 haciéndose eco de la doctrina científica antes reseñada: a) la específica significación de la competencia territorial en el procedimiento judicial para la realización de bienes hipotecados, pues se trata de un aspecto que no afecta sólo a ejecutante y ejecutado, sino también a los eventuales titulares de cargas posteriores, a quienes, en cuanto interesados en el remanente resultante después de pagar al actor, conviene que el procedimiento se siga (y las publicaciones se efectúen) allí donde esté la finca, pues ello repercutirá ordinariamente en una mejor valoración, y quizás también en una mayor afluencia de pujas, etc.; b) que tras la modificación legislativa operada en 1992 se excluye el procedimiento judicial sumario, actual procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados, de la aplicación de las reglas de sumisión, y se ordena al juez la apreciación de oficio de su propia competencia; y c) que si bien el ejecutado podrá impugnar la competencia del tribunal proponiendo declinatoria en los cinco días siguientes a recibir la primera notificación del proceso (cfr. artículo 547 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), sin embargo la declinatoria no producirá el efecto de suspender la tramitación de la ejecución hipotecaria, conforme al criterio general del artículo 698 de la Ley procesal civil, por lo que no excluye que pueda llegar a consumarse una ejecución eventualmente improcedente.

9. En definitiva, al ser el artículo 684 de la Ley de Enjuiciamiento Civil una norma imperativa, apreciable de oficio, sin que quepa alteración por sumisión expresa o tácita, y afectar el respecto a esta regla de fuero a la defensa de los intereses no sólo de las partes personadas en

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, set against a dark red rectangular background.

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

el procedimiento sino también a los derechos e intereses de otros terceros (terceros poseedores que adquirieron con posterioridad a la interposición de la demanda, titulares de cargas posteriores a la hipoteca ejecutada, etc.) debe considerarse susceptible de calificación por parte del registrador, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Como ha afirmado este Centro Directivo en numerosas ocasiones (cfr. por todas, la Resolución de 24 de mayo de 2007) la calificación registral de los documentos judiciales no puede afectar a la fundamentación del fallo pero sí a la competencia del juez o tribunales en los términos ya señalados (cfr. artículos 100 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento), calificación cuyo ejercicio no es sólo una facultad sino también una obligación del registrador (vid. Resoluciones de 31 de diciembre de 1981 y 17 de julio de 1989).

En conclusión, estableciendo el artículo 684 de la Ley de ritos que, en caso de ejecución de hipoteca inmobiliaria, será competente el juez de Primera Instancia donde esté situada la finca, y habiéndose seguido el procedimiento en el caso a que se refiere este expediente ante un juez distinto, procede confirmar la calificación impugnada, sin que esta conclusión pueda verse alterada por los autos judiciales citados por el recurrente en su escrito de interposición, que se limitan a señalar el carácter extemporáneo de la revisión de oficio de su propia competencia territorial por el juez que ha despachado la ejecución, en virtud del artículo 546.2 de la Ley procesal civil, que no puede extrapolarse a un ámbito, como es el registral, en que a través de los correspondientes asientos de inscripciones y cancelaciones (de derechos y cargas posteriores) hace oponible «erga omnes» la eficacia subjetivamente limitada de la resolución judicial.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación registral en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 9 de mayo de 2014. El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.