

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

18661 *Resolución de 2 de octubre de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Alfeor, S.L., contra la negativa del registrador de la propiedad de Cullera, a practicar una anotación preventiva de demanda.*

En el recurso interpuesto por doña Elisa Bru Fenollar, Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de Alfeor, S.L., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cullera, don Vicente Domínguez Calatayud, a practicar una anotación preventiva de demanda.

Hechos

I

Se presentó en el Registro de la Propiedad de Calatayud, con fecha 23 de octubre de dos mil ocho, mandamiento de fecha 20 de octubre de dos mil ocho expedido por doña Pilar Lluna Gascó, Secretaria del Juzgado de Primera Instancia Número seis de Sueca, por el que en Procedimiento de Juicio Ordinario número 639/09 en ejercicio de acción declarativa sobre la propiedad de un inmueble, seguidos por Alfeor S.L. contra J.R.Z., F.R.P. y Comercializadora Estructuras Metálicas S.L., se ordenó tomar anotación preventiva de la demanda. Dicho documento judicial presentado fue objeto de calificación negativa en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: «Calificado el precedente mandamiento expedido el 20 de octubre de 2008, por doña Pilar Lluna Gascó, Secretario del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Sueca, procedimiento de Juicio Ordinario número 639/2008, en los términos a que se refiere el artículo 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria, no se practica su anotación por el/ los siguiente/s motivo/s: Hechos: Habiéndose presentado el citado documento el día 23 de octubre de 2008, al Libro Diario 54, bajo el número de asiento 1597, se observa la falta de competencia del citado Juzgado de Primera Instancia número 6 de Sueca, al haberse extendido sobre la finca registral 49423, con fecha 17 de octubre de 2008, anotación preventiva de declaración del estado de concurso voluntario ordinario de acreedores de «Comercializadora de Estructuras Metálicas S.L.», que causó la anotación letra A. Para mayor información se hace constar que se trata del procedimiento concursal número 155/2008 que se tramita en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número uno y de lo Mercantil de Toledo. Fundamentos de derecho: Párrafos 1.º y 4.º del artículo 8 de la Ley 22/2003, de 9 de Julio, Concursal. Este motivo de suspensión tiene carácter de insubsanable. Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación practicada al presentante y al funcionario autorizante. Contra esta calificación, (...) Cullera, a 12 de noviembre 2008.—El Registrador. Firmado: Vicente Domínguez Calatayud (firma ilegible).»

II

Doña E.B.F., en nombre y representación de Alfeor, S.L., interpuso recurso contra la anterior nota de calificación, por la que se denegaba la anotación preventiva de embargo, en virtud de escrito de recurso de fecha 17 de diciembre de dos mil ocho en base a considerar, en sus alegaciones primera, segunda y tercera, que «la demanda se presentó cuando no estaba anotada en el Registro de la Propiedad de Cullera la solicitud de concurso

formulado por su actual titular registral, y se utilizó la norma de competencia regulada en el artículo 52.1 LEC», no habiendo ninguno de los demandados formulado declinatoria. Por otra parte, en segundo lugar, expone la recurrente, en su cuarta alegación, su consideración de «cuestionar que el Registrador de la Propiedad tenga la potestad de denegar la anotación de la demanda cuando la cuestión de competencia ni siquiera se ha suscitado, viniendo a resolver por su propia iniciativa una controversia que no es de tan sencilla solución como se plantea en la nota de calificación». Finalmente, alega la recurrente que «la anotación preventiva de demanda es sólo una medida de publicidad, que ningún daño causa a ninguna de las partes, en tanto que su ausencia, cuando media un conflicto que afecta a la finca, sí puede generar una situación jurídica de difícil solución».

III

El Registrador emitió el informe el día 30 de diciembre de 2008 y elevó el expediente a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 100 a 102 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario, 8 de la Ley Concursal, 44 a 52 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 86 ter de la Ley Orgánica del Poder Judicial y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de diciembre de 1981, 17 de julio de 1989 y 20 de mayo de 2002; 24 de mayo de 2008; y 15 de enero de 2009.

1. En el presente recurso se debate si un Registrador de la Propiedad puede denegar la práctica de una anotación preventiva de demanda sobre una finca, sobre la cual se ha extendido una anotación preventiva de declaración de concurso voluntario de acreedores, cuando el mandamiento de anotación ha sido dictado por un órgano judicial distinto del juez del concurso competente.

La respuesta a esta cuestión debe ser afirmativa. 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 (véase resoluciones de 31 de Diciembre de 1981 y 17 de Julio de 1989) 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 suspender 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.

Tras la reforma de la ley de Enjuiciamiento Civil, 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 Ley de Enjuiciamiento

Civil), siendo la falta de competencia territorial apreciable de oficio por el Juez (cfr. artículo 58 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 Ley de Enjuiciamiento Civil 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.

En materia de tramitación de expedientes de dominio (como señala la Resolución de 15 de enero de 2009) para la reanudación de tracto sucesivo, también existe una norma que establece con carácter imperativo la competencia territorial, sin admitir pactos de sumisión expresa o tácita. En estos casos, el artículo 201 de la Ley Hipotecaria determina que será competente para la tramitación del expediente de dominio, cualquiera que sea el valor de la finca o fincas objeto del mismo, el Juez de Primera Instancia del partido en que radiquen o en que estuviere situada su parte principal. No cabe por tanto tampoco en los expedientes de dominio para la reanudación de tracto sucesivo interrumpido la sumisión expresa ni tácita al domicilio del incapacitado en cuya representación se haya tramitado el expediente. Al ser norma imperativa, apreciable de oficio, sin que quepa alteración por sumisión expresa o tácita, debe considerarse susceptible también de calificación por parte del Registrador, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

2. En el caso concreto de este expediente, consta en el Registro de la Propiedad, un auto firme de declaración de concurso voluntario de fecha siete de mayo de dos mil ocho. Como consecuencia de esta situación concursal, en materia de competencia judicial procede la aplicación de la regla especial recogida en el artículo 8 de la Ley Concursal, que viene a establecer en su apartado cuarto, en materia de medidas cautelares –como es una anotación preventiva de demanda–, que «la jurisdicción del juez del concurso es exclusiva y excluyente en las siguientes materias... (4.º) Toda medida cautelar que afecte al patrimonio del concursado excepto las que se adopten en los procesos civiles que quedan excluidos de su jurisdicción en el párrafo 1.º». No estando en uno de esos supuestos excepcionales del párrafo 1º, es competencia exclusiva y excluyente del juez del concurso su adopción.

En este sentido, la propia Exposición de Motivos de la Ley Concursal señala que «el carácter universal del concurso justifica la concentración en un solo órgano judicial de las materias que se consideran de especial trascendencia para el patrimonio del deudor, lo que lleva a atribuir al juez del concurso jurisdicción exclusiva y excluyente en materias como todas las ejecuciones y medidas cautelares que puedan adoptarse en relación con el patrimonio del concursado por cualesquiera órganos judiciales o administrativos».

3.–En consecuencia, corresponde al juez del concurso la competencia para ordenar que se practique una anotación preventiva de demanda, anotación que, evidentemente, afecta al patrimonio del titular registral concursado y debe adoptarse por el órgano judicial competente. Esta necesidad de adopción por el órgano judicial competente, cuya «jurisdicción es exclusiva y excluyente» en términos tanto de la Ley Concursal como de la Ley Orgánica del Poder Judicial y, basada en motivos de orden público, se encuentra dentro del ámbito de la calificación registral y el Registrador de la Propiedad debe denegar la práctica del asiento solicitado si, como en el presente caso, es dictada por un órgano judicial distinto del órgano judicial que tiene atribuida la competencia concursal.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y mantener la calificación recurrida.

Contra la presente resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda al Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radique el Registro 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, 2 de octubre de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, María Ángeles Alcalá Díaz.