

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**2897** *Resolución de 21 de diciembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Torredembarra, por la que se deniega la cancelación de una nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas, de la inscripción de una adjudicación consecuencia de la ejecución hipotecaria terminada y de las cancelaciones practicadas consecuencia de la misma.*

En el recurso interpuesto por doña B. F., en representación de «Ahora Asset Mangment S.L.», que actúa en nombre y representación de «LSF 7 Silverstone S.A.R.L.» y «Propiedades Residenciales, S.L.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Torredembarra, doña Patricia Pastor Nicolás, por la que se deniega la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas, de la inscripción de la adjudicación consecuencia de la ejecución hipotecaria terminada y de las cancelaciones practicadas consecuencia de la misma, y que fueron ordenadas por mandamiento judicial derivado de una ejecución hipotecaria que se inició antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

#### Hechos

I

En virtud de mandamiento expedido el día 13 de junio de 2022 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 8 de EL Vendrell, recaído en procedimiento de ejecución hipotecaria número 3715/2015-H2, antes procedimiento de ejecución hipotecaria número 510/2011, se ordenaba reponer la finca registral número 5.149 de Torredembarra al estado anterior a la adjudicación de la misma al ejecutante, «LSF 7 Silverstone S.A.R.L.», y cesión del remate a la sociedad «Propiedad Residenciales, S.L.», y todo ello por haberse acordado poner fin a la ejecución mediante auto firme de dicho Juzgado de fecha 12 de marzo de 2021.

La adjudicación fue acordada por decreto de fecha 29 de enero de 2015, y su anulación derivaba de la oposición a la citada ejecución hipotecaria, alegando la abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado, presentada por los deudores y propietarios de la finca, oposición que se sustanció en pieza separada, y ha sido resuelta mediante el expresado auto firme de fecha 12 de marzo de 2021, que estimó la oposición y dejó sin efecto la ejecución despachada.

II

Presentado el indicado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Torredembarra, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento: Mandamiento de sentencia judicial del Servicio común procesal de ejecución de El Vendrell, Sección civil, procedimiento de Ejecución Hipotecaria 3715/2015-H2, antes procedimiento 510/2011 del Juzgado de Primera instancia e instrucción n.º 8 de el Vendrell.

Funcionario: Don G. C. P. C., Letrado de la Administración de Justicia del Servicio común procesal de Ejecución de El Vendrell, de fecha 10 de junio de 2022

Fecha de presentación: 27/6/2022

Asiento de presentación: Asiento 341 del Diario 83  
Finca (datos registrales): 5149 de Altafulla  
interesados: LSF Silvertone SARL y D. M. E. P., S. P. P.

Hechos:

– Se presenta en el Registro de la Propiedad mandamiento de fecha 13 de junio de 2022 otorgado por G. C. P. C., letrado de la Administración de Justicia del Servicio común procesal de ejecución de El Vendrell, en el que se ordena reponer la finca registral 5149 de Torredembarra, al estado anterior a la adjudicación de la misma a Propiedad Residenciales SL. Todo ello por haberse acordado poner fin a la ejecución mediante Decreto firme de fecha 4/5/2021.

Dicha finca fue adjudicada en procedimiento de ejecución hipotecaria y cedido el remate a Propiedades Residenciales SL., cancelándose las cargas posteriores a la hipoteca que se ejecutó.

El incidente extraordinario de oposición no es el trámite adecuado para dejar sin efecto la inscripción a favor del cesionario del remate, ya que éste último es ajeno a la relación derivada del contrato de préstamo hipoteca rio.

Fundamentos de Derecho

- I. Art. 100 RH.
- II. S.T. Justicia Unión Europea 17/5/2022.
- III. RDGRN 10/6/2022.

Acuerdo

En su virtud, resuelvo suspender la inscripción solicitada por la concurrencia del defecto o defectos mencionados. Todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados de acudir a los Tribunales de Justicia para contender y ventilar entre sí sobre la validez o nulidad de los títulos calificados.

Notifíquese al interesado y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días hábiles.

Este acuerdo de calificación negativa (...)

La presente calificación lleva consigo la prórroga de la vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el art. 323 LH.

Se firma la siguiente en Torredembarra a 8 de julio de 2022 Doña Patricia Pastor Nicolás La Registradora (firma ilegible)».

III

Notificada dicha calificación al interesado el día 12 de julio de 2022, solicitó calificación sustitutoria, resultando competente una vez trasladada la petición al Colegio de Registradores, el Registrador de la Propiedad de Cambrils, don Ángel Luis Cervantes Jiménez, quien el día 17 de agosto de 2022 emitió nota de calificación confirmatoria con los siguientes argumentos:

«Si nos atenemos al historial registral de dicha finca, resulta que la misma fue inscrita a favor del adjudicatario no ejecutante, la Sociedad Propiedades Residenciales S.L., por cesión de remate, y en virtud de un testimonio del decreto de adjudicación a su favor, dictado el día veintinueve de enero del año dos mil quince. Por tanto la resolución judicial de fecha doce de Marzo del año dos mil veintiuno, dictada en el incidente de oposición, y que motiva el Mandamiento presentado que ordena la reposición de dicha finca al estado anterior a la adjudicación, se dicta cuando la finca ya está inscrita a favor de dicho adjudicatario, que adquirió la propiedad de la misma desde la expedición del testimonio del decreto de adjudicación, y que además se trata de un titular protegido por la eficacia del Registro de la Propiedad. Es por tanto el rematante, completamente ajeno o tercero,

respecto del contrato de préstamo hipotecario que da lugar a la ejecución, y en el que se encuentra la cláusula cuya nulidad, por abusiva, obliga a sobreseer la ejecución.

El criterio de mantener la adquisición de los terceros protegidos por el Registro de la Propiedad es conforme también con la jurisprudencia del TS y del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de la que se infiere que un incidente de oposición en el que se enjuicia el carácter abusivo de alguna cláusula del préstamo garantizado con la hipoteca, si se resuelve después de que la propiedad de la finca ejecutada se haya transmitido a un tercero como consecuencia de dicha ejecución, solo podrá acordar la reparación al deudor, en el juicio que corresponda, de las consecuencias económicas que la aplicación de una cláusula abusiva le hayan ocasionado, pero no podrá verse afectada la titularidad transmitida a favor del tercero, especialmente si este está además protegido por la fuerza del Registro de la Propiedad.

Por lo tanto, el incidente de oposición no es el procedimiento adecuado para que en el mismo pueda ser ordenada la cancelación de la inscripción practicada a favor de un tercero rematante, a menos que conste expresamente en el mandamiento que dicho tercero ha tenido intervención en esos trámites procesales, en una posición equiparable a la del ejecutante. No es posible reponer la finca al estado anterior a la ejecución, sin haber intervenido el adjudicatario en el incidente de oposición, o tramitar el juicio declarativo correspondiente, solicitando la rectificación del Registro por ineficacia del título en cuya virtud se practicó la inscripción, y solicitando la cancelación de la inscripción a favor del adjudicatario rematante, y la reviviscencia de los asientos cancelados como consecuencia de la ejecución, en el que sea parte demandada tanto la entidad acreedora, como la sociedad Adjudicataria de la finca, y los titulares de derechos posteriores a la hipoteca ejecutada, y que fueron cancelados».

#### IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña B. F., en representación de «Ahora Asset Mangment S.L.», que actúa en nombre y representación de «LSF 7 Silverstone S.A.R.L.» y «Propiedades Residenciales, S.L.», interpuso recurso el día 28 de septiembre de 2022 mediante escrito fundado en los siguientes argumentos:

«Alegaciones.

Primero. Que, con fecha 12 de marzo de 2021, el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 8 de El Vendrell, en la Ejecución Hipotecaria 3715/2015, dimanante de la Ejecución Hipotecaria 510/2011, dictó Auto de sobreseimiento del citado procedimiento, ordenando el archivo del mismo, al declarar la nulidad de la Cláusula de vencimiento anticipado en aplicación de la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2019, lo que recoge con detalle dicho Auto en su Fundamento de Derecho Tercero (...):

“Tercero. En el presente caso, la parte ejecutada considera que es abusiva la cláusula sexta del contrato de préstamo hipotecario, atinente al vencimiento anticipado. En este sentido, el Tribunal Supremo, en la Sentencia 463/2019, de 11 de septiembre, introduce, como criterio determinante de la viabilidad o inviabilidad de la subsistencia del contrato, a la que el meritado órgano anuda la prosecución o el archivo del procedimiento de ejecución hipotecaria; la posibilidad de integrar el contrato a través de la aplicación de una norma de derecho nacional. Tal alternativa se supedita inexorablemente a la eventual justificación de la conducta desplegada por el ejecutante al ejercer su facultad de dar por vencido anticipadamente el préstamo hipotecario.

En este sentido, en la meritada Sentencia, en que el Tribunal Supremo interpreta a su vez la Sentencia de 26 de marzo de 2019, dictada por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea al resolver la petición de decisión prejudicial formulada, declara: ‘La jurisprudencia de esta sala sobre la aplicación supletoria de una norma de Derecho nacional, sobre cuyo ajuste a la Directiva fue directamente interpelado el TJUE, no es contraria a los arts. 6 y 7 de la Directiva 93/13/CEE, de 5 de abril, sobre las cláusulas

abusivas en los contratos celebrados con consumidores. En particular, el fallo de la mencionada STJUE indica que los arts. 6 y 7 de la Directiva: "[n]o se oponen a que el juez nacional ponga remedio a la nulidad de tal cláusula abusiva sustituyéndola por la nueva redacción de la disposición legal que inspiró dicha cláusula, aplicable en caso de convenio entre las partes del contrato, siempre que el contrato de préstamo hipotecario en cuestión no pueda subsistir en caso de supresión de la citada cláusula abusiva y la anulación del contrato en su conjunto exponga al consumidor a consecuencias especialmente perjudiciales (...)".

En relación con ello, la Sentencia de fecha 11 de septiembre de 2019 expresa asimismo: 'siempre que se cumplan las condiciones mínimas establecidas en el art. 693.2 LEC (en la redacción dada por la Ley 1/2013), los tribunales deberán valorar, en el caso concreto, si el ejercicio de la facultad de vencimiento anticipado por parte del acreedor está justificado, en función de la esencialidad de la obligación incumplida, la gravedad del incumplimiento en relación con la cuantía y duración del contrato de préstamo y la posibilidad real del consumidor de evitar esta consecuencia (...)'.

En definitiva, la posibilidad de integración de una disposición legal en el préstamo hipotecario es desechada en aquellos contratos cuyos vencimientos han sido declarados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, toda vez que en estos supuestos no se hallaba vigente, al tiempo de la declaración de vencimiento, una norma análoga a la mencionada. La inexorable consecuencia de ello es la imposibilidad de subsistencia del contrato y, por tanto, el necesario sobreseimiento del procedimiento de ejecución. En efecto, la Sentencia mencionada concluye: 'Conforme a todo lo expuesto, procede aplicar las siguientes pautas u orientaciones jurisprudenciales a los procedimientos de ejecución hipotecaria en curso, en los que no se haya producido todavía la entrega de la posesión al adquirente: a. Los procesos en que, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, se dio por vencido el préstamo por aplicación de una cláusula contractual reputada nula, deberían ser sobreseídos sin más trámite (...)'.

Por ello, en virtud de todo lo expuesto, y en aplicación de las orientaciones ofrecidas por el Tribunal Supremo, procede decretar el sobreseimiento de la presente ejecución, dado que la parte ejecutante dio por vencido el contrato con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, tal y como se desprende del acta de liquidación de saldo.

Segundo. Que, con fecha 10 de junio de 2022, por el referido Juzgado, y en el también citado procedimiento de ejecución hipotecaria, se expide Mandamiento dirigido al Registro de la Propiedad de Torredembarra ordenando "...reponer la Finca registral n.º 5.149, tomo 1.215, libro 67, folio 45, a su estado anterior a la adjudicación de la misma por parte de Propiedades Residenciales SL inscrita en virtud de testimonio judicial de 9/5/2016, puesta en la inscripción de la finca realizada en su día en virtud de mandamiento de fecha 9/5/2016, que en tal sentido se remitió a ese Registro y todo ello por haberse acordado poner fin a la ejecución de la que dimana el presente mediante Decreto firme de fecha 4/5/21 (...)".

Tercera. Que, consecuencia de lo anterior, con fecha 27 de junio de 2022, se presentó ante el Registro de la Propiedad de Torredembarra el Mandamiento judicial de lo de junio de 2022, Asiento 341 del Diario 83, notificándose a esta parte, con fecha 19 de julio de 2022, Calificación negativa al considerar la concurrencia del siguiente defecto (...):

Hechos:

– Se presenta en el Registro de la Propiedad mandamiento de fecha 13 de junio de 2022 otorgado por G. C. P. C., letrado de la Administración de Justicia del Servicio común procesal de ejecución de El Vendrell, en el que se ordena reponer la finca registral 5149 dc Torredembarra, al estado anterior a la adjudicación de la misma a Propiedad Residenciales SL, Todo ello por haberse acordado poner fin a la ejecución mediante Decreto firme de fecha 4/5/2021.

Dicha finca fue adjudicada en procedimiento de ejecución hipotecaria y cedido el remate a Propiedades Residenciales SL., cancelándose las cargas posteriores a la hipoteca que se ejecutó.

El incidente extraordinario de oposición no es el trámite adecuado para dejar sin efecto la inscripción a favor del cesionario del remate, ya que éste último es ajeno a la relación derivada del contralo de préstamo hipotecario.

Cuarto. Que, considerando esta parte disconforme a Derecho la calificación negativa (...) en tiempo y forma, con fecha 19 de julio de 2022, se presentó Cuadro de sustituciones ante el Registro de la Propiedad de Cambrils (...)

Quinta. Que, sin embargo, con fecha 19 de agosto de 2022, se ha notificado a esta parte Calificación negativa sustitutoria de 17 de los mismos (...), confirmando la Calificación negativa del Registro de la Propiedad de Torredembarra, con base en los siguientes fundamentos:

“Si nos atenemos al historial registral de dicha finca, resulta que la misma fue inscrita a favor [sic] carácter abusivo de alguna cláusula del préstamo garantizado con la hipoteca, si se resuelve después de que la propiedad de la finca ejecutada se haya transmitido a un tercero como consecuencia de dicha ejecución, solo podrá acordar la reparación al deudor, en el juicio que corresponda, de las consecuencias económicas que la aplicación de una cláusula abusiva le hayan ocasionado, pero no podrá verse afectada la titularidad transmitida a favor del tercero, especialmente si este está además protegido por la fuerza del Registro de la Propiedad.

Por lo tanto, el incidente de oposición no es el procedimiento adecuado para que en el mismo pueda ser ordenada la cancelación de la inscripción practicada a favor de un tercero rematante, a menos que conste expresamente en el mandamiento que dicho tercero ha tenido intervención en esos trámites procesales, en una posición equiparable a la del ejecutante. No es posible reponer la finca al estado anterior a la ejecución, sin haber intervenido el adjudicatario en el incidente de oposición, o tramitar el juicio declarativo correspondiente, solicitando la rectificación del Registro por ineficacia del título en cuya virtud se practicó la inscripción, y solicitando la cancelación de la inscripción a favor del adjudicatario rematante, y la reviviscencia de los asientos cancelados como consecuencia de la ejecución, en el que sea parte demandada tanto la entidad acreedora, como la sociedad Adjudicataria de la finca y los titulares de derechos posteriores a la hipoteca ejecutada que fueron cancelados.”

Sexta. Que, como ya se ha indicado, esta parte no se halla conforme con la Calificación negativa que se recurre, pues se considera que la misma no se ajusta, en absoluto, a Derecho, puesto que contradice la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2019, así como la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 26 de marzo de 2019, aplicada por la primera.

Así, esta parte considera que tal decisión no se ajusta en absoluto a Derecho, pues en ningún caso, si se acuerda el sobreseimiento por nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado en aplicación de la STS de 11 de septiembre de 2019 y el artículo 24.1 de la LCI, puede igualmente acordarse se expida Testimonio del Decreto de adjudicación. Así, la reciente sentencia dictada por el Tribunal Supremo, el día 11 de septiembre de 2019, mediante la cual se aplicaban los criterios establecidos por el Tribunal de Justicia de la Unión Europea, en la Sentencia dictada el 26 de marzo de 2019, establece que:

“...ante el pacto de vencimiento anticipado en un contrato celebrado con consumidores y siempre que se cumplan las condiciones mínimas establecidas en el art. 693.2 LEC (en su redacción anterior a la ley 5/2019), los tribunales deben valorar además, en el caso concreto, si el ejercicio de la facultad de vencimiento anticipado por parte del acreedor está justificado en función de los criterios antes expuestos: esencialidad de la obligación incumplida, gravedad del incumplimiento en relación con la cuantía y duración del contrato de préstamo y posibilidad real del consumidor de evitar

esta consecuencia; tal como estableció la ya mencionada STJUE de 14 de marzo de 2013 (asunto C-415/11).”

En aquellos procedimientos de ejecución hipotecaria que se encontraban en curso, sin que se haya producido la toma de posesión de la finca objeto de ejecución, la Sala de los Civil del Tribunal Supremo, la STS de 11 de septiembre, establece los siguientes criterios a aplicar:

“Conforme a todo lo expuesto, procede aplicar las siguientes pautas u orientaciones jurisprudenciales a los procedimientos de ejecución hipotecaria en curso, en los que no se haya producido todavía la entrega de la posesión al adquirente.

a. Los procesos en que, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, se dio por vencido el préstamo por aplicación de una cláusula contractual reputada nula deberían ser sobreseídos sin más trámite.

b. Los procesos en que, con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, se dio por vencido el préstamo por aplicación de una cláusula contractual reputada nula, y el incumplimiento del deudor no reúna los requisitos de gravedad y proporcionalidad antes expuestos, deberían ser igualmente sobreseídos.

c. Los procesos referidos en el apartado anterior, en que el incumplimiento del deudor revista la gravedad prevista en la LCCL, podrán continuar su tramitación.

En este sentido, el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 8 de El Vendrell en la Ejecución Hipotecaria 3715/2015, dimanante de la Ejecución Hipotecaria 510/2011, dictó Auto de sobreseimiento el 12 de marzo de 2021, ordenando el archivo del mismo, al declarar la nulidad de la Cláusula de vencimiento anticipado en aplicación de la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2019, concluyendo lo siguiente:

“En definitiva, la posibilidad de integración de una disposición legal en el préstamo hipotecario es desechada en aquellos contratos cuyos vencimientos han sido declarados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, toda vez que en estos supuestos no se hallaba vigente, al tiempo de la declaración de vencimiento, una norma análoga a la mencionada. La inexorable consecuencia de ello es la imposibilidad de subsistencia del contrato y, por tanto, el necesario sobreseimiento del procedimiento de ejecución. En efecto, la Sentencia mencionada concluye: ‘Conforme a todo lo expuesto, procede aplicar las siguientes pautas u orientaciones jurisprudenciales a los procedimientos de ejecución hipotecaria en curso, en los que no se haya producido todavía la entrega de la posesión al adquirente: a. Los procesos en que, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, se dio por vencido el préstamo por aplicación de una cláusula contractual reputada nula, deberían ser sobreseídos sin más trámite (...)’

A mayor abundamiento, recibida la Calificación negativa por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 8 de El Vendrell, éste ha dictado Diligencia de Ordenación de 12 de julio de 2022, por la que requiere a “Propiedades Residenciales SL” a fin de manifestar si solicita que se deje sin efecto la adjudicación a su favor y posterior inscripción (...), a lo que Propiedades Residenciales SL, con fecha 1 de septiembre de 2022, ha presentado escrito interesando se deje sin efecto la adjudicación a su favor y posterior inscripción (...)

Por todo ello, esta parte considera que, con el debido respeto, y en estrictos términos de defensa, la Calificación negativa que se recurre, no resulta ajustada a Derecho, puesto que, acordado el sobreseimiento y archivo del procedimiento judicial al declararse la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado, debe inscribirse el Mandamiento judicial por el que se ordena la reposición de la Finca registral n.º 5.149, tomo 1.215, libro 67, folio 45, a su estado anterior a la adjudicación de la misma por parte de Propiedades Residenciales SL, y ello, por haberse vencido el préstamo con anterioridad a la entrada en vigor de la ley 1/2013, y en aplicación de una cláusula reputada nula, conforme a los criterios de la STS de 11 de septiembre de 2011 y del artículo 24.1 de la LCI.

Por lo expuesto,

Solicita a este órgano: Que tenga por presentado el presente escrito con sus copias y documentos adjuntos, teniéndose por causadas las manifestaciones que el mismo contiene, teniendo por interpuesto, en tiempo y forma, recurso contra la calificación negativa de fecha 8 de julio de 2022, y en su virtud, y tras los trámites pertinentes, lo estime en su integridad, revocando la Calificación negativa de 8 de julio de 2022 emitida por el Registro de la Propiedad de Torredembarra, y ordene emitir una nueva por la que, tras los trámites pertinentes, se acuerde inscribir el Mandamiento judicial expedido el 10 de junio de 2022 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción no 8 de El Vendrell, Ejecución hipotecaria 3715/2015, antes 510/2011, por el que se ordena reponer la Finca registral n.º 5.149, tomo 1.215, libro 67, folio 45, a su estado anterior a la adjudicación de la misma por parte de Propiedades Residenciales SL.»

V

La registradora de la Propiedad de Torredembarra, doña Patricia Pastor Nicolás, emitió informe el día 10 de octubre de 2022, manteniendo su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 609 y 1462 del Código Civil; 552, 670, 673, 675, 681, 695 y 698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1.3.º, 18, 20, 33, 34, 38, 40, 41, 133 y 134 de la Ley Hipotecaria; la disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013 de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; el artículo 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013, asunto C-415/11, 26 de enero de 2017, asunto C-421/14, 7 de diciembre de 2017, asunto C-598/15, y 17 de mayo de 2022, asunto C-600/19; las Sentencias del Tribunal Constitucional número 266/2015, de 14 de noviembre, 31/2019, de 28 de febrero, y n.º 29 y 32/2020, de 24 de febrero; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 17 de diciembre de 2002, 21 de marzo de 2006, 16 de mayo y 21 de octubre de 2013, 14 de julio de 2015, 18 de febrero de 2016, 21 de noviembre de 2017, 11 de septiembre de 2019, 15 de diciembre de 2021 y 10 de noviembre de 2022; las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de mayo de 2015, 5 de febrero y 14 de marzo de 2018 y 10 de octubre de 2019, y las Resoluciones de Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de octubre de 2021 y 10 y 21 de junio y 27 de septiembre de 2022.

1. El presente recurso tiene como objeto un mandamiento judicial que ordena la cancelación de los asientos registrales practicados a consecuencia de la ejecución de una hipoteca llevada a cabo por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 8 de El Vendrell.

Dicha ejecución culminó con la adjudicación mediante resolución judicial firme de la finca ejecutada, en virtud de cesión de remate, a favor de una sociedad mercantil «Propiedades Residenciales, S.L.», entidad distinta de «Banco Santander, S.A.», a cuyo favor se constituyó la hipoteca y presentó la demanda ejecutiva, y de la sociedad «LSF 7 Silverstone, S.A.R.L.», que se subrogó en la posición de ejecutante en su condición de cesionaria del crédito hipotecario y titular registral de la hipoteca.

El decreto de adjudicación se dictó en el día 29 de enero de 2015 y el procedimiento de ejecución hipotecaria del que deriva se inició en el año 2011, es decir, comenzó antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, por lo que a este supuesto le es aplicable el incidente extraordinario de oposición por abusividad recogido en la disposición transitoria cuarta de dicha ley, si concurren los

demás requisitos previstos para el mismo en la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019 de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito hipotecario.

Los deudores ejecutados y propietarios de la vivienda hipotecada, don M. E. P. y doña S. P. P., interpusieron el indicado incidente extraordinario de oposición (no consta en el expediente la fecha de presentación) por razón de la nulidad por abusiva de la cláusula de vencimiento anticipado. Dicha oposición fue estimada por auto firme del referido Juzgado de fecha 12 de marzo de 2021, el cual sancionó el sobreseimiento de la ejecución hipotecaria, al no haberse verificado la entrega material de la finca hipotecada a la sociedad adjudicataria, y ordenó la cancelación de todos aquellos asientos registrales a que hubiera dado lugar la ejecución hipotecaria.

No consta en el mandamiento judicial presentado en el Registro de la Propiedad de Torredembarra y que fue objeto de la calificación recurrida, que la mencionada entidad adjudicataria, «Propiedades Residenciales, S.L.», haya sido parte en el incidente extraordinario de oposición, sino solo que éste se siguió solo contra la sociedad ejecutante «LSF 7 Silverstone, S.A.R.L.».

La registradora de la Propiedad calificante entiende que, una vez producida la transmisión de la propiedad a un tercero cesionario del remate, como ocurre en este caso, el incidente extraordinario de oposición por abusividad no es el trámite adecuado para dejar sin efecto la inscripción a favor del mismo, ya que éste último es ajeno a la relación derivada del contrato de préstamo hipotecario y, además, no ha sido parte en el incidente.

La parte recurrente, que está constituida tanto por la entidad ejecutante como por la propia sociedad adjudicataria, sostienen en su recurso que el auto que ordena el sobreseimiento de la ejecución es ajustado a derecho porque lo hace en aplicación de las orientaciones ofrecidas por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 11 de septiembre de 2019, Sentencia que señala que si la parte ejecutante dio por vencido el contrato con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, y no se ha producido la toma de posesión de la finca por parte del adquirente, como ocurre en este supuesto, si se declara la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado por abusividad, el procedimiento de ejecución deberá ser sobreseído sin más trámite.

Con el recurso se aporta también testimonio de la diligencia de ordenación de fecha 12 de julio de 2022 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 8 de El Vendrell, motivada por la calificación negativa registral antes citada, por la que se requiere a la entidad adquirente «Propiedades Residenciales, S.L.» «a fin de manifestar si solicita que se deje sin efecto la adjudicación a su favor y la posterior inscripción», testimonio al que se incorpora un escrito de fecha 31 de agosto de 2022, firmado por la representación procesal de dicha sociedad adquirente, interesando «se deje sin efecto la adjudicación a su favor y su posterior inscripción».

2. Como ya señalaron las Resoluciones de este Centro Directivo de 10 de junio y 27 de septiembre de 2022, la cuestión relativa al control del carácter abusivo de los pactos contenidos en un contrato que ha dado pie a un procedimiento de ejecución y su relación con los efectos de la cosa juzgada de las resoluciones judiciales firmes dictadas en dicho procedimiento, ha sido enormemente controvertida.

Las implicaciones de todo tipo, entre ellas respecto de los terceros adquirentes en las ejecuciones hipotecarias, que la normativa recogida en el Derecho de la Unión Europea en materia de cláusulas abusivas y protección de los consumidores origina en dichos procedimientos, ha llevado a que haya tenido que intervenir en la controversia el Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

Así, en su reciente Sentencia de 17 de mayo de 2022, número de expediente C-600/19, el Tribunal ha sentado una serie de conclusiones que son de especial relevancia para este tema:

En primer término, se reconoce la posibilidad, con ciertas condiciones, de enjuiciar la abusividad de una cláusula del préstamo que dio pie a la ejecución, aun después de haber concluido por resolución firme: «los artículos 6, apartado 1, y 7, apartado 1, de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que se oponen a una legislación

nacional que, debido al efecto de cosa juzgada y a la preclusión, no permite al juez examinar de oficio el carácter abusivo de cláusulas contractuales en el marco de un procedimiento de ejecución hipotecaria ni al consumidor, transcurrido el plazo para formular oposición, invocar el carácter abusivo de tales cláusulas en ese procedimiento o en un procedimiento declarativo posterior cuando el juez, al inicio del procedimiento de ejecución hipotecaria, ya ha examinado de oficio el eventual carácter abusivo de dichas cláusulas pero la resolución judicial en que se despacha ejecución hipotecaria no contiene ningún motivo, siquiera sucinto, que acredite la existencia de tal examen ni indica que la apreciación efectuada por dicho juez al término de ese examen no podrá ya cuestionarse si no se formula oposición dentro del referido plazo».

Pero, por otro lado, deja siempre a salvo de los efectos de dicha declaración de una cláusula como abusiva a los terceros adquirentes ajenos a la relación contractual del préstamo hipotecario: «los artículos 6, apartado 1, y 7, apartado 1, de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que no se oponen a una legislación nacional que no permite que un órgano jurisdiccional nacional, actuando de oficio o a instancias del consumidor, examine el eventual carácter abusivo de cláusulas contractuales cuando se ha ejecutado la garantía hipotecaria, se ha vendido el bien hipotecado y se han transmitido a un tercero los derechos de propiedad sobre dicho bien, a condición de que el consumidor cuyo bien ha sido objeto de un procedimiento de ejecución hipotecaria pueda hacer valer sus derechos en un procedimiento posterior con el fin de obtener la reparación, en virtud de la citada Directiva, de las consecuencias económicas resultantes de la aplicación de cláusulas abusivas».

3. En Derecho Español la transmisión de la propiedad está basada en el sistema del título y el modo. La concurrencia del acuerdo de voluntades entre las partes y de la entrega de la posesión de la cosa produce el efecto traslativo (artículos 609 y 1462 del Código Civil). La entrega de la posesión puede ser sustituida por la llamada «traditio ficta», que en la práctica habitual de la contratación inmobiliaria viene representada por el otorgamiento de la escritura pública notarial (artículo 1462, párrafo segundo, del Código Civil).

En el caso de los procesos de ejecución judicial, teniendo en cuenta que desde la reforma operada en la Ley de Enjuiciamiento Civil por la Ley 10/1992, de 30 de abril, de Medidas Urgentes de Reforma Procesal, ha desaparecido la obligación de otorgar escritura después de aprobar la adjudicación en el procedimiento, se ha planteado la duda de qué actos procesales han de concurrir para que se entienda transmitido el dominio de la finca ejecutada.

El Tribunal Supremo, entre otras, en su Sentencia de la Sala Primera 414/2015, de 14 de julio, ha afirmado sobre el particular que: «En nuestro sistema se hacía coincidir la consumación de la venta de bienes inmuebles en subasta con el otorgamiento de la escritura pública, porque el otorgamiento de dicha escritura equivale a la entrega de la cosa, en virtud de la tradición instrumental a que se refiere el artículo 1462 del Código Civil (sentencia, entre otras, de 10 diciembre 1991), pero una vez sustituida la necesidad de otorgar escritura pública por el auto de adjudicación, y ahora por el testimonio del secretario judicial del decreto de adjudicación, que comprende la resolución por la que se aprueba el remate y se expresa que se ha consignado el precio (artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según redacción dada por Ley 13/2009 de 3 de noviembre), éste será el momento en que debe entenderse producida la transmisión del bien de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil».

El artículo 673 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone: «Será título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad el testimonio, expedido por el Letrado de la Administración de Justicia, del decreto de adjudicación, comprensivo de la resolución de aprobación del remate, de la adjudicación al acreedor o de la transmisión por convenio de realización o por persona o entidad especializada, y en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria».

Como consecuencia de lo expuesto, como regla general, el control de las cláusulas abusivas de los préstamos hipotecarios en la ejecución hipotecaria española (vid. artículos 552.1 y 695.1.4.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil) terminaría con la realización del objeto del proceso: el decreto de adjudicación, que comprendería también el modo (entrega de la posesión jurídica) necesario para la completa adquisición de la propiedad, cuando no una transmisión por ministerio de la Ley, no pudiendo afectar al tercer adquirente en la subasta, o a un subadquirente posterior de éste, la relación contractual entre el consumidor-prestatario y el acreedor-ejecutante, aunque hubiere concurrido un control imperfecto de la abusividad de las cláusulas del contrato.

Este criterio coincide con la doctrina que emana de la mencionada Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 17 de mayo de 2022, que, además de lo expuesto en el fundamento de derecho anterior, en sus apartados 57 y 58 precisa que, incluso aunque no hubiere habido un control judicial de oficio completo, exteriorizado y debidamente motivado acerca de las cláusulas abusivas de un préstamo hipotecario: «57. No obstante, en una situación como la controvertida en el litigio principal, en la que se ha cerrado el procedimiento de ejecución hipotecaria y la propiedad de dicho bien inmueble se ha transferido a un tercero, el órgano jurisdiccional, de oficio o a petición del consumidor, ya no puede examinar el carácter abusivo de las cláusulas contractuales, lo que llevaría a la anulación de los actos de transmisión, propiedad y poner en tela de juicio la seguridad jurídica respecto a la transmisión de la propiedad ya realizada a un tercero. 58. No obstante, en tal situación, el consumidor debe poder invocar, en un procedimiento separado posterior, el carácter abusivo de las cláusulas del contrato de crédito hipotecario para poder ejercer efectiva y plenamente los derechos que le asisten en virtud de dicha Directiva para obtener una indemnización por el perjuicio económico causado por la aplicación de dichas cláusulas».

4. Ahora bien, la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, introdujo como causa de oposición a la ejecución hipotecaria el carácter abusivo de las cláusulas del contrato, utilizable siempre que no se hubiere entregado la posesión material de la finca al adjudicatario.

Según la propia Exposición de Motivos de la ley, dicha modificación se adoptó, ante la falta en el procedimiento de ejecución hipotecaria español anterior de un control de oficio y/o a instancia de parte de la abusividad de las cláusulas de los préstamos hipotecarios, y como consecuencia de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013, por la que se resolvió la cuestión prejudicial C-415/11 –asunto Aziz– que trataba, entre otras cuestiones, de si dicho procedimiento se ajustaba a una correcta interpretación de las disposiciones de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993.

Así, la disposición transitoria cuarta, número 2, de la Ley 1/2013 dispone que: «2. En todo caso, en los procedimientos ejecutivos en curso a la entrada en vigor de esta Ley en los que haya transcurrido el periodo de oposición de diez días previsto en el artículo 556.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes ejecutadas dispondrán de un plazo preclusivo de un mes para formular un "incidente extraordinario de oposición" basado en la existencia de las nuevas causas de oposición previstas en el apartado 7.ª del artículo 557.1 y 4.ª del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. El plazo preclusivo de un mes se computará desde el día siguiente a la entrada en vigor de esta Ley y la formulación de las partes del incidente de oposición tendrá como efecto la suspensión del curso del proceso hasta la resolución del incidente, conforme a lo previsto en los artículos 558 y siguientes y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Esta Disposición transitoria se aplicará a todo procedimiento ejecutivo que no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente conforme a lo previsto en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil».

Dicho artículo tuvo que ser modificado por razón de la forma de calcular el plazo preclusivo que concedía para la interposición del incidente extraordinario de oposición, como consecuencia de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 27

de enero de 2017, por la que se resolvió la cuestión prejudicial C-421/14 –asunto Banco Primus–, modificación que se llevó a cabo en la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito hipotecario, que dispone: «1. En los procedimientos ejecutivos en curso a la entrada en vigor de esta Ley en los que al entrar en vigor la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, hubiera transcurrido el periodo de oposición de diez días previsto en el artículo 556.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes ejecutadas dispondrán nuevamente del plazo señalado en dicho artículo para formular un “incidente extraordinario de oposición” basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7.ª del artículo 557.1 y 4.ª del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. 2. Dicho plazo preclusivo se computará desde el día siguiente a la notificación de la resolución por la que se comunique a las partes ejecutadas la posibilidad de formular incidente extraordinario en los términos indicados en el apartado anterior. Esta notificación deberá realizarse en el plazo de quince días naturales a contar desde la entrada en vigor de esta Ley. 3. La formulación del incidente de oposición tendrá como efecto la suspensión del curso del proceso hasta la resolución del incidente, conforme a lo previsto en los artículos 558 y siguientes y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. 4. Este artículo se aplicará a todo procedimiento ejecutivo que no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente conforme a lo previsto en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, siempre que en su día no se hubiera notificado personalmente al ejecutado de la posibilidad de formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 7.ª del artículo 557.1 y 4.ª del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, ni se hubiera formulado por el ejecutado incidente extraordinario de oposición, conforme a lo recogido en la Disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, ni se hubiere admitido la oposición del ejecutado con base en la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 29 de octubre de 2015 o cuando el juez de oficio ya hubiera analizado la abusividad de las cláusulas contractuales».

En consecuencia, en relación al control a instancia de parte en las ejecuciones hipotecarias iniciadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, puede concluirse que el mismo se puede producir en cualquier momento del procedimiento, con el límite efectivo del lanzamiento físico de los ocupantes de la vivienda hipotecada, previsto en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en aquellos supuestos en los que tenga derecho a plantear el incidente extraordinario de oposición de acuerdo con lo previsto en las citadas disposición transitoria cuarta, apartado 2, de la Ley 1/2013 en relación con la disposición transitoria tercera, apartado 1, de la Ley 5/2019.

Se trata de una excepción que sí afectaría, por disposición legal expresa, al tercer adquirente de la finca hipotecada, y al que se refirió la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 26 de enero de 2017, asunto C-421/14 –Banco Primus–, que señala, en un supuesto de ejecución iniciada antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, que cuando no haya existido un examen de la legalidad del conjunto de las cláusulas del contrato, el consumidor puede formular un incidente de oposición por abusividad de las cláusulas, y el juez está obligado a apreciar, a instancia de las partes o de oficio, el eventual carácter abusivo de esos pactos, mientras el procedimiento de ejecución hipotecaria de que se trata en el litigio principal no haya concluido y, por tanto, en el supuesto planteado, hasta que el inmueble se ponga en posesión del adquirente. En este caso concreto no existirá incongruencia del procedimiento en que se anule la adjudicación judicial a favor de tercero llevada a cabo en la ejecución hipotecaria.

Bien entendido, como ya pusiera de manifiesto la Resolución de este Centro Directivo de 10 de octubre de 2019, que esta prolongación del momento hasta el cual se puede realizar una valoración de la abusividad con afectación de terceros constituye una excepción a la regla general.

Así, dice la Resolución citada que «la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019 (que permite la apreciación de la abusividad hasta la entrega material de la posesión del

artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) se aplicará solo a los decretos de adjudicación dictados en procedimientos de ejecución hipotecaria que se hayan iniciado antes del 15 de mayo de 2013, fecha de entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, y que el decreto de adjudicación que se dicte sea anterior a 16 de julio de 2019, fecha de entrada en vigor de Ley 5/2019, de 15 de marzo».

En este mismo sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2019, en la cual funda su fallo el auto cuya calificación negativa es objeto de este recurso, señala que en aquellos contratos cuyos vencimientos hubieran sido declarados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, no cabe la posibilidad de integración de la cláusula de vencimiento anticipado declarada nula con una disposición legal (Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 26 de marzo de 2019, C-70/17), toda vez que al tiempo de la declaración de tal vencimiento, no se hallaba vigente una norma imperativa análoga al actual artículo 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por lo que la inexorable consecuencia de ello es la imposibilidad de subsistencia del contrato y, por tanto, el necesario sobreseimiento del procedimiento de ejecución.

Con base en esta argumentación la Sentencia mencionada concluye que «conforme a todo lo expuesto, procede aplicar las siguientes pautas u orientaciones jurisprudenciales a los procedimientos de ejecución hipotecaria en curso, en los que no se haya producido todavía la entrega de la posesión al adquirente: a. Los procesos en que, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, se dio por vencido el préstamo por aplicación de una cláusula contractual reputada nula, deberán ser sobreseídos sin más trámite (...)».

En el supuesto objeto de este recurso el procedimiento hipotecario se inició en el año 2011 y el decreto de adjudicación es del año 2015, por lo que el denominado recurso extraordinario de oposición basado en la existencia de las causas previstas en el apartado cuarto del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013 y disposición transitoria tercera de Ley 5/2019), incluso con efectos si la finca estuviere inscrita a favor de terceros (si hubieran sido parte en el incidente procesal), sería aplicable pues concurren también las demás circunstancias necesarias para ello: falta de entrega de la posesión de la finca al adquirente, nulidad por abusiva que la cláusula de vencimiento anticipado, y no ejercicio anterior del incidente extraordinario de oposición.

5. Por tanto, como señala la registradora de la Propiedad calificante, es cierto que, como regla general y de acuerdo con la doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea recogida en la citada Sentencia de 17 de mayo de 2022, los terceros propietarios adquirentes en una ejecución hipotecaria o que traigan causa de los mismos, han de quedar protegidos frente a posibles reclamaciones sobre el carácter abusivo de alguna de las cláusulas del préstamo hipotecario y que en este sentido debe ser matizada la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2019.

Pero este criterio no es aplicable cuando la ejecución hipotecaria de que se trate se inició, como se explica en el fundamento de derecho anterior, antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013.

Sin embargo, según consta en los documentos judiciales aportados al expediente y que fueron objeto de la calificación registral recurrida, el citado incidente solo se siguió contra la sociedad ejecutante y extitular registral de la hipoteca, «LSF 7 Silverstone, S.A.R.L.», pero no contra la entidad adjudicataria y titular registral de la finca, «Propiedades Residenciales, S.L.», por lo que ésta no ha sido parte en el citado incidente extraordinario de oposición, existiendo un problema registral de falta de legitimación y de tracto sucesivo (artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria).

Pues bien, como ha manifestado reiteradamente este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 5 de febrero de 2018), el principio de tracto sucesivo es una traducción en el ámbito hipotecario del principio de seguridad jurídica y de proscripción de la indefensión, máxime estando los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los

tribunales y produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley.

En consecuencia, para practicar cualquier asiento nuevo o para rectificar el vigente, es indispensable que se cuente bien con el consentimiento de su titular registral, bien con una resolución judicial dictada en un procedimiento en el que éste haya sido parte, de lo contrario surge un obstáculo del mismo Registro que impide que se proceda como se solicita, incluso aunque se haya instado la petición por un organismo judicial, sin que ello suponga, en ningún caso, una vulneración de los artículos 117 y 118 de la Constitución.

Es también doctrina reiterada de este Centro Directivo que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él, ni han intervenido de ninguna manera, ya que lo contrario supondría extender sus consecuencias a quien no ha sido parte, violando el principio de tutela judicial efectiva y en definitiva el artículo 24 de la Constitución.

Por ello, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro de la Propiedad ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Este principio deriva, a su vez, de la legitimación registral pues si, conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria, la inscripción implica una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (vid., por todas, la Resolución de 14 de marzo de 2018).

6. En relación con la calificación registral de documentos judiciales, esta ha de ceñirse a los límites que señala el citado artículo 100 del Reglamento Hipotecario que, en ningún caso, permite al registrador revisar el fondo de las resoluciones judiciales.

Así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2021 señala: «Como resume la sentencia 625/2017, de 21 de noviembre, conforme a los arts. 18 LH y 100 RH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento, es decir, no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro».

Y dentro de ese ámbito de calificación reconocido por el Tribunal Supremo, el registrador sí debe examinar, conforme a lo previsto en el citado artículo 100 del Reglamento Hipotecario, otra serie de extremos: «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».

Es decir, aunque el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales; no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, como se ha analizado en el fundamento de derecho anterior.

Como consecuencia de todo ello, es doctrina de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo (vid. Sentencias de 21 de marzo de 2006, 21 de octubre de 2013, 21 de noviembre de 2017 y 15 de diciembre de 2021), que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite e impone al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

7. A este respecto debe tenerse en cuenta que, como puso de relieve la Resolución de 14 de mayo de 2015, tratándose de la inscripción de una sentencia dictada en el ámbito de la jurisdicción civil, como en este supuesto, el principio de rogación y vinculación del órgano jurisdiccional a la petición de parte que rige en el ejercicio de acciones civiles hace que el contenido de la demanda y la designación de los demandados quede bajo la responsabilidad del demandante.

En estos casos, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, “no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte”».

También hay que citar entre dichos fallos la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 (a la que se remite la antes expuesta Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2021) que, de una forma contundente, declara: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

8. Todas las anteriores consideraciones llevan al resultado de que para que la sentencia despliegue toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores –cuando no estuviera vigente la anotación preventivamente de la demanda procedente– es necesario que al menos hayan sido emplazados en el procedimiento, lo que en este caso no consta en la documentación –mandamiento judicial de cancelación– aportada para la calificación.

Por tanto, en el caso de que el incidente extraordinario de oposición al procedimiento de ejecución se haya entendido exclusivamente contra el acreedor ejecutante, la sentencia producirá efectos contra éste de conformidad con las reglas generales de nuestro ordenamiento (artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); pero no contra el tercer adquirente en el procedimiento de ejecución, titular registral del dominio en virtud de inscripción vigente, cuya cancelación se pretende y que no fue parte en dicho incidente, salvo que en éste consienta en escritura pública o se acredite de otra forma fehaciente y admitida en derecho que ha prestado su consentimiento a esa cancelación.

Pero esa circunstancia no se ve alterada por la aportación en este recurso de un testimonio de diligencias complementarias, que tuvo su origen, precisamente, en la calificación registral negativa, y en la cual se incorporan una diligencia de ordenación por la que se requiere a la entidad adquirente «Propiedades Residenciales, S.L.» «a fin de manifestar si solicita que se deje sin efecto la adjudicación a su favor y la posterior inscripción», y un escrito, firmado por la representación procesal de dicha sociedad adquirente, interesando «se deje sin efecto la adjudicación a su favor y su posterior inscripción».

Esa documentación no puede ser tomada en consideración en este recurso, en base a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

En efecto el artículo 324 de la Ley Hipotecaria comienza señalando que «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes (...)», añadiendo el artículo 326 que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Así, es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid., por todas, las Resoluciones de 23 de enero de 2006, 13 de octubre de 2014, 19 de enero y 13 de octubre de 2015, 21 de julio de 2017, 31 de octubre de 2018, 30 de enero de 2019, 2 de junio de 2020, 22 de noviembre de 2021 y 7 de julio de 2022) que para la resolución del recurso contra la calificación registral debe prescindirse de los documentos aportados con el escrito de interposición del recurso, sin entrar a considerar si a la vista de los mismos lo procedente hubiera sido una nueva calificación con notificación de su resultado y posibilidad de recurso, sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya

inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso, a fin de obtener una nueva calificación.

En definitiva, el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, por lo que en su tramitación no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el registrador y aportados «ex novo» al interponer el recurso. Es decir, el recurso se resuelve atendiendo únicamente a la documentación presentada al tiempo en que se produjo la calificación.

9. Por tanto, en el presente supuesto y desde el punto de vista registral, instado un incidente extraordinario de oposición –por razón de abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado–, recogido en la disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013, dentro de una ejecución hipotecaria que ya se ha terminado con la adjudicación de la finca hipotecada a un tercer adquirente, cesionario del remate, que no ha sido demandado en tal incidente, no habiendo pronunciamiento judicial previo de levantamiento del velo, y no tratándose tampoco de un supuesto de transmisión universal; si bien debe revocarse el defecto de incongruencia del procedimiento, no cabe sino confirmar la calificación registral desfavorable en cuanto a la falta aplicación del tracto sucesivo registral recogido en el citado artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Todo ello, sin perjuicio de poder presentarse nuevamente la documentación aportada con el recurso, al objeto de obtener una nueva calificación registral.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la nota de calificación y desestimar parcialmente el recurso interpuesto y confirmar parcialmente la nota de calificación registral negativa recurrida, de conformidad con lo dispuesto en los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 21 de diciembre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.