

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3458 *Resolución de 9 de enero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad de Alzira n.º 1, por la que se suspende la cancelación de una nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas y la cancelación de la inscripción de la adjudicación consecuencia de la ejecución hipotecaria terminada.*

En el recurso interpuesto por don A. J. J. G., abogado, en nombre y representación de doña C. L. O., en su condición de interesada, contra la nota de calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Alzira número 1, doña Sonsoles Verdejo García, de fecha 23 de agosto de 2022, por la que se suspende la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas puesta al margen de la inscripción de una hipoteca y la cancelación de la inscripción de la adjudicación consecuencia de la ejecución hipotecaria terminada, y que han sido ordenadas por mandamiento judicial que recoge sendos autos judiciales.

Hechos

I

En virtud de mandamiento judicial expedido con fecha 21 de julio de 2022, de ejecución de sendos autos de fecha 31 de enero y 11 de marzo de 2020 –de aclaración–, dictados por Juzgado de Primera Instancia número 4 de Alzira, procedimiento de ejecución hipotecaria número 531/2012, se declara la nulidad de todo lo actuado y el sobreseimiento de procedimiento, y se ordena solo la cancelación de la nota marginal puesta al margen de la inscripción de una hipoteca que estaba en ejecución y, adicionalmente, en el auto de aclaración, la cancelación de la inscripción de la adjudicación consecuencia de la ejecución hipotecaria terminada.

Los citados autos han sido dictados como consecuencia en un incidente de oposición por abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado presentado por la parte deudora, con base en la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2019, no habiéndose dado todavía posesión material de la finca al adjudicatario, «Banco de Sabadell, SA», después de que tal cuestión ya hubiera sido planteada y resuelta en un anterior incidente extraordinario de oposición.

II

El indicado mandamiento fue presentado en el Registro de la Propiedad de Alzira número 1, siendo objeto, con fecha 23 de agosto de 2022, de la siguiente nota de calificación negativa, por parte de la registradora de la Propiedad, titular de la oficina, doña Sonsoles Verdejo García:

«La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado, el día 1 de agosto de 2022, bajo el asiento número 2085, del tomo 187 del Libro Diario y número de entrada 3104/2022, que corresponde al documento otorgado el 19 de agosto de 2020, por el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Alzira, Procedimiento de Ejecución Hipotecaria 531/2012, para su despacho ha

resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Primero. En el mencionado documento objeto de calificación seguido como demandante: Banco Sabadell, SA, y como demandado: M.P. R.L., M.A. R. L. y C. L. O., se presenta testimonio expedido con fecha 19 de agosto de 2020, del auto de fecha 31 de enero de 2020, dictado por don A. J. J. H., Letrado de la Administración de Justicia del citado Juzgado, por el que, 1. Se declara la nulidad de todo lo actuado y el sobreseimiento del procedimiento sin más trámites, sin perjuicio de que, en caso de incumplimiento de sus obligaciones de pago por el prestatario, pueda el ejecutante en el futuro instar el vencimiento anticipado del contrato, no con fundamento en la cláusula, sino en la ley. 2. Se acuerda la cancelación de la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas, en relación con la finca registral número 22.055 inscrita al Tomo 1549, libro 258, folio 217, del Registro de la Propiedad n.º 1 de Alzira, librando para ello el oportuno mandamiento al Sr. Registrador de la Propiedad n.º 1 de Alzira. 3. Se acuerda el desglose de los documentos originales aportados con el escrito de demanda, haciéndole saber a la parte que quedan los autos a su disposición en la Secretaría del Juzgado.

Consultados los libros de este Registro el historial de la finca objeto de la presente, por el presente procedimiento, fue objeto de adjudicación por subasta a favor del Banco de Sabadell SA, según resulta de la inscripción 13.ª de fecha 13 de marzo de 2017, cancelándose en el citado asiento tanto la inscripción de hipoteca objeto de la inscripción 9.ª base de este procedimiento—, a favor de la Caja de Ahorros del Mediterráneo; su posterior modificación, objeto de la inscripción 11.ª, así como la nota marginal de expedición de Certificación del art.º 688 LEC puesta al margen de la misma; también fueron objeto de cancelación las inscripciones y anotaciones posteriores, concretamente la inscripción 10.ª de donación de usufructo vitalicio, a favor de M. a. R. de la C. y C. L. O.; la inscripción 12.ª de hipoteca a favor de la Caja de Ahorros del Mediterráneo y el embargo sobre el usufructo vitalicio, a favor de Bankia, SA, objeto de la anotación preventiva letra A.

Posteriormente el Banco Sabadell, SA, aportó la citada finca en pleno dominio a la sociedad Promontoria Coliseum Real Estate SLU, que fue objeto de la inscripción 14.ª, que nuevamente fue vendida a favor de Banco Sabadell SA, causando la inscripción 15.ª

Examinado el documento objeto de calificación se observa lo siguiente, que deberá ser subsanado:

- 1) El auto judicial no ordena cancelar la inscripción de los asientos posteriores a la inscripción del decreto de adjudicación.
- 2) Tampoco se ordena la reinscripción de todos los asientos que fueron objeto de cancelación —y que se mencionan en el párrafo segundo del apartado primero—.
- 3) No consta notificación alguna o que se haga constar la debida intervención procesal a los titulares de esos derechos posteriores que se cancelaron ni a los que ahora por la presente se cancelarán.
- 4) Falta acompañar el mandamiento donde se ordene, la cancelación de los asientos posteriores a la adjudicación, así como la reinscripción de los asientos que fueron cancelados como consecuencia de la ejecución.

Todo ello en base a los artículos 1, 20, 34, 38, 40, 83 y 97 de la Ley Hipotecaria y 174 del Reglamento Hipotecario.

El artículo 1 establece que los asientos registrales están bajo la salvaguarda de los Tribunales, el artículo 20 recoge el principio de tracto sucesivo, el artículo 34 que recoge el principio de fe pública registral, el artículo 38 que establece el principio de legitimación registral y el artículo 40, d) párrafo segundo, que establece: «En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de

rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio».

«Artículo 83. Las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria. Si los interesados convinieren válidamente en la cancelación, acudirán al Juez o al Tribunal competente por medio de un escrito, manifestándolo así, y después de ratificarse en su contenido, si no hubiere ni pudiere haber perjuicio para tercero, se dictará providencia ordenando la cancelación. También dictará el Juez o el Tribunal la misma providencia cuando sea procedente, aunque no consienta en la cancelación la persona en cuyo favor se hubiere hecho.»

Artículo 97. "Cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiera".

Asimismo, resulta aplicable el principio de tutela judicial efectiva y la prohibición de indefensión (artículo 24 de la Constitución Española).

Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a "los obstáculos que surjan del Registro", a "la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción", a "las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos" y a "la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad" y artículo 12 de la Ley Hipotecaria que recogen el principio de especialidad, que impide la indeterminación de la extensión del derecho según el cual sólo deben acceder al Registro de la Propiedad situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas, porque sólo de ese modo se producirá una plena claridad en los asientos, que es la base de la publicidad registral y del fomento del crédito territorial.

De conformidad con los hechos y fundamentos de derecho expuestos Se acuerda suspender la inscripción solicitada, calificándose el defecto como subsanable; asimismo, se hace constar que no se ha practicado anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado expresamente (artículos 42.9.º y 65, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria) (...)

Alzira, a 23 de agosto de 2022. La Registradora, Fdo. doña Sonsoles Verdejo García.»

III

Dicha nota de calificación negativa fue notificada al Juzgado el 2 de septiembre de 2022 y a las tres personas que componen la parte interesada entre los días 9 a 27 de septiembre de 2022, y contra la misma, don A. J. J. G., abogado, en nombre y representación de doña C. L. O., en su condición de interesada, interpuso recurso mediante escrito de fecha 8 [sic] de octubre de 2022 ante esta Dirección General, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Alzira número 1 el 10 de octubre de 2022 (el 8 y el 9 de octubre fueron inhábiles), atendiendo a los siguientes argumentos:

«Hechos y fundamentos.

Primero. Que la entidad Banco Sabadell tramitó el referido procedimiento de ejecución hipotecaria frente a D. M. A. R. C. y su esposa Dña. C. L. O., titulares por mitades indivisas del usufructo y contra Dña. M. A. y Dña. M. P. R. L., titulares, por mitades indivisas, de la nuda propiedad de la finca registral número 22.055, inscrita al tomo 1.549, libro 258, folio 217 del Registro de la Propiedad de Alzira n.º 1.

Segundo. En dicha ejecución hipoteca se celebró subasta y se efectuó la adjudicación de la finca ejecutada a favor de Banco Sabadell, librándose el correspondiente testimonio del decreto de adjudicación el día 19 de mayo de 2015, que

fue debidamente inscrito a favor de Banco Sabadell (...) del decreto de adjudicación (...), cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

"Parte dispositiva. Se adjudica a favor de Banco Sabadell, SA, con DNI/NIF (...) la finca:

Finca número tres. Vivienda del piso (...), con la distribución propia para habitar, con una superficie construida aproximada de ciento noventa y seis metros cuadrados con ochenta y siete decímetros cuadrados, con los mismos lindes del inmueble a excepción de la parte posterior que linda con el vuelo de la planta baja. Cuota.—veinte por ciento. Forma parte de un edificio situado en esta Ciudad. con fachada de 9'60 metros a la calle (...) El solar comprende una superficie de 335 metros y 81 decímetros cuadrados. Y linda: por su frente, la calle (...), por la derecha entrando, casa de J. B. V. N.; Izquierda, la de V. M. Q. G.; y espaldas, el corral de la finca de D. M. T. V. Inscripción. Pendiente, la previa inscrita en el Registro de la Propiedad de Alzira, al Tomo 1549. libro 258 de Carcaixent. folio 216, finca número 22.055, 4.^ª.

Tercero. Posteriormente, el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Alzira dicto auto en fecha 31 de enero de 2020, firme en derecho. por el cual se declaró la nulidad de todo lo actuado y el sobreseimiento, sin más trámite, del procedimiento de ejecución hipotecaria n.º 531/2012, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Alzira, y ordenó la cancelación de la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas en relación con la finca registral n.º 22.055, inscrita al tomo 1549, libro 258, folio 217, del Regitro [sic] de la Propiedad n.º 1 de Alzira. El juzgado también dicto auto para complemento en fecha 11 de marzo de 2020, por el cual acordó la cancelación de la inscripción del decreto de adjudicación recaído en el indicado procedimiento (...)

Cuarto. En cumplimiento de lo ordenado en auto de nulidad de lo actuado y sobreseimiento de la ejecución. el Sr. Letrado de la Administración de Justicia libró mandamiento en fecha 21 de julio de 2022, dirigido al Sr. Registrador de la Propiedad de Alzira n.º 1, al que se unían testimonio de los autos de fechas 31 de enero de 2020 y 11 de marzo de 2020 y a fin de que se lleve a cabo lo acordado en las referidas resoluciones, con cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de cargas y de la inscripción del decreto de adjudicación a favor de Banco Sabadell (...)

Quinto. Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Alzira. la Sra. Registradora de la Propiedad informa que ha resuelto: [se reproduce la nota de calificación].

Sexto. Que mediante el presente escrito se interpone Recurso contra la anterior calificación, en base a que, a juicio de esta parte, no han sido razonados objetivamente los motivos por los cuales no se da cumplimiento a lo ordenado por el Juzgado de Primera Instancia de Alzira n.º 4, en cuando a la cancelación de la inscripción del decreto de adjudicación a favor de Banco Sabadell, SA y ello, también en relación al efecto directo que se deriva de la institución de la nulidad de todo lo actuado sin más trámite. recaída en el indicado procedimiento de ejecución hipotecaria —siendo que la finca se halla inscrita a nombre de Banco Sabadell, SA, con las consecuencias inherentes a la reposición del estatus jurídico previo a la inscripción del decreto de adjudicación.

Séptimo. La Sra. Registradora se limita a emplear menciones y causas genéricas, que a juicio de esta parte no impiden que se cumpla con el mandato judicial, pues las mismas se basan fundamentalmente en ciconstancias [sic] inexistentes en la actualidad o ajenas al proceso, derivadas estas del historial de la finca, afirmando en este sentido que con posterioridad a la adjudicación el Banco Sabadell aportó la finca a una sociedad, Promontoria Coliseum Real Estate, SLU, si bien posteriormente nuevamente esta sociedad reintegró la titularidad de la finca al propio Banco Sabadell, titular registral de la finca en la actualidad.

Octavo. Se afirma también en la calificación que, resulta aplicable [sic] el principio de tutela Judicial efectiva y la prohibición de Indefensión (artículo 24 de la Constitución Española) y es precisamente para ello por lo que se acude al presente recurso, puesto que decretada la nulidad de todo lo actuado en el procedimiento de ejecución, sin más

trámite –no solo las actuaciones llevadas a cabo ante el órgano jurisdiccional, sino también ante cualquier organismo público que igualmente se hallan vinculados por lo dispuesto en auto firme en derecho– el estatus jurídicos registral de los titulares registrales debe ser amparado por el Registro de la Propiedad en cumplimiento del mandato judicial, no siendo dable el incumplimiento con fundamento en que:

– "El auto no ordena cancelar la inscripción de los asientos posteriores a la inscripción del decreto de adjudicación."

Ciertamente ello es así puesto que no existen asientos posteriores a la inscripción del decreto de adjudicación, la finca se halla libre de cargas e inscrita a nombre de Banco Sabadell, SA, no se relaciona asiento alguno en la calificación negativa.

– "Tampoco se ordena la reinscripción de todos los asientos que fueron objeto de cancelación."

La reinscripción de los asientos que pudieron ser cancelados con la adjudicación en subasta, es la consecuencia directa que se derivada de la nulidad de todo lo actuado, acordada por el órgano jurisdiccional, unido ello a la cancelación de la inscripción de adjudicación, puesto en conocimiento del Registro de la Propiedad mediante mandamiento dirigido por el Sr. letrado de la Administración de Justicia. mandamiento al que acompañaba testimonio íntegro de los autos de 30 de enero y 11 de marzo de 2020, que decretaron la nulidad de todo lo actuado, expresando en el propio mandamiento que se expedía con el fin de que se llevase a cabo lo acordado.

– "No consta notificación alguna o que se haga constar la debida intervención procesal a los titulares de esos derechos posteriores que se cancelaron ni a los que ahora por la presente se cancelaran."

En cuanto a la intervención procesal de los titulares registrales de derechos posteriores a la Ejecución Hipotecaria, que fueron cancelados en su momento por la adjudicación, dichos titulares fueron debidamente notificados en forma por el Registro de la Propiedad, en el momento en que se expidió [sic] la correspondiente certificación de cargas en la ejecución hipotecaria n.º 531/2012, así consta en el historia de la finca en los libros registro, y por otra parte la restauración en la posición en la que pudieran figurar los asientos cancelados, más allá de un perjuicio ocasiona un beneficio al titular de los derechos, alejado ello completamente de una hipotética e inexistente indefensión.

Además, no existen derechos anotados o inscritos posteriores al titular registral Banco Sabadell, al menos en la calificación registral no se menciona ningún titular registra), por lo que no se cancelarán derechos inexistentes.

– "Falta acompañar el mandamiento donde se ordene, la cancelación de los asientos posteriores a la adjudicación, así como la reinscripción de los asientos que fueron cancelados como consecuencia de la ejecución."

El mandamiento expedido por el Sr. Letrado de la Administración de Justicia expresa lo acordado liberalmente por el órgano jurisdiccional, a cuyo efecto acompaño el texto íntegro de los autos dictados por el Juzgado, siendo que en dicho mandamiento se expresa que se libra para: «que se lleve a efecto lo acordado». La reinscripción es la actuación registral que implica el sobreseimiento del procedimiento de ejecución hipotecaria y la nulidad de todo lo actuado, también lo actuado en el Registro de la Propiedad, con la consiguiente ineficacia de los actos registrales realizados en el curso del proceso, dando dar lugar a que se reintegre al ejecutado a la situación anterior al despacho de la ejecución.

Noveno. A los efectos de la calificación del título, es de advertir que no existe tercer adquirente distinto del adjudicatario Banco Sabadell, de los antecedentes del Registro

así consta, le pertenece en pleno dominio, siendo los defectos advertidos de la nulidad de todas las actuaciones y el sobreseimiento de la ejecución, la necesidad de rehabilitar la inscripción de dominio a favor de los hipotecantes y dejar sin efecto las cancelaciones acordadas en su día, con la consiguiente rehabilitación de la inscripción de las [sic] hipoteca en cumplimiento de lo acordado [sic] por el Juzgado y de la obligación legal de reponer la fe pública registral a su estado anterior.

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. Pero 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, siendo que en el procedimiento de ejecución hipotecaria son parte en exclusiva el acreedor, Banco Sabadell, y los titulares registrales, personados en autos, habiendo sido notificados por el Registro de la Propiedad al momento de expedirse la correspondiente certificación de cargas, los titulares de los derechos a rehabilitar, Banco Sabadell y Bankia, 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.

Y, en relación a la idoneidad del mandamiento expedido por el Sr. Letrado de la Administración de Justicia para la cancelación de la inscripción por adjudicación en subasta, 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». Titulares registrales que han sido parte en el procedimiento o se hallan notificados en forma por el Registro de la Propiedad.

Fundamentos de Derecho:

I. Artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 238, 241, 242 y 243 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 134, 501, 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 17, 18, 20, 32, 34, 38, 40, 42, 82, 96 y 326 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 266/2015, de 14 de diciembre; las Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2013, y, de la Sala Primera, de 21 de octubre de 2013 y 7 de julio y 21 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de febrero de 1977, 7 de noviembre de 1990, 11 de abril de 1991, 3 de junio de 1992, 24 de febrero de 2001, 30 de septiembre y 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 16 de enero, 8 de junio y 19 de febrero de 2007, 15 de junio y 16 de julio de 2010, 3 de marzo, 1 de abril, 21 de julio y 3 de diciembre de 2011, 18 de enero, 3 de febrero, 21 de mayo, 16 de julio y 21 de noviembre de 2012, 1 y 6 de marzo, 8 y 11 de julio, 5 de agosto, 8 de octubre y 25 de noviembre de 2013, 12 de marzo, 12 y 13 de junio, 4 de julio, 2 de agosto y 2 de diciembre de 2014, 29 de enero y 14 de mayo de 2015, 11 de enero, 24 de mayo, 19 y 20 de julio y 2 de octubre de 2017 y 4 de abril, 31 de mayo y 26 de julio de 2018.

II. Como ha manifestado la Dirección General (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.

Para practicar cualquier asiento nuevo o para rectificar el vigente, es indispensable que se cuente bien con el consentimiento de su titular, 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.

La Sala de lo Contencioso de nuestro Tribunal Supremo ha tenido ocasión de manifestar en su Sentencia de 16 de abril de 2013, en relación con la Resolución de esta Dirección General de 1 de marzo de 2013, en la parte de su doctrina coincidente con los precedentes razonamientos jurídicos, que "esta doctrina, sin embargo, ha de ser matizada, pues tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal... Será pues, el órgano jurisdiccional que ejecuta la resolución de tal naturaleza el competente para –en cada caso concreto– determinar si ha existido –o no– la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión... pero lo que no es aceptable en el marco constitucional y legal antes descrito, es que –insistimos, en un supuesto de ejecución judicial como el en el que nos encontramos– la simple oposición registral –con remisión a los distintos mecanismos de impugnación de la calificación–, se conviertan automáticamente en una causa de imposibilidad de ejecución de la sentencia, pues los expresados mecanismos de impugnación registral han de quedar reservados para los supuestos en los que la pretensión registral no cuenta con el indicado origen jurisdiccional".

Por todo lo expuesto,

A la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública solicito que admita el presente escrito, con los documentos que acompaño, tenga por presentado recurso gubernativo contra la calificación negativa de fecha 23 de Agosto de 2022 de la Ilma. Sra. Registradora de la Propiedad de Alzira n.º 1, y estimando el mismo acuerde la reposición de la fe pública registral a su estado previo a la anotación del mandamiento para expedición de certificación de cargas, así como la inscripción del decreto de adjudicación, conforme al mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia de Alzira n.º 4, dictado en los autos de ejecución hipotecaria n.º 531/2012, con la consiguiente reinscripción de todos los asientos vigentes al momento anterior a la anotación de expedición de la certificación de cargas, conforme a los efectos derivados de la declaración de nulidad de todo lo actuado y sobreseimiento de la ejecución acordada, así como lo procedente en derecho para su práctica.»

IV

El Registro de la Propiedad de Alzira número 1 remitió copia de dicho recurso por correo certificado al Juzgado autorizante del documento, de conformidad con el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, para que pudiera efectuar las alegaciones que estimase oportunas, sin que a fecha de remisión del expediente haya sido recibida alegación alguna en la citada oficina registral de Alzira.

V

La registradora de la propiedad accidental de Alzira número 1, doña María Pilar García Goyeneche, emitió el correspondiente informe con fecha 2 de noviembre de 2022, confirmando la nota de calificación recurrida, y formando el oportuno expediente que ha elevado a esta Dirección General, solicitando la desestimación del recurso.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1.3.º, 18, 20, 33, 34, 38, 40, 41, 76, 82, 133, 134 y 135 de la Ley Hipotecaria; 609 y 1462 del Código Civil; 552, 670, 673, 675, 681, 695 y 698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 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 hipotecario; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013, asunto C-415/11, de 26 de enero de 2017, asunto C-421/14, de 7 de diciembre de 2017, asunto C-598/15, y de 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 29 y 32/2020, de 24 de febrero,; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, 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 la 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 por objeto un mandamiento judicial que ordena la cancelación de los asientos registrales practicados a consecuencia de la ejecución de una hipoteca llevada a cabo en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Alzira, procedimiento de ejecución hipotecaria número 531/2012.

Del historial registral de la finca, conviene destacar, resumidamente:

- Inscripción 8.ª de compra por mitades e iguales partes indivisas a favor de doña M. A. R. L. y doña M. P. R. L.
- Inscripción 9.ª de hipoteca a favor de la Caja de Ahorros del Mediterráneo, hipoteca que fue objeto de posterior ejecución.
- Inscripción 10.ª inscripción de la donación del usufructo a favor de don M. A. R. C. y doña C. L. O.
- Inscripción 11.ª de modificación de la hipoteca de la inscripción 9.ª
- Inscripción 12.ª de hipoteca a favor de la Caja de Ahorros del Mediterráneo.
- Anotación preventiva de embargo letra A sobre el usufructo de M. A. R. C. y doña C. L. O. a favor de Bankia, de fecha 5 de octubre de 2012.
- Inscripción 13.ª Ejecución de la hipoteca de 9.ª y adjudicación a favor de Banco Sabadell, como sucesor de Caja de Ahorros del Mediterráneo, ordenándose la cancelación de los asientos posteriores a la hipoteca.
- Inscripción 14.ª de aportación que realiza Banco Sabadell a la entidad Promotora Coliseum Real Estate, SLU.
- Inscripción 15.ª compraventa a favor del Banco de Sabadell.

Como queda expresado, la ejecución culminó con la adjudicación, mediante decreto firme de fecha 20 de junio de 2014 de la finca ejecutada, perteneciente al Registro de la Propiedad de Alzira número 1, a favor del acreedor ejecutante, el Banco de Sabadell, que causó la inscripción 13.ª

Del historial registral de la finca subastada resulta que por virtud de mandamiento derivado de dicho procedimiento se cancelaron el asiento de inscripción de la hipoteca ejecutada (inscripción 9.ª) y su posterior modificación (inscripción 11.ª), así como la nota marginal de expedición de Certificación del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil puesta al margen de dicha inscripción 9.ª; y también fueron objeto de cancelación las inscripciones y anotaciones posteriores, concretamente la inscripción 10.ª de donación

de usufructo vitalicio a favor de la parte recurrente, la inscripción 12.^a de inscripción de otra hipoteca, y la anotación preventiva letra A de embargo.

Posteriormente el Banco Sabadell, SA, aportó la citada finca en pleno dominio a la sociedad «Promontoria Coliseum Real Estate SLU», aportación que fue objeto de la inscripción 14.^a (de fecha 23 de enero de 2020) en virtud de escritura pública otorgada el 20 de diciembre de 2019, entidad que no consta en el expediente que haya sido parte en ninguno de los incidentes procesales de nulidad de la ejecución a los que luego se aludirá.

Finalmente, la finca fue vendida a favor del propio ejecutante Banco Sabadell SA, transmisión que causó la inscripción 15.^a (de fecha 11 de febrero de 2021), en virtud de escritura pública de fecha 18 de diciembre de 2020, entidad que sí ha sido parte en los indicados incidentes procesales.

Por su parte, los prestatarios interpusieron incidente de oposición por causa de abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado del préstamo hipotecario, la cual fue declarada nula por auto del mismo Juzgado de 26 de abril de 2016 y ratificada su nulidad, por apelación de la parte acreedora, por auto de la Audiencia Provincial de Valencia de 21 de diciembre de 2016; si bien no se sobreseyó la ejecución ni se anuló el Decreto de adjudicación.

No obstante esta circunstancia, el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Alzira, nuevamente a petición de parte en virtud de escrito de 13 de noviembre de 2019, y en aplicación de la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2019, dado que el contrato fue dado por vencido antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, y que no consta en el expediente que haya puesto al actor en posesión del inmueble, dictó auto firme con fecha 31 de enero de 2020 por el cual se declaró la nulidad de todo lo actuado y el sobreseimiento sin más trámites del citado procedimiento de ejecución hipotecaria número 531/2012, y ordenó la cancelación de la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas en relación con la finca registral número 22.055 del Registro de la Propiedad de Alzira número 1.

Dicho Juzgado también dictó auto de aclaración para complementar el anterior en fecha 11 de marzo de 2020, por el cual acordó expresamente la cancelación de la inscripción del decreto de adjudicación recaído en el indicado procedimiento a favor del Banco de Sabadell.

La registradora de la Propiedad calificante entiende que, una vez producida la transmisión de la propiedad a un tercero, la cancelación de la inscripción practicada a favor del rematante no ejecutante, en virtud del decreto de adjudicación declarado ineficaz, así como la cancelación de la inscripción posterior de transmisión de la finca a un tercero, precisará que, una vez obtenido el auto estimatorio de la oposición en el que se acuerde el sobreseimiento de la ejecución y, como consecuencia de ello, la ineficacia del decreto de adjudicación, que en caso de transmisión posterior del dominio, se ordene expresamente la cancelación de dichos asientos y que sus titulares hayan sido parte en los incidentes procesales que les afecten por una cuestión de tracto sucesivo registral. Igualmente considera que el auto judicial debe ordenar expresamente la reinscripción de todos los asientos que fueron objeto de cancelación, señalando la debida intervención procesal de los titulares de esos derechos posteriores que se cancelaron.

La parte recurrente, sostiene en su recurso que el auto que ordena el sobreseimiento de la ejecución es ajustado a derecho porque su fallo se fundamenta en la 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. Además, considera que no es necesario que la entidad «Promontoria Coliseum Real Estate, SLU» haya sido parte en el incidente de nulidad porque esta sociedad reintegró la titularidad de la finca al propio acreedor ejecutante, Banco Sabadell, titular registral de la finca en la actualidad; y

que no es necesario ordenar expresamente la reinscripción de los asientos cancelados porque tal reinscripción es la consecuencia directa que se deriva de la nulidad de todo lo actuado en el procedimiento de ejecución, ni tampoco notificar la nulidad a los mismos porque la restauración en la posición en la que pudieran figurar los asientos cancelados, más allá de un perjuicio ocasiona un beneficio al titular de los derechos, alejado ello completamente de una hipotética indefensión. Por último, considera que 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 y que la registradora calificante se excede en su función.

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: «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 el 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, en su Sentencia de la Sala Primera 414/2015, de 14 de julio, ha afirmado sobre el particular: «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: «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 el prestatario tenga derecho a plantear el incidente extraordinario de oposición de acuerdo con lo previsto en las citadas disposición transitoria 4.ª2 de la Ley 1/2013 en relación con la disposición transitoria 3.ª1 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», y, claro está, siempre que no concurren las circunstancias de exclusión que ésta última norma establece.

5. En el supuesto objeto de este recurso, el procedimiento de ejecución hipotecario se inició en el año 2012 y el decreto de adjudicación es del año 2014, por lo que el denominado recurso extraordinario de oposición basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado 4.ª del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013 y disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019), incluso con efectos si la finca estuviere inscrita a favor de terceros (si hubieran sido parte en el incidente procesal), sería, en principio aplicable, pues concurren las circunstancias necesarias para ello de falta de entrega de la posesión de la finca al adquirente, nulidad por abusiva que la cláusula de vencimiento anticipado.

Pero según consta en los documentos judiciales aportados al expediente y calificados, tal recurso extraordinario de oposición ya se interpuso en el año 2016 y no se sobreseyó el procedimiento, por lo que la situación del procedimiento, a los efectos que son objeto de este recurso, se rige por la normativa procesal y de protección de consumidores general. Así lo pone de relieve la propia sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Alzira de 31 de enero de 2020 que señala que por la parte prestataria «no se ha promovido como tal el incidente extraordinario de oposición al que alude la parte ejecutante», pero que si procede volver a estudiar los efectos de la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado a la luz de las nuevas Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 26 de marzo de 2019, asunto C-70/17, y del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2019.

En este sentido, la citada 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 jurisprudencia/es 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 (...)».

Pero esta conclusión, solo sería posible, si ya no fuera aplicable el incidente extraordinario de oposición, como se ha explicado en los fundamentos de derecho anteriores y, de conformidad con la doctrina de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 17 de mayo de 2022, cuando la adjudicación se hubiere verificado a favor del acreedor ejecutante y no hubiere habido transmisiones posteriores del dominio de la finca.

6. A este respecto, como consta en los hechos sistematizados en el fundamento de Derecho primero, en el presente supuesto, la resolución judicial que pone fin al incidente sobre el carácter abusivo de la cláusula de vencimiento anticipado del crédito garantizado por la hipoteca se dicta cuando la finca, aunque adjudicada al ejecutante – inscripción 13.^a–, ya ha sido objeto de dos transmisiones posteriores.

En la primera, el Banco Sabadell, SA, aportó la finca adjudicada a la sociedad «Promontoria Coliseum Real Estate SLU» – inscripción 14.^a–, entidad que no consta en el expediente que haya sido parte en ninguno de los incidentes procesales de nulidad de la ejecución a los que luego se aludirá; y, en la segunda transmisión, dicha sociedad volvió a vender la finca al Banco Sabadell SA, transmisión – inscripción 15.^a–.

Esta circunstancia obliga a analizar en qué medida la existencia de estas inscripciones puede influir en la práctica de los asientos registrales ordenados por el auto judicial cuya denegación es objeto de este recurso, dado que uno de los defectos de la nota de calificación es que dicho auto no ordena cancelar la inscripción de esos asientos posteriores a la inscripción del decreto de adjudicación, y no consta en el mandamiento notificación alguna o que se haga constar la debida intervención procesal a los titulares de esos derechos posteriores que en virtud del mismo se deberían cancelar.

7. En relación con la calificación registral de documentos judiciales, que rechaza el recurrente, procede recordar que la misma tiene el ámbito recogido en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario que señala: «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»; alguno de cuyos aspectos concurren en el supuesto objeto de este recurso.

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 calificadoradora 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».

Pues bien, a la vista de lo señalado en la mencionada Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 17 de mayo de 2022, parece claro que en un incidente en el que se enjuicia el carácter abusivo de alguna cláusula del préstamo garantizado con hipoteca, si este se resuelve después de que la propiedad de la finca ejecutada se haya transmitido a un tercero como consecuencia de dicha ejecución o posteriormente mediante otro negocio jurídico, solo se podrá acordar la reparación al deudor, en el juicio que corresponda (artículo 698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), 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, en el supuesto de que este tercero estuviera protegido por el principio de fe pública registral, recogido en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

En el presente supuesto, debe tenerse en cuenta que la indicada finca fue aportada por el Banco de Sabadell a la sociedad «Promontoria Coliseum Real Estate SLU», aportación que fue objeto de la inscripción 14.^a (de fecha 23 de enero de 2020) en virtud de escritura pública otorgada el 20 de diciembre de 2019. Posteriormente, la finca fue vendida a favor del propio ejecutante Banco Sabadell SA, transmisión que causó la inscripción 15.^a (de fecha 11 de febrero de 2021), en virtud de escritura pública de fecha 18 de diciembre de 2020, entidad que sí ha sido parte en los indicados incidentes procesales.

La reinscripción de la finca a favor de los recurrentes determinaría, caso de admitirse, la nulidad de la aportación realizada por Banco de Sabadell a «Promontoria Coliseum Real Estate SLU» y de la posterior venta que se realiza por esta entidad a favor, nuevamente, de Banco de Sabadell, procediéndose a la restitución de las recíprocas prestaciones.

Todo ello, junto con la determinación de si el Banco de Sabadell es un tercero y de si concurre o no el requisito de la buena fe, a los efectos de valorar si estamos ante un tercero del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, escapan de la competencia del registrador en su función de calificación, quedando reservada al ámbito judicial, a lo que debe añadirse que en el mandamiento cancelatorio aportado no se hace expresa mención a la cancelación de estos asientos registrales.

8. Como ha manifestado 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.

Por ello, 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 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; y esta circunstancia debe ser analizada por los registradores de la Propiedad.

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).

Ciertamente 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. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales, como se ha señalado anteriormente, 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 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.

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».

Todas las anteriores consideraciones llevan al resultado de que para que las sentencias y demás resoluciones judiciales desplieguen toda su eficacia cancelatoria y afecte a titulares de asientos posteriores, cuando no estuviera vigente la anotación preventivamente de la demanda, es necesario que al menos los mismos hayan sido emplazados en el procedimiento.

En el supuesto del presente expediente, existen asientos posteriores a la inscripción del decreto de adjudicación derivado de la hipoteca ejecutada y otros afectados por la resolución judicial, por lo que el examen de la situación de sus titulares ante la misma compete a la registradora de la Propiedad calificante.

9. En cuanto al segundo defecto de la nota de calificación, relativo a la necesidad de ordenar expresamente la reinscripción de los asientos que fueron cancelados, como consecuencia de la ejecución por ser posteriores a la hipoteca ejecutada, y de que en el mandamiento conste que sus titulares han tenido la debida intervención en el incidente procesal de oposición.

Con carácter general sería suficiente para la reinscripción de esos asientos cancelados como consecuencia de una ejecución hipotecaria que el auto judicial que declare el sobreseimiento del procedimiento además de ordenar la cancelación de la inscripción de la adjudicación hipotecaria, ordenare también la cancelación de los asientos cancelatorios que se hubieren practicado en su día o, al menos, que declare expresamente «la nulidad de todo lo actuado en la ejecución hipotecaria y el sobreseimiento del procedimiento», constituyendo la reinscripción o revitalización de los

asientos que se cancelaron en su momento con la adjudicación en subasta, la consecuencia directa que se deriva de esa declaración de «nulidad de todo lo actuado» acordada por el órgano jurisdiccional.

Esta consecuencia directa implica, a efectos registrales, restituir el historial registral de la finca hipotecada a la situación en que se encontraba antes del despacho del testimonio del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas posteriores a la hipoteca, sin que sea exigible la determinación de todas las operaciones registrales a efectuar. La cancelación en su día de esas inscripciones y anotaciones posteriores a la hipoteca ejecutada es una consecuencia *ope legis* de la ejecución (artículos 674 y 693.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 134 de la Ley Hipotecaria) y su revitalización es también una consecuencia *ope legis* de la nulidad de las actuaciones.

Para practicar esta restitución de la antigua situación registral de la finca hipotecada, no se estima necesario que los titulares registrales de esos asientos que recobrarían su vigencia hayan sido oídos en el incidente procesal de oposición, en tanto no son parte en la relación jurídica derivada del préstamo hipotecario objeto de la ejecución que se ventila en el incidente y, además, porque esa nulidad de la cancelación de sus asientos les beneficia ya que el asiento a cancelar ahora no les concedía ningún derecho sino, al contrario, les privaba de él, y ahora lo recuperarían (artículo 40 de la Ley Hipotecaria *in fine*). El asiento ahora cancelado atribuía derechos al propio adjudicatario, que adquirió el dominio sin esas cargas y gravámenes y que sí debe ser parte en el incidente de oposición, afectándole, como se ha expuesto anteriormente, solo si se trata del propio ejecutante.

Sin embargo, sí se estima necesario que el registrador de la Propiedad notifique a los últimos titulares registrales de esos asientos revitalizados y, en su caso, a las autoridades judiciales, la operación registral realizada, de forma semejante a como establece el artículo 135 de la Ley Hipotecaria respecto de los asientos ulteriores que pueden afectar a una ejecución.

Ahora bien, al igual que las operaciones registrales de inscripción de la adjudicación y cancelación de cargas son operación vinculadas, debe también entenderse que las operaciones registrales de cancelación de los asientos de cancelación de la hipoteca que dio lugar a la ejecución sobreescaída y de las cargas posteriores a ella sólo podrán llevarse a cabo una vez canceladas las inscripciones de dominio resultante de la adjudicación acordada o de otra posterior, y necesariamente como consecuencia de dicha cancelación de la inscripción de dominio.

Por tanto, en el supuesto objeto de este expediente al no ser posible la cancelación de la inscripción practicada a favor del titular de dominio, no procede la cancelación de las cancelaciones de la hipoteca ejecutada y de las cargas posteriores a la misma y anteriores a la inscripción de la adjudicación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar 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, 9 de enero de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.