

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5793 *Resolución de 31 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de L'Hospitalet de Llobregat n.º 1, por la que suspende la cancelación de determinados asientos por haberse declarado la nulidad por abusiva de una cláusula de vencimiento anticipado.*

En el recurso interpuesto por don F. J. G. F. C. y don C. M. G. L., en nombre y representación de la entidad «Deutsche Bank, SAEU», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de L'Hospitalet de Llobregat número 1, doña María del Carmen Florán Cañadell, por la que suspende la cancelación de determinados asientos por haberse declarado la nulidad por abusiva de una cláusula de vencimiento anticipado.

Hechos

I

Se presentaron en el Registro de la Propiedad de L'Hospitalet de Llobregat número 1 dos resoluciones judiciales y un documento privado de rogación: el primer documento judicial era un auto judicial dictado el día 27 de mayo de 2021 por la Sección Decimonona de la Audiencia Provincial de Barcelona, y por el que se revocaba parcialmente el auto judicial que anulaba la cláusula de vencimiento anticipado de la hipoteca con imposición de las costas al ejecutante en el sentido de anular la declaración de costas; el segundo documento judicial era un auto dictado el día 24 de octubre de 2019 por el Juzgado de Primera Instancia número 7 de L'Hospitalet de Llobregat que resolvía la cuestión incidental de especial pronunciamiento, y por el cual se declaraba nula la cláusula de vencimiento anticipado de la hipoteca y se imponían las costas procesales a la entidad bancaria, y el tercer documento era un escrito de rogación por el cual la entidad «Deutsche Bank, SAEU», como consecuencia de los anteriores pronunciamientos judiciales, solicitaba la cancelación de la inscripción de dominio resultante de la adjudicación acordada en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 978/2011, la cancelación del asiento cancelatorio de las cargas y la reinscripción del dominio a favor de los deudores hipotecarios, la reinscripción de la hipoteca, alegando que no había obtenido de la autoridad judicial mandamiento que ordenase la práctica de los asientos registrales. El escrito invocaba la doctrina de las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 9 de enero de 2023 y 22 de mayo de 2025.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de L'Hospitalet de Llobregat número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

El folio real tiene el siguiente historial jurídico:

Inscripción 3.^a: La Propiedad de una mitad indivisa de la finca pertenece A Doña A. M. M.
Inscripción 4.^a: la propiedad de la otra mitad indivisa de la finca pertenece a don D. M. M.
Inscripción 5.^a: Hipoteca constituida a favor de Deutsche Bank, SAE.

Nota Marginal: Se expide certificación de dominio y de cargas ordenada en procedimiento de ejecución hipotecaria 978/2011-D seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 7 de L'Hospitalet de Llobregat según auto que despachó la ejecución de fecha 29 de Septiembre de 2011.

Anotación preventiva Letra A: Procedimiento 1558/2011 seguido contra D. M. M. se toma anotación preventiva de embargo a favor de J. G. S. el día 20 de Abril de 2012.

Inscripción 6.^a: Inscripción del dominio de la finca a favor de Deutsche Bank, SAE. por ejecución hipotecaria según Decreto de fecha 18 de Septiembre de 2014 y en virtud de procedimiento de ejecución de hipoteca 978/2011-D seguido en el Juzgado de Primera Instancia número Siete de L'Hospitalet de Llobregat. La fecha de la inscripción es de 3 de Diciembre de 2014.

Inscripción 7.^a: Cancelación de la inscripción 5.^a, su nota de expedición de certificación de cargas y la anotación preventiva de embargo Letra A. El asiento se practica en la misma fecha que la inscripción de la Adjudicación por ejecución hipotecaria.

Documento objeto de calificación:

Testimonio del Auto 474/2019 (no va acompañado de mandamiento judicial alguno) sobre cuestión incidental de espacial pronunciamiento 132/2019-D que contiene el siguiente pronunciamiento, "Acuerdo: Declarar nula por cuanto abusiva la cláusula de vencimiento anticipado contenida en la Sexta bis del contrato celebrado por las partes en fecha 26/6/2009. Y estimo la oposición formulada por Don D. M. M. y Doña A. M. M. contra el auto de fecha 29 de septiembre de 2011 y acuerdo el sobreseimiento de la presente ejecución. No se acompaña documento judicial alguno que declare la nulidad de lo actuado ni de los asientos registrales.

Se acompaña una instancia dirigida al Registro de la propiedad por Deutsche Bank por la cual se solicita la restitución de la antigua situación registral de la finca hipotecada derivada del sobreseimiento de la ejecución hipotecaria. La propia instancia señala que el Juzgado ante el cual se ha tramitado la cuestión incidental ha denegado expedir el mandamiento ordenando la restitución de la situación registral. Se desconoce si hubo o no lanzamiento del anterior propietario y entrega posesoria al ejecutante de conformidad con el artículo 675 de la LEC.

El argumento jurídico esgrimido por el solicitante es la aplicación de los criterios jurídicos contenidos en la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y de Fe Pública de 3 de Enero de 2023

Fundamentos de Derecho:

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1.3.º, 18, 20, 33, 34, 38, 40, 41, 133 y 134 de la Ley Hipotecaria; 609 y 1462 del Código Civil; 552, 557, 670, 673, 674, 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 inmobiliario; el artículo 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 26 de enero de 2017, asunto C-421/14, 7 de diciembre de 2017, asunto C-598/15, 26 de marzo de 2019, asunto C-70/17, 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, 29 y 32/2020, de 24 de febrero, 80/2022, de 27 de junio, 172/2023, de 11 de diciembre, y 38/2024, de 11 de marzo; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo 17 de diciembre de 2002, de 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, 10 de noviembre de 2022 y 16 de marzo y 4 y 7 de septiembre de 2023; 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, 10 y 21 de junio y 27 de septiembre de 2022 y 9 de enero y 29 de marzo de 2023 y 26 de julio de 2024.

No se pueden practicar los asientos solicitados:

1. No ha sido ordenado por la Autoridad Judicial la nulidad de lo actuado que se niega a expedir el mandamiento en tal sentido que solicita el presentante, según manifiesta.

2. El incidente extraordinario de oposición se inicia en fecha de 18 de Junio de 2019 y la adjudicación de la finca a favor del adjudicatario es de fecha 18 de Septiembre de 2014. No consta si se ha realizado o no la entrega de la posesión al adquirente e los términos del artículo 675 de la LEC.

3. No es aplicable la doctrina de la Resolución de 9 de Febrero de 2023 porque cuando señala "Con carácter general sería suficiente par [sic] la reinscripción de esos asientos cancelados como consecuencia de una ejecución hipotecaria que el auto judicial que declara 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 hubiesen practicado en su día o, al menos, que declarase 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 derivada de esa declaración de 'nulidad de todo lo actuado' acordada por el órgano jurisdiccional" presupone la existencia de un Auto judicial que declare la nulidad de todo lo actuado y el sobreseimiento porque no consta en el expediente judicial que se haya puesto al actor en posesión del inmueble. Es este título judicial el que podría dar lugar a los asientos solicitados.

4. La autoridad judicial debe aclarar qué asientos deben cancelarse porque entre ellos se encuentra la cancelación de la anotación preventiva de embargo letra A que se practicó como consecuencia de la ejecución sin que la misma estuviera caducada.

5. El presentante no está legitimado para solicitar asientos distintos de los ordenados por la Autoridad Judicial.

Se reproduce en parte la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y de Fe pública de 26 de julio de 2024 "Lo que sí concurre realmente en este supuesto es la aplicación expresa de la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2019, dictada en aplicación de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 26 de marzo de 2019, asunto C-70/17, sobre las consecuencias procesales de la declaración de nulidad por abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado que sirvió de fundamento a la ejecución.

Dicha doctrina, que parte de la consideración a la cláusula de vencimiento anticipado como el fundamento del contrato complejo de préstamo hipotecario de larga duración, cuya anulación da lugar a que no pueda subsistir dicho contrato por estar sus causas entrelazadas y ser inescindibles, puede sintetizarse de del siguiente modo:

En primer lugar, como parámetro para enjuiciar si una cláusula de vencimiento anticipado es abusiva y, en su caso, el incumplimiento del deudor puede considerarse como grave, se remite al artículo 24.1 de la Ley 5/2019 a que nos venimos refiriendo, que exige: «b) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos: i. Al tres por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses. ii. Al siete por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la

duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses».

En segundo lugar, se señala por el Tribunal Supremo que los procedimientos de ejecución hipotecaria en los que «se haya producido la entrega de la posesión al adquirente», se deben considerar firmes e inatacable en todo caso, existiendo consenso en que esa toma de posesión se refiere a la entrega material de la finca del artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Por último, respecto a los procedimientos de ejecución hipotecaria en los que no se haya producido la entrega de la posesión al adquirente, el Tribunal Supremo distingue:

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, que deberán 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, en el momento de interposición de la demanda ejecutiva, deberían ser igualmente sobreseídos.

c) los procesos referidos en el apartado anterior, en que el incumplimiento del deudor revista la gravedad prevista en el artículo 24 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, en el momento de interposición de la demanda ejecutiva, podrán continuar su tramitación.

d) Los autos de sobreseimiento dictados conforme a los apartados a) y b) anteriores no surtirán efecto de cosa juzgada respecto de una nueva demanda ejecutiva basada, no en el vencimiento anticipado por previsión contractual, sino en la aplicación de disposiciones legales (Auto del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 3 de julio de 2019, asunto C-486/16)."

En su virtud,

Acuerdo

1.º Calificar el citado documento, en el plazo legalmente establecido para ello, de insubsanable, denegando la cancelación solicitada, en base a los hechos y fundamentos de derecho indicados.

2.º La presente calificación negativa será notificada al presentante y al notario autorizante del título presentado y, en su caso, a la autoridad judicial o al funcionario que lo haya expedido (artículo 322 de la Ley Hipotecaria).

3.º Conforme al artículo 323 de la citada Ley Hipotecaria, se entenderá prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días hábiles contados desde la fecha del acuse de recibo de la última notificación a que se refiere el artículo 322.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María del Carmen Florán Cañadell registrador/a titular de L'Hospitalet n.º 1 a día once de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. G. F. C. y don C. M. G. L., en nombre y representación de la entidad «Deutsche Bank, S.A.E.U.», interpusieron recurso el día 31 de julio de 2025 alegando, resumidamente, lo siguiente:

«Hechos

Primero. Deutsche Bank, SAEU es titular registral del pleno dominio de la finca n.º 2/44221/A, en virtud del testimonio del decreto n.º 576/2014, de 18 de septiembre, expedido por el Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de L'Hospitalet de Llobregat en la Ejecución Hipotecaria 978/2011.

A resultas de la presentación en este Registro del mandamiento de cancelación expedido en el citado procedimiento judicial, se cancelaron la hipoteca a favor de mi representada, causante de la inscripción 4.ª y la anotación de embargo Letra A.

Segundo. Los anteriores titulares del pleno dominio eran don D. M. M. y D.ª A. M. M. En la ejecución hipotecaria antedicha, Deutsche Bank, SAEU intervino como ejecutante y don D. M. M. y D.ª A. M. M., como parte ejecutada, en su condición de deudores e hipotecantes de la reseñada finca n.º 2/44221/A.

Tercero. Con posterioridad a la inscripción de la adjudicación y de la cancelación practicada, el Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de L'Hospitalet de Llobregat en la Ejecución Hipotecaria 978/2011, dictó el auto n.º 474/2019, de 24 de octubre, hoy firme, cuya parte dispositiva reza así:

“Acuerdo: Declarar nula por cuanto abusiva la cláusula de vencimiento anticipado contenida en la sexta bis del contrato celebrado por las partes en fecha 26/6/2009.

Y estimo la oposición formulada por D. D. M. M. y D.ª A. M. M. contra el auto de fecha 29 de septiembre de 2011 y acuerdo el sobreseimiento de la presente ejecución.

Las costas causadas se imponen a la ejecutante” (...)

La resolución judicial antedicha es firme toda vez que la Sección 19 de la Audiencia Provincial de Barcelona, resolviendo el recurso de apelación 95/2020, mediante el que Deutsche Bank, SAEU impugnaba exclusivamente la condena en costas, dictó el auto n.º 233/2021, de 27 de mayo, en virtud del cual se dispuso lo siguiente:

“La Sala acuerda: Se estima el recurso de apelación interpuesto por Deutsche Bank SAE frente al auto de 24 de octubre de 2019 dictado por el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 7 de los de Hospitalet de Llobregat y se revoca en parte el mismo en el pronunciamiento en materia de costas, sin declaración de las costas causadas en primera instancia; todo ello sin costas de la alzada.

Contra esta resolución no cabe recurso alguno” (...)

Cuarto. Mi representada presentó instancia en el Registro de la Propiedad n.º 1 de L'Hospitalet de Llobregat, solicitando la restitución del historial registral de la finca a la situación en que se encontraba antes del despacho del testimonio del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas, dictados en la ejecución hipotecaria de referencia que fue sobreseída por la declaración de nulidad del vencimiento anticipado.

En virtud de la calificación negativa de 11 de julio de 2025 el Registro denegó las inscripciones interesadas, sobre la base de los fundamentos jurídicos que hizo valer en la mencionada resolución (...)

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho:

Primero. En el caso que nos ocupa, se interesa la cancelación de las inscripciones llevadas a cabo con motivo de la adjudicación de la finca a mi representada en la ejecución hipotecaria que, con posterioridad a la inscripción del testimonio del decreto de adjudicación y la cancelación de las cargas, fue sobreseída por la declaración de nulidad

de la cláusula de vencimiento anticipado en el incidente extraordinario sustanciado en aplicación de la doctrina de la Sentencia dictada por el Pleno del Tribunal Supremo en fecha 11 de septiembre de 2019.

Se pretende, de este modo, la reviviscencia de la situación registral de la finca, reponiéndola al momento anterior a la ejecución hipotecaria, pues al haber sido ésta sobreseída por la declaración de nulidad de una cláusula que fundamenta la ejecución, todo lo actuado en el proceso judicial deviene ineficaz.

Mi representada considera que la presentación en el Registro de un auto de sobreseimiento por nulidad de la cláusula vencimiento anticipado es título bastante para que se lleven a cabo todas las cancelaciones de las inscripciones registrales que se operaron con motivo de la ejecución hipotecaria que, como decimos, quedó sin efecto jurídico por el sobreseimiento basado en la nulidad de la cláusula que fundamentó aquella ejecución.

De este modo, mi representada considera que la decisión denegatoria de la registradora supone un rigor formalista injustificado pues exige, por un lado, que en la resolución judicial deben detallarse cada una de las operaciones registrales que han llevarse a cabo y, por otro lado, que a dicha resolución debe acompañarle el preceptivo mandamiento dirigido al Registro.

Segundo. En el caso que nos ocupa estamos ante una resolución judicial en la que se identifica debidamente la finca mediante los autos de ejecución hipotecaria que son los que figuran en el historial registral de la finca mediante la nota marginal que en su día se extendió sobre la hipoteca que se ejecutó. Sobre ese extremo no hay incertidumbre y, en esa línea, la registradora no apreció defecto alguno.

Es también indubitado que el documento presentado en el Registro, el auto n.º 474/2019, de 24 de octubre dictado por el órgano judicial, recoge el negocio jurídico afectado por la declaración de nulidad de la cláusula, que no es otro que el préstamo con garantía hipotecaria que se ejecutó.

Están, también, perfecta y debidamente identificadas las partes, tanto los prestatarios hipotecantes, como mi representada, la acreedora hipotecaria.

La resolución judicial presentada es, en suma, plenamente coincidente con el contenido del Registro, de modo que razonablemente no cabe albergar duda del contenido cancelatorio del mencionado auto 474/2019, de 24 de octubre.

Es cierto, sin duda, que en la repetida resolución judicial no se hacen referencia a los asientos concretos que se deben cancelar. No obstante, a juicio de esta parte, es también innegable que del conjunto del documento se desprende indubitadamente cuáles son los asientos registrales que deben cancelarse por causa del sobreseimiento de la ejecución hipotecaria tras el despacho registral del testimonio del decreto de adjudicación.

En otras palabras, la resolución judicial que nos ocupa es un documento literosuficiente, pues de forma directa y evidente, permite por sí mismo extraer su alcance registral. Si en la finca registral se han practicado asientos por mandato de los arts. 673 y 674 de la LEC, lógicamente deberán ser revertidas aquellas operaciones registrales cuando la ejecución que se basa en las referidas normas, haya quedado sin efecto por haber sido sobreseída tras la declaración de nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado que sirvió de fundamento a la ejecución.

El mismo fundamento jurídico en que se basaron los asientos registrales que tuvieron su origen en la ejecución hipotecaria, es el que ahora, con el auto de sobreseimiento, se fundamenta la cancelación de todo lo que tuvo origen en la ejecución que ha quedado sin efecto. Por tanto, todo lo que se inscribió por exarts. 673 y 674 de la LEC, deberá ahora ser cancelado al haber devenido ineficaz lo ordenado al amparo de dichas normas.

A juicio de mi representada, es difícilmente asumible que hoy puedan albergarse dudas acerca del contenido cancelatorio y de las consecuencias jurídico-registrales del auto de sobreseimiento por nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado que, como

el que nos ocupa, se dictó después de haberse inscrito el dominio a favor del ejecutante y de que se cancelaran las cargas.

Además, huelga decirlo, en el caso presente nos ha habido una posterior transmisión del inmueble.

Tercero. Como indicábamos supra, no solo es que la resolución judicial de sobreseimiento de la ejecución sea un documento literosuficiente, de entidad y contenido suficiente para llevar a efecto su naturaleza ineludiblemente cancelatoria de los asientos registrales, sino que el Registro cuenta, además, con las normas jurídicas que establecen, sin género de dudas, cuáles son las consecuencias que se derivan del pronunciamiento judicial mediante el que se acuerda dejar sin efecto la ejecución.

Así, el art. 561.3 de la LEC establece que “Si se estimara la oposición a la ejecución, se dejará ésta sin efecto y se mandará alzar los embargos y las medidas de garantía de la afección que se hubieren adoptado, reintegrándose al ejecutado a la situación anterior al despacho de la ejecución, conforme a lo dispuesto en los artículos 533 y 534. También se condenará al ejecutante a pagar las costas de la oposición”.

Por su parte, el art. 534.1 de la LEC dispone que “Si la resolución provisionalmente ejecutada que se revocase hubiere condenado a la entrega de un bien determinado, se restituirá éste al ejecutado, en el concepto en que lo hubiere tenido, más las rentas, frutos o productos, o el valor pecuniario de la utilización del bien”.

Pues bien, a la luz de las normas citadas, las operaciones registrales que se llevaron a cabo de acuerdo con lo ordenado por los arts. 673 y 674 de la LEC, se ven afectadas por el pronunciamiento judicial del auto de sobreseimiento de la ejecución hipotecaria por nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado, del modo y manera que prescriben los citados arts. 534.1 y 561.3 de la LEC, “reintegrándose al ejecutado a la situación anterior al despacho de la ejecución”, mediante la “restitución” del bien.

No caben distintas alternativas para el supuesto de que la ejecución quede sin efecto, pues solo una consecuencia puede darse al sobreseer una ejecución hipotecaria por la declaración de nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado: reponer al ejecutado al momento anterior a la ejecución y restituirle el bien que se traduce, en el caso que nos ocupa –y eso es incontrovertido– en reinscribir el dominio de la finca a su favor (restitución) y en retrotraer la situación registral de dicha finca al momento anterior al despacho de las operaciones registrales ex arts. 673 y 674 de la LEC (reintegración al ejecutado a la situación anterior al despacho de la ejecución).

Entre estos asientos registrales de cancelación que deben cancelarse se incluyen, desde luego, las anotaciones de embargo que se purgaron con motivo del mandamiento de cancelación expedido en la ejecución hipotecaria. En el caso que nos ocupa, con motivo del auto de sobreseimiento de la ejecución, deberá cancelarse el asiento de cancelación del embargo letra A, debiendo el Registro comunicar a su titular la reviviscencia de su anotación, teniendo en cuenta, de acuerdo con la doctrina del Centro Directivo al que nos dirigimos.

En último término, no se alcanza a comprender cuál es el óbice apreciado por la registradora en cuanto al estado posesorio de la finca, que parece ponerlo en relación con el lapso transcurrido entre el decreto de adjudicación y el auto de sobreseimiento, pues debe señalarse que la declaración de nulidad de la repetida cláusula y el consiguiente sobreseimiento de la ejecución se acuerdan, precisamente, porque no se ha tomado posesión del inmueble, tal y como prescribe la doctrina emanada de la STS de 11 de septiembre de 2019.

Cuarto. La Resolución de 9 de enero de 2023 («BOE» núm. 34, de 9 de febrero de 2023, Referencia BOE-A-2023-3458), de la Dirección General a la que tenemos el honor de dirigarnos, dio, según el parecer de mi representada, el gran paso adelante en cuanto a la flexibilidad a la hora de incorporar al registro el indubitado contenido de una resolución judicial de sobreseimiento de la ejecución hipotecaria por nulidad de una cláusula que sirvió de fundamento al proceso.

Dejando atrás un injustificado exceso de rigor formalista, a partir de la citada Resolución de 9 de enero de 2023, dejó de ser exigible que a la resolución se

acompañara el correspondiente mandamiento e incluso se consideró que si, en el auto de sobreseimiento no se ordenaba expresamente la cancelación de la inscripción de la adjudicación hipotecaria y la cancelación de los asientos cancelatorios que se hubieren practicado en su día, sería suficiente con que se declarara 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 derivada de esa declaración de “nulidad de todo lo actuado” acordada por el órgano jurisdiccional.

Pues bien, si ante un sobreseimiento de la ejecución por nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado, no hay más consecuencia que la ineficacia sobrevenida de todo lo acordado en dicha ejecución, es obligado concluir que resulta redundante proclamar, y por ende, resultaría innecesario exigir, “la nulidad de todo lo actuado”, pues, insistimos, tal consecuencia forma parte de la naturaleza misma del sobreseimiento.

Denegar las operaciones cancelatorias solicitadas a resultados de la presentación del auto de sobreseimiento que nos ocupa, porque en éste no figure la expresión “nulidad de todo lo actuado”, equivaldría volver a incurrir en un rigor formalista injustificado que fue desterrado, precisamente, por la Resolución de 9 de enero de 2023 mediante la que se consideró prescindible la incorporación en el documento de contenido que, al menos, puede ser calificado como redundante.

En este sentido, creemos pertinente mencionar la Resolución de 22 de abril de 2025, de la Dirección General a la que nos dirigimos (“BOE” núm. 124, de 23 de mayo de 2025). En esta resolución se da un elemento que no concurre en el que nos ocupa, pues en ese caso ha habido una segunda transmisión de la finca, y se según afirma, el nuevo titular y el recurrente son, en realidad, la misma persona jurídica; cuestión que es rechazada por el Centro Directivo.

No obstante, lo relevante de esa resolución es que la Dirección General centra su examen en la teoría del levantamiento del velo, infiriéndose que da por descontado que el contenido de del auto de sobreseimiento de la ejecución sería título bastante para llevar a término todas las operaciones registrales cancelatorias que se derivan del pronunciamiento judicial, sin necesidad de declaraciones complementarias que subrayen que todo lo actuado en el proceso judicial ha devenido ineficaz y, por consiguiente, todo lo que accedió al Registro por causa de esa ejecución sobreseída debe quedar, de igual forma, sin efecto.

Por cuanto ha sido expuesto, mi representada solicita que se revoque la calificación denegatoria impugnada y que, en consecuencia, se ordene llevar a cabo las inscripciones registrales interesadas sobre la finca.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos, los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1.3.º, 18, 20, 33, 34, 38, 40, 41, 133 y 134 de la Ley Hipotecaria; 609 y 1462 del Código Civil; 533, 534, 552, 557, 561, 670, 673, 674, 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 inmobiliario; el artículo 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 26 de enero de 2017, asunto C-421/14, 7 de diciembre de 2017, asunto C-598/15, 26 de marzo de 2019, asunto C-70/17, 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, 29

y 32/2020, de 24 de febrero, 80/2022, de 27 de junio, 172/2023, de 11 de diciembre, y 38/2024, de 11 de marzo; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo 17 de diciembre de 2002, de 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, 10 de noviembre de 2022 y 16 de marzo y 4 y 7 de septiembre de 2023; 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, 10 y 21 de junio y 27 de septiembre de 2022, 9 de enero y 29 de marzo de 2023, 26 de julio de 2024 y 22 de abril de 2025.

1. Se debate en el presente expediente si habiéndose decretado el sobreseimiento de una ejecución hipotecaria, por declarar la abusividad de la cláusula de resolución anticipada, y estando la finca inscrita ya a nombre de la entidad ejecutante, cabe cancelar la inscripción de la adquisición última de la finca en favor del titular registral y todas los demás asientos practicados como consecuencia de esa adjudicación judicial, cuando el testimonio del decreto que se aporta solo señala lo siguiente: «Acuerdo: Declarar nula por cuanto abusiva la cláusula de vencimiento anticipado contenida en la sexta bis del contrato celebrado por las partes en fecha 26/6/2009 Y estimo la oposición formulada por D. D. M. M. y D.^a A. M. M. contra el auto de fecha 29 de septiembre de 2011 y acuerdo el sobreseimiento de la presente ejecución»; y es a través de instancia del representante del acreedor hipotecario adjudicatario de la finca que en el Registro de la Propiedad se solicita que se restituya el historial registral de la finca a la situación en que se encontraba antes del despacho del testimonio del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas, dictados en la ejecución hipotecaria de referencia que fue sobreseída por la declaración de nulidad del vencimiento anticipado.

La registradora de la Propiedad calificante considera que es la autoridad judicial quien debe ordenar qué asientos deben cancelarse y cuáles deben revitalizarse, singularmente entre ellos la cancelación de la anotación preventiva de embargo letra A que se practicó como consecuencia de la ejecución sin que la misma estuviera caducada; sin que el presentante o interesado este legitimado para solicitar asientos distintos de los ordenados por la autoridad judicial.

Por su parte, los recurrentes consideran que para la reviviscencia de la situación registral de la finca, reponiéndola al momento anterior a la ejecución hipotecaria, por haber sido ésta sobreseída por la declaración de nulidad de una cláusula de vencimiento anticipado y devenido ineficaz todo lo actuado en el proceso judicial, el testimonio de auto de sobreseimiento por nulidad de tal cláusula es título bastante pues tales asientos registrales son una consecuencia legal del sobreseimiento de la ejecución por la causa indicada.

2. En primer lugar debe recordarse que en la Sentencia de 17 de mayo de 2022, número de expediente C-600/19, del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, el Tribunal ha reconocido la posibilidad de enjuiciar la abusividad de una cláusula del préstamo que dio pie a la ejecución, aun después de haber concluida ésta por resolución firme, al señalar que «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, dicha Sentencia también señala que debe dejarse siempre a salvo de los efectos de dicha declaración de una cláusula como abusiva a los terceros adquirentes ajenos a la relación contractual entre el acreedor ejecutante y el prestatario. Así, señala dicha sentencia que «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».

Esta jurisprudencia comunitaria ya ha sido recogida en España, tanto por el Tribunal Constitucional (Sentencia del Tribunal Constitucional número 172/2023 de 11 de diciembre) y por el Tribunal Supremo (Sentencias del Tribunal Supremo número 379/2023, de 16 de marzo, 1215/2023 de 4 de septiembre, y 1216/2023, de 7 de septiembre), que reconocen 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, 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 con efectos 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.

Ahora bien, en este supuesto la transmisión de la propiedad ha tenido lugar a favor del acreedor ejecutante, por lo que sí es posible un control de abusividad con efectos de sobreseimiento de la ejecución. Así, en cumplimiento de lo dispuesto en la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2019, en este caso el Juzgado de Instancia ha examinado la abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado declarándola nula por tal concepto y sobreseyendo el procedimiento de ejecución; resolución que se ajusta a los parámetros recogidos en aquella sentencia del Alto Tribunal, y que presupone, primero, que el incumplimiento del deudor en el momento de entablarse la demanda ejecutiva no reunía los requisitos de gravedad y proporcionalidad señalados en la misma y, segundo, que el acreedor no ha tomado posesión del inmueble hipotecado, porque de haberlo tomado no se hubiera procedido al examen de la nulidad de la repetida cláusula.

3. Sentado lo anterior, debe analizarse si el auto calificado, que simplemente ordena el sobreseimiento de la ejecución, es título bastante para cancelar la inscripción de la adjudicación hipotecaria y para revitalizar los asientos cancelados con la misma, o es necesario presentar un mandamiento judicial en que se indique expresamente los asientos a practicar, dado que el defecto de la nota de calificación es precisamente que dicho auto presentado no ordena ni señala cuáles deben ser los mismos.

A este respecto, como se señalaba en la Resolución de 9 de enero de 2023, «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 declarare 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, según señalaba también dicha Resolución, que, a efectos registrales, debe restituirse 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 (cfr. 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 sobreseída 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 lo que si ésta no se pudiera practicar —ej. inscripción a favor de tercero—, tampoco procedería 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 cuanto al régimen registral de la anotación preventiva que se encuentra cancelada como consecuencia del mandamiento de cancelación, y que ahora se debe revitalizar, son varias las alternativas posibles en orden a la vigencia de la misma: entender que la anotación recupera su vigencia contando su plazo de caducidad desde su fecha, con suspensión de su transcurso durante el tiempo en que estuvo cancelada; entender que recobra su vigencia contando su plazo de caducidad desde su fecha pero sin suspensión durante el tiempo en que dicha anotación permaneció cancelada o, considerar, por el contrario, que recobra vigencia desde la fecha de la «reviviscencia» (reinicio de los cuatro años). Parece que la solución más equilibrada es la retrotracción de la anotación preventiva por el tiempo que restase para su caducidad en la fecha de la cancelación, es decir, considerar que el tiempo de su caducidad se reanuda donde se quedó sin computar el tiempo en que estuvo cancelada. De esta manera no se altera el principio de prioridad quedando todas las cargas sujetas a las mismas reglas y se posibilita una posible prórroga que la cancelación imposibilitó. Para una adecuada protección de todos los intereses implicados, se estima necesario notificar la reviviscencia al Juzgado que ordene la práctica de la anotación preventiva por si considera oportuno dictar mandamiento ordenando la prórroga de la misma o, en caso de haber terminado el procedimiento, su cancelación registral; e, igualmente al acreedor a cuyo favor se practicó la anotación preventiva, haciendo constar en la notificación, en ambos casos, que la anotación recobra vigencia por el tiempo que restase para su caducidad en la fecha de la cancelación.

4. Ahora bien, como se ha indicado anteriormente, en la Resolución de 9 de febrero de 2023 se señalaba que el auto judicial que declare el sobreseimiento del procedimiento

de ejecución hipotecaria, debería declarar expresamente, al menos «la nulidad de todo lo actuado en la ejecución hipotecaria y el sobreseimiento del procedimiento», mientras en el supuesto de objeto de este expediente únicamente declara «el sobreseimiento del expediente», lo que plantea la duda de su suficiencia por faltar tal declaración expresa de nulidad.

Si bien como regla general los documentos judiciales deben identificar adecuadamente la finca a que se refieren y el asiento a practicar, pues no corresponde al registrador, sino al juez, determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por el documento judicial presentado, no debe el registrador caer en un injustificado rigor formalista en los casos en que, por estar adecuadamente identificada en el documento judicial la finca objeto del mismo y el acto u operación jurídica a que se refiere, no cabe albergar dudas acerca del alcance del documento presentado.

Así, las Resoluciones de 23 y 26 de julio de 2019 señalaron, respecto de un procedimiento de ejecución, la procedencia de la cancelación tanto de la carga ejecutada como de las cargas posteriores, aunque no venían expresamente ordenadas en el correspondiente mandamiento, ya que tal cancelación es una consecuencia natural del procedimiento de apremio la extinción o agotamiento de la carga que se ejecuta, así como la purga o liberación de las posteriores (en virtud del principio de prioridad del artículo 17 de la Ley Hipotecaria).

Eso es lo que ocurre en el presente supuesto, a la inversa, ya que el sobreseimiento de la ejecución por nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado, tiene como consecuencia directa la ineficacia sobrevenida de todo lo acordado en dicha ejecución, como ha declarado el Tribunal Supremo en distintas Sentencias, entre ellas la citada de 11 de septiembre de 2019, por lo que no parece necesario exigir que se exprese en la misma, «la nulidad de todo lo actuado», ya que tal consecuencia forma parte de la naturaleza del sobreseimiento por razón de nulidad de la cláusula que lo fundamenta, y las operaciones a practicar no ofrecen duda: la cancelación de los asientos practicados como consecuencia de la ejecución hipotecaria y la revitalización de los cancelados por tal razón.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación registral negativa recurrida.

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, 31 de octubre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.