

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12773 *Resolución de 18 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 9 respecto a la inscripción del testimonio del decreto de adjudicación hipotecaria y del mandamiento judicial de cancelación, por la razón de encontrarse la finca subastada inscrita a favor de terceras personas ajenas a la ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don J. M. F. C., procurador de los tribunales, en nombre y representación de doña E. S. G., contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 9, don Alberto Muñoz Calvo, respecto a la inscripción del testimonio del decreto de adjudicación hipotecaria y del mandamiento judicial de cancelación, por la razón de encontrarse la finca subastada inscrita a favor de terceras personas ajenas a la ejecución hipotecaria.

Hechos

I

En virtud de auto firme, dictado el día 15 de diciembre de 2020 por del Juzgado de Primera Instancia número 100 de Madrid, en mérito de procedimiento de ejecución hipotecaria número 62/2012, se declaró nula, por abusiva, la cláusula «intereses de demora», contenida en la escritura de préstamos hipotecario correspondiente, la cual, se indicaba, se debe tener por no puesta sin perjuicio del devengo del interés remuneratorio pactado hasta el reintegro de la suma prestada, y también se declaró nula, por abusiva, la cláusula de «resolución anticipada por la entidad de crédito» del contrato de préstamo de fecha 29 de diciembre de 2005, con las novaciones efectuadas los días 29 de diciembre de 2005, 25 de junio de 2008 y 26 de junio de 2009 de la hipoteca objeto de esta ejecución, acordándose el sobreseimiento y archivo de las actuaciones ordenándose «el alzamiento de los embargos y de las medidas de garantía que se hubieren adoptado» y «la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas sobre la finca hipotecada», de conformidad con un mandamiento expedido por el citado del Juzgado de Primera Instancia número 100 de Madrid el día 14 de febrero de 2012 en el procedimiento de ejecución hipotecaria reseñado.

II

Presentado mandamiento judicial en el Registro de la Propiedad de Madrid número 9, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En virtud del mandamiento presentado bajo el Número de Entrada 9976/2025, y a la vista de los antecedentes registrales y la normativa de aplicación, se considera que procede denegar la toma de razón de la declaración de nulidad de Cláusulas de hipoteca y la cancelación de la nota marginal de certificación de cargas acordada en autos de Ejecución Hipotecaria previa relación de los antecedentes de hecho, que se detallan en la siguiente nota extendida de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

Antecedentes de Hecho:

Primero: En relación a la hipoteca que motivó la inscripción 7.^a de la finca registral número 66345 de esta demarcación, con Código Registral Único (CRU) 28096000454024, inscrita a favor de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., subrogada por la inscripción 8.^a, y modificada y ampliada en virtud de las inscripciones 9.^a, 10.^a y 11.^a, por auto que resulta que es firme dictado por el Juzgado de la Instancia 100 de Madrid, el día 15 de diciembre de 2020. en mérito del procedimiento de ejecución hipotecaria, por el que ha sido declarada nula, por abusiva, la Cláusula “Intereses de Demora” contenida en el título, la cual se tendrá por no puesta, sin perjuicio del devengo del interés remuneratorio pactado hasta el reintegro de la suma prestada. y también, se ha declarado nula, por abusiva, la Cláusula de “Resolución Anticipada por la Entidad de Crédito” del contrato de préstamo de fecha 29 de diciembre de 2005, con las novaciones efectuadas el 29 de diciembre de 2005 intereses, el 25 de junio de 2008 y 26 de junio de 2009, objeto de esta ejecución, acordándose el sobreseimiento y archivo de las actuaciones, ordenándose cancelar nota marginal de la certificación de cargas a que se refiere el artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil extendida en su día sobre dicha hipoteca y sus escrituras de ampliación y modificación de conformidad con un mandamiento expedido por citado Juzgado de 1.^a Instancia número 100 Madrid el día 14 de febrero de 2012. dimanante del procedimiento de Ejecución Hipotecaria 62/2012.

Segundo: En base a lo anterior, examinado el contenido de los asientos de este Registro de la Propiedad, resulta que, por virtud de la inscripción 12.^a obrante al folio 165 del tomo 2577, de fecha 8 de enero de 2018 consta registrada la adjudicación por venta en pública subasta de la finca registral número 66345, así como la cancelación de las cargas registradas con posterioridad al derecho del ejecutante que fue Banco Bilbao Vizcaya Argentaria SA entidad que además resultó ser el adjudicatario de dicha finca en sede de los autos de ejecución hipotecaria 62/2012 del Juzgado 1.^a número 100 de Madrid, por importe de 126 203,00 euros, cantidad que se correspondía con el 60% del tipo de tasación del inmueble.

La referida inscripción 12.^a fue practicada con motivo de la presentación de testimonio de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas expedido/s con fecha 21 de julio de 2014. por el Juzgado de 1.^a Instancia número 100 de Madrid, en mérito del despacho de los autos de ejecución hipotecaria 62/2012.

Del historial registral de la finca subastada resulta que figura en este Registro de la Propiedad que dicho Decreto de adjudicación y Mandamiento de cancelación de cargas, constan presentado por 12 ocasiones. La primera presentación tuvo lugar el 27 de agosto de 2014 bajo los asientos 738 y 739 del Libro diario 179, siendo objeto de calificación negativa. A partir de ese momento, la documentación fue presentada hasta 11 veces más. o bien, para renovar el asiento de presentación por vigencia de 60 días hábiles, o bien, para ser otra vez calificada tras aportar documentación nueva con el objeto de subsanar los defectos que se señalaban desde el Registro, causando los asientos 303 y 304 del Libro diario 181 presentados el 5 de mayo de 2015, asientos 1516 y 1517 del Libro diario 181 presentados el 20 de agosto de 2015. asientos 789 y 790 del Libro diario 182 presentados el 17 de noviembre de 2015, asientos 188 y 189 del Libro diario 183 presentados el 16 de febrero de 2016, asientos 1348 y 1349 del Libro diario 183 presentados el 17 de mayo de 2016, asientos 738 y 739 del Libro diario 184 presentados el 11 de agosto de 2016, asientos 1709 y 1710 del Libro diario 184 presentados el 10 de noviembre de 2016. asientos 1195 y 1196 del Libro diario 185 presentados el 10 de febrero de 2017, asientos 848 y 849 del Libro diario 186 presentados el 16 de mayo de 2017, asientos 534 y 535 del Libro diario 187 presentados el 9 de agosto de 2017, asientos 1534 y 1535 del Libro diario 187 presentados el 7 de noviembre de 2017.

Tercero: En definitiva, bajo la presentación de los últimos asientos 1534 y 1535 del Libro diario 187, previa calificación jurídica, subsanados los defectos, el 8 de enero de 2018, se practicó la inscripción 12.^a, por reunir el decreto de adjudicación y el

mandamiento de cancelación de cargas todos los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria y procesal.

Y es precisamente por ese motivo, que no es posible ni la toma de razón de la declaración judicial de nulidad de cláusulas de hipoteca, por abusivas, ni tampoco practicar la cancelación de la nota marginal de la certificación de cargas ahora solicitada en el año 2025, porque ya verificada su cancelación en el año 2018, junto con la cancelación de la hipoteca ejecutada y suyas de ampliación y modificación. por virtud del mandamiento de cancelación de cargas citado anteriormente.

Además, cabe señalar, que el que fue en su día ejecutante, Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., transmitió la finca número 66345 adjudicada a su favor en la subasta, a un tercer adquirente, y a su vez, ese tercer adquirente la transmitió a otro tercer adquirente, de tal forma, que el actual titular no forma parte del procedimiento de Ejecución Hipotecaria que nos ocupa.

Fundamentos de Derecho:

De conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, por el defecto observado es de aplicación el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Del artículo 18 de la Ley Hipotecaria resulta que la función calificadora de los registradores debe ejercerse con base en lo que resulte de los documentos presentados y de los asientos del Registro. Por tanto, cuando se practica la cancelación de un gravamen o derecho alguno, carece desde entonces de todo efecto jurídico. Y en ese sentido el artículo 20 de la Ley Hipotecaria que recoge el principio hipotecario de tracto sucesivo nos dice que, "para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue en cuyo sean otorgados los actos referidos."

Acuerdo:

A tenor de los Antecedentes de Hecho expuestos, resuelvo Denegar la toma de razón de la declaración de nulidad de cláusulas de hipoteca y cancelación de la nota marginal de certificación de cargas acordada en su día en los autos de Ejecución Hipotecaria arriba referidos, por aplicación del/los Fundamento/s de Derecho expresado/s.

Contra la presente calificación [...]

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Albero Muñoz Calvo registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Madrid n.º 9 a día veintisiete de octubre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. F. C., procurador de los tribunales, en nombre y representación de doña E. S. G., interpuso recurso el día 28 de noviembre de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos.

Primero. [...]

Tercero. Contra dicha calificación se formula el presente recurso, por ser contraria a Derecho, por vulnerar el principio de eficacia de las resoluciones judiciales, por incurrir en exceso calificadorio, y por basarse en una inscripción previa que resulta errónea, y cuyos requisitos esenciales no fueron subsanados.

Fundamentos Jurídicos.

1. Exceso de la función calificadoras: art. 18 LH y 100 RH.

El Sr. Registrador entra a valorar:

- el alcance de la sentencia,
- si tiene o no efectos,
- si su contenido está o no “superado” por la inscripción 12.^a
- y si resulta o no procedente por existir un adjudicatario posterior.

Dicha valoración constituye una interpretación del fondo de una resolución judicial firme, función completamente vedada al registrador (art. 100 RH). La Dirección General ha reiterado (RR. 1/3/2017, 26/7/2018, 8/4/2020, 20/10/2021, 9/6/2023) que: “El registrador no puede revisar ni enjuiciar el alcance de una resolución judicial firme ni negar su despliegue registral”.

El registrador debió limitarse a cumplir el mandamiento judicial o, en caso de dificultad material, a comunicárselo al órgano judicial, nunca a denegar su eficacia (art. 118 CE).

2. Las resoluciones judiciales firmes deben cumplirse (art. 118 CE).

El auto judicial declara abusivas dos cláusulas esenciales (intereses de demora y vencimiento anticipado), con efectos declarativos y de orden público. Una calificación registral no puede dejar sin efecto una resolución judicial firme, ni condicionar su eficacia al contenido de una inscripción posterior.

3. Aunque la nota marginal estuviera cancelada, procede tomar razón del cumplimiento del mandamiento.

Es doctrina consolidada de la Dirección General que: “Cuando la orden judicial recae sobre un asiento que ya no existe, debe practicarse un asiento de constancia del cumplimiento o un asiento negativo que preserve la eficacia de la resolución judicial.”

La calificación impugnada no niega la idoneidad del mandamiento, sino que se limita a decir que “ya no procede” por existir una cancelación previa. Ello es contrario a la doctrina de la DGSJFP.

4. La inscripción 12.^a es errónea y nunca debió practicarse. Sólo se puede entender que obedeció a un error involuntario.

La calificación recurrida afirma que el Decreto de adjudicación y el Mandamiento de cancelación de cargas “reunían todos los requisitos”, pero esto no es cierto, porque, como puede observarse en la certificación registral de la finca n.º 66345 [...] en su inscripción la inscripción tiene lugar:

“Mediante instancia privada suscrita en Madrid, el día cuatro de agosto de dos mil catorce por Don J. P. C. A. con DNI/NIF [...] con facultades que resultan de la escritura de poder otorgada a su favor por el Notario de Madrid Don Carlos Rives Gracia, el día quince de junio de dos mil doce, con el número 1455 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Vizcaya, Tomo 5249, Libro O, Folio 145. Hoja BI-17 (A). Inscripción 2825, en nombre y representación de la entidad. Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., con CIF. [...], constituida con la denominación de ‘Banco Bilbao Vizcaya, S.’ [sic], en virtud de escritura de fusión de los Bancos. ‘Banco de Bilbao, S.A.’, y ‘Banco de Vizcaya, S.A.’, autorizada el día uno de octubre de mil novecientos ochenta y ocho, por el Notario de Bilbao, Don José María Arriola Arana, con el número 4350 de su protocolo, se manifiesta lo siguiente: Primero.–Que en al procedimiento de ejecución tramitado por el Juzgado de Primera Instancia Número Cien de Madrid. autos 62/2012, resulta que BBVA, S.A, se ha adjudicado esta finca. Segundo.–Que, al no haberse expresado, en el título de adjudicación, la situación arrendaticia de la finca. y para posibilitar su inscripción en Registro. el compareciente manifiesta que de los datos que en los autos reseñados resulta que esta finca no estaba arrendada en el momento de la adjudicación. La firma que de Don J. P. C. A. con DNI/NIF [...], figura en dicha instancia privada, ha sido legitimada por el Notario de Madrid, Don Pablo de la Esperanza

Rodríguez, en fecha dieciséis de septiembre de dos mil catorce, fedatario que además, a la vista de la copia del poder aludido, considera las facultades representativas del nombrado compareciente, suficientes para la misma” [...]

4.1 La inscripción 12.^a ignoró extremos esenciales que impedían inscribir la adjudicación.

La inscripción 12.^a señala, como si fuera trascendente, que “la finca no estaba arrendada”, pero:

- Este extremo no es más que una obviedad, puesto que se trataba de la ejecución de la vivienda habitual del deudor, que estaba ocupada por éste.
- No existe constancia de posesión por parte del ejecutante.
- La propia documentación procesal muestra que la entidad ejecutante nunca llegó a tomar posesión.

La falta de posesión impide la consumación de la adjudicación de la finca, y constituye defecto grave que debió impedir la práctica de la inscripción.

Es más, puede observarse que en la calificación negativa expresamente se hace constar que: “Del historial que figura en este Registro de la Propiedad de dicho Decreto de Adjudicación y Mandamiento de cancelación de cargas, consta presentado por 12 ocasiones...” Pues bien, el propio Registro, denegó la inscripción del mandamiento reiteradas veces, precisamente, porque la adjudicataria BBVA no había acreditado la puesta a su disposición del inmueble ejecutado en el procedimiento hipotecario. Y ello, como no podía ser de otra forma, porque el Registro de la Propiedad exigía el cumplimiento de la legislación vigente.

De conformidad, a 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 la deuda y alquiler social, en su apartado 2, último párrafo, en vigor a la fecha del procedimiento hipotecario citado y aplicable al mismo, se establecía “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”.

Pues bien, el inmueble nunca fue puesto a disposición de la ejecutante BBVA. En acreditación del anterior extremo, se aporta testimonio emitido por el Juzgado de Primera Instancia n.º 100 en la EH 62/2012, de la diligencia de ordenación de fecha 17 de junio de 2019, en la que se hizo constar, entre otras cuestiones; que:

“Examinado el estado procesal de las presentes actuaciones, en que la demanda de ejecución se ha presentado con anterioridad al 15 de mayo de 2013, 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, se aprecia que:

1. Que no se ha puesto en posesión del inmueble al adquirente conforme a lo previsto en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil...” [...]

4.2 Una inscripción errónea no puede impedir la eficacia de una resolución judicial posterior.

Incluso si el Registro considerara “cerrada” la ejecución, lo cierto es que una inscripción errónea no puede producir efectos que impidan la aplicación de una resolución firme que declara abusiva la causa que dio origen a aquella ejecución.

La inscripción 12.^a se alza sobre una ejecución hipotecaria cuyos presupuestos de validez han sido anulados (nulidad de cláusulas básicas), lo que refuerza la necesidad de que tal nulidad quede reflejada registralmente.

5. No se subsanaron realmente los defectos de calificación del Sr. Registrador en la ejecución hipotecaria.

El Registro sostiene que “los defectos fueron subsanados” y que, por eso, se practicó la inscripción 12.^a Pero la documentación del procedimiento muestra lo contrario [...]

5.1 El ejecutante nunca tuvo posesión de la finca.

La posesión es un elemento esencial en la ejecución hipotecaria:

- El art. 675 LEC exige la puesta a disposición del bien al adjudicatario.
- La cancelación de cargas presupone una previa entrega de la finca al adjudicatario.

Sin embargo, en el procedimiento:

- No consta entrega de posesión al ejecutante.
- No consta acta de posesión.
- No consta ocupación material por parte de la entidad de crédito.
- Por tanto, no pudieron subsanarse los defectos de calificación relacionados con este extremo [...]

5.2 La cancelación de cargas sin posesión es contraria a la propia doctrina de la Dirección General.

La DGSJFP ha reiterado: “La cancelación de cargas derivada de la ejecución hipotecaria exige como presupuesto la existencia y validez de la adjudicación, y esta presupone la efectiva puesta en posesión del adjudicatario.”

Si no hubo posesión, no pudieron resolverse los defectos, y la inscripción 12.^a se asentó sobre una ejecución incompleta, siendo por ello materialmente nula.

6. La aplicación del principio de tracto sucesivo (art. 20 LH) es incorrecta y el objeto de este recurso.

El actual titular registral no se ve afectado por la declaración de nulidad de cláusulas del préstamo originario. Tampoco se pretende modificar la titularidad actual.

Nuestra representada valorará y desde este momento se reserva instar procedimiento declarativo de acción de nulidad/ineficacia de los asientos registrales (conforme a los artículos 40.d y 82 LH), con el objeto de anular la inscripción de la adjudicación hipotecaria, con declaración de que los defectos del procedimiento no fueron subsanados y, como consecuencia, solicitar también la cancelación de las transmisiones posteriores.

Si bien, para ello, es preciso y consiste en el objeto del recurso que ahora se formula que por el Registro de la Propiedad:

- se tome razón de la nulidad de las cláusulas (con efectos declarativos), como el mandamiento ordenadas y,
- se haga constar el cumplimiento del mandato de cancelación de la nota marginal.

Ello no implica declarar, transmitir ni modificar derechos del titular actual. Por tanto, no existe obstáculo de tracto sucesivo.

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública: Que teniendo por presentado este escrito, junto con los documentos que se acompañan, se sirva estimar el recurso, revocando íntegramente la calificación negativa de fecha 28 de noviembre de 2025, y en consecuencia:

1. Ordene la toma de razón de la declaración judicial de nulidad de cláusulas hipotecarias, por abusivas.
2. Ordene la constancia registral de cumplimiento del mandamiento de cancelación de la nota marginal prevista en el artículo 688.2 LEC, aun cuando ésta ya hubiera sido cancelada en fecha 2018.
3. Declare que la existencia de la inscripción 12.^a practicada erróneamente y sin subsanación real de los defectos no constituye obstáculo para la eficacia registral de la resolución judicial firme».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 17 de diciembre de 2025 manteniendo su nota de calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1.3.º, 18, 20, 33, 34, 38, 40, 41, 133 y 134 de la Ley Hipotecaria; 609 y 1462 del Código Civil; 217, 524.4, 552, 556, 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 de 17 de diciembre de 2002, 21 de marzo de 2006, 16 de mayo y 21 de octubre de 2013, 14 de julio de 2015, 18 de febrero de 2016, de 21 de noviembre de 2017, 11 de septiembre de 2019, 15 de diciembre de 2021, 10 de noviembre de 2022 y 16 de marzo, 20 de junio, 10 de julio y 4 y 7 de septiembre de 2023; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de octubre de 2013, 9 de enero y 21 de noviembre de 2014, 14 de mayo de 2015, 25 de enero de 2016, 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 2 de junio y 15 de octubre de 2021, 10 y 21 de junio y 24 y 27 de septiembre de 2022, 9 de enero y 29 de marzo de 2023, 10 y 26 de julio de 2024 y 22 de abril de 2025.

1. Como cuestión preliminar previa, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000 (vid., por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. El artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria determina que «si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la ley, el interesado podrá recurrir ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública».

Y concordante con ello, el artículo 324 de la Ley Hipotecaria establece que «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado». Por su parte, el artículo 326 de la Ley Hipotecaria señala que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos [...]».

En consecuencia, no tiene por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente, por lo que atañe al presente caso, valorar la corrección de la extensión de asientos ya practicados, la supuesta conducta del registrador contraria al principio de rogación, cuestiones éstas extrañas al recurso contra la calificación registral.

De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los Tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente

establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Por tanto, conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados.

2. Son hechos concurrentes en este expediente los siguientes:

Mediante decreto de adjudicación hipotecaria de fecha 14 de mayo de 2013, dictado por el Juzgado de Primera Instancia de Madrid número 100 en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 62/2012, se adjudicó la finca hipotecada al acreedor ejecutante, «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, SA», y por mandamiento derivado del mismo procedimiento se ordenó la cancelación de la hipotecada ejecutada y de todas las cargas posteriores y no preferentes al crédito del actor; todo lo cual causó la inscripción 12.^a de la hoja registral de la finca con fecha 8 de enero de 2018.

Por diligencia de ordenación, de fecha 26 de julio de 2014, se acordó por dicho Juzgado la puesta a disposición del adjudicatario de la posesión de la finca hipotecada conforme al artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, librándose mandamiento en tal sentido al Servicio Común de Actos de Comunicación y Ejecución, resultando del expediente aportado que esa posesión material ordenada no se hizo efectiva.

En virtud de escritura de ampliación de capital social de fecha 10 de septiembre de 2018, autorizada por el notario de Madrid, don Antonio Pérez-Coca Crespo, protocolo número 5.424, que causó la inscripción 240 de la correspondiente hoja registral de la sociedad «Divarian Propiedad, SA», el «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, SA» aportó el inmueble subastado a la sociedad «Divarian Propiedad, SA» en pago de acciones, aportación que causó la inscripción 13.^a de la hoja registral de la finca subastada con fecha 24 de octubre de 2018.

Mediante escritura de compraventa autorizada el día 28 de diciembre de 2023 por el notario de Madrid, don José Ortiz Rodríguez, protocolo número 8.169, que causó la inscripción 14.^a de la hoja registral de la finca subastada con fecha 1 de marzo de 2024, la sociedad «Divarian Propiedad, SA» vendió la finca objeto de este expediente a la sociedad «Irepack by DXM, SL», que es su actual titular registral.

Paralelamente, por diligencia de ordenación de fecha 17 de junio de 2019, se apreció por el Juzgado de Primera Instancia número 100 de Madrid que no se había puesto en posesión de la finca al acreedor ejecutante ni a la sociedad «Divarian Propiedad, SA» conforme al artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por lo que concurriendo todos los requisitos para ello señalados en la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, se concedió a la parte prestataria un nuevo plazo para interponer el recurso extraordinario de oposición por razón de abusividad de las cláusulas del préstamo hipotecario; posibilidad que se le notificó personalmente, siendo interpuesto el recurso por el deudor en el plazo legal concedido.

Posteriormente, mediante auto firme, de fecha 15 de diciembre de 2020, del Juzgado de Primera Instancia de Madrid número 100, declaró nula, por abusiva, la cláusula «intereses de demora» contenida en la escritura de préstamos hipotecario correspondiente, la cual, se indica que se debe tener por no puesta, sin perjuicio del devengo del interés remuneratorio pactado hasta el reintegro de la suma prestada; y también, se declaró nula, por abusiva, la cláusula de «resolución anticipada por la entidad de crédito» del contrato de préstamo, acordándose el sobreseimiento y archivo de las actuaciones, ordenando el alzamiento de los embargos y de las medidas de garantía que se hubieren adoptado y de «la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas sobre la finca hipotecada».

3. La cuestión que se dilucida en este expediente es la de si transmitida e inscrita la propiedad de la finca hipotecada como consecuencia del decreto de adjudicación en la ejecución, cancelada la hipoteca ejecutada, la nota marginal de la existencia del procedimiento ejecutivo hipotecario y un anotación preventiva de embargo posterior, y figurando la finca inscrita a favor de un segundo subadquirente, es posible practicar un asiento que refleje la nulidad por abusivas de determinadas cláusulas del préstamo hipotecario, así como la cancelación de la citada nota marginal.

A este respecto, el registrador de la Propiedad de Madrid número 9 señala en su nota de calificación que consta ya registrada la adjudicación por venta en pública subasta de la finca registral número 66,345 a favor del banco ejecutante, «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, SA», así como la cancelación de las cargas registradas con posterioridad a la hipoteca ejecutada (inscripción 12.^a), en virtud de testimonio de un decreto de adjudicación y de mandamiento de cancelación de cargas expedido/s, en mérito del despacho de los autos de ejecución hipotecaria número 62/2012.

Asimismo, indica el registrador que el citado banco ejecutante transmitió la finca adjudicada a su favor en la subasta. a un tercer adquirente (inscripción 13.^a), y a su vez, ese tercer adquirente la transmitió a otro tercer adquirente (inscripción 14.^a), de tal forma, que el actual titular no forma parte del procedimiento de ejecución hipotecaria que nos ocupa, motivo por el cual no es posible ni la toma de razón de la declaración judicial de nulidad de cláusulas de hipoteca, por abusivas, ni tampoco practicar la cancelación de la nota marginal de la certificación de cargas ahora solicitada en el año 2025, porque ya se ha producido su cancelación en el año 2018, junto con la cancelación de la hipoteca ejecutada por virtud del mandamiento de cancelación de cargas citado anteriormente y porque ello se opone a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria que recoge el principio hipotecario de tracto sucesivo.

Por su parte, la parte recurrente afirma, en primer lugar, que las resoluciones judiciales firmes han de cumplirse por los registradores de la Propiedad por lo que el registrador calificador se ha excedido de su función calificadora (artículo 100 del Reglamento Hipotecario); y también que el hecho que conste cancelada la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas a efectos de la ejecución, no impide la toma de razón de los pronunciamientos de la resolución judicial solicitada, incluida su cancelación, aunque no argumenta esto de forma alguna.

Igualmente, el recurso se fundamenta en la argumentación de que la inscripción 12.^a de adjudicación de la finca subastada en favor del acreedor ejecutante se extendió erróneamente porque éste no había tomado posesión material de la finca, lo que impide la consumación de la adjudicación, su consecuente inscripción y la cancelación de las cargas posteriores a la hipoteca, por lo que ese asiento erróneo no puede impedir la toma de razón de los pronunciamientos judiciales pretendidos.

Por último, el recurrente argumenta que en este supuesto no proceder la aplicación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria porque no se solicitada la cancelación de las sucesivas inscripciones de dominio practicadas, sino únicamente «la toma de razón de la nulidad de las cláusulas con efectos declarativos» y la cancelación de la nota marginal registral del inicio de la ejecución hipotecaria.

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

Y dentro de ese ámbito de calificación reconocido por el Tribunal Supremo, el registrador sí debe examinar, conforme a lo previsto en el citado artículo 100 del Reglamento Hipotecario, otra serie de extremos: «La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro».

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

Como 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.

Es decir, el registrador de la Propiedad en supuestos como el presente, no revisa el fondo de la resolución judicial, sino que se limita a calificar la congruencia de la resolución judicial presentada con el procedimiento en que se ha dictado, los obstáculos que surgen del Registro y, de conformidad con dicho ámbito de calificación, si el documento judicial presentado reúne todos los datos o requisitos necesarios para practicar el asiento solicitado, sin que pueda ni deba practicar una inscripción automática de las resoluciones judiciales como pretende el recurrente.

Precisamente, en este caso nos encontramos, como se analiza posteriormente, ante un supuesto de existencia de obstáculos en el Registro que impide la constancia registral de los pronunciamientos de la resolución judicial; obstáculos que se concretan en la cancelación de la hipoteca ejecutada y de la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas a efectos de la ejecución, que dejan sin contenido registrable al fallo judicial, y la existencia de una inscripción a favor de un tercer subadquirente protegido por la fe pública registral (artículo 34 de la Ley Hipotecaria), que impide la aplicación de los efectos de un posible sobreseimiento retrasado de la ejecución en los términos que se exponen posteriormente.

5. En cuanto a la afirmación del recurrente de que la inscripción practicada a favor del acreedor ejecutante se extendió erróneamente porque la mismo no se le había entregado la posesión material de la finca y, en consecuencia debe cancelarse, cabe señalar que, como regla general, en Derecho Español la transmisión de la propiedad está basada en el sistema del título y el modo, en 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), modo o entrega de la posesión que reviste diversas formas. Así, 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 ejecutivo, se planteó la duda de qué actos procesales han de concurrir para que se entienda transmitido el dominio de la finca ejecutada que es lo que posibilita la inscripción.

El Tribunal Supremo, en su Sentencia de la Sala Primera número 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 de 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».

A este respecto 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». Es decir, la inscripción en el Registro de la Propiedad de la adjudicación hipotecaria no necesita, como regla general, de la entrega de la posesión material de la finca al adjudicatario, como sostiene el recurrente, sino que basta con presentar el título traslativo de la propiedad.

Por otra parte, la exigencia registral acerca de la manifestación de que la finca se encuentra libre de arrendatarios (fue uno de los defectos de las anteriores calificaciones negativas del mismo título que ahora nos ocupa), no se refiere a este aspecto de entrega material al ejecutante sino al posible ejercicio del derecho de retracto arrendaticio por parte del arrendatario no inscrito, que en caso contrario debe ser notificado (artículo 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos). Así, esta Dirección General ha señalado que la declaración sobre la situación arrendaticia de la finca subastada (y acreditación de la notificación al arrendatario, en su caso) es exigible también en la ejecución hipotecaria (Resolución de 21 de abril de 2023, entre otras), en la que tal declaración de no estar arrendada la finca puede y debe hacerla el propio adjudicatario, sin que tal circunstancia pueda inferirse de otros datos o documentos, al ser una manifestación de contenido expreso y específico (Resolución de 10 de julio de 2013, entre otras).

No obstante, para el supuesto especial de la ejecuciones hipotecarias iniciadas antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013 de 14 de mayo, es doctrina de esta Dirección General (vid. Resoluciones de 11 de octubre de 2013, 9 de enero y 21 de noviembre de 2014, 25 de enero de 2016, 10 de octubre de 2019 y 2 de junio de 2021) que no es inscribible el decreto de adjudicación hipotecaria, ni la subsiguiente cancelación de cargas posteriores, si en el decreto no consta que la finca haya sido puesta a disposición del adjudicatario en los términos del artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. De no constar tal circunstancia, indica esta doctrina, deberá acreditarse con posterioridad que, habiendo ya transcurrido el plazo extraordinario concedido al prestatario para impugnar la abusividad de las cláusulas del préstamo hipotecario, éste no ha formulado el incidente extraordinario de oposición previsto en la disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013 (o en la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019); y ello aunque en el testimonio del decreto de adjudicación se hiciese constar que el decreto era firme. En esas resoluciones se señala que la situación creada por estas dos disposiciones transitorias, es similar a la prevista en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para las sentencias firmes dictadas en rebeldía, por lo que la solución ha de ser similar por aplicación analógica, es decir, que no cabe practicar ninguna inscripción de carácter

definitivo hasta que no hayan transcurrido los plazos legales de impugnación de la resolución judicial, sin perjuicio de que pueda tomarse anotación preventiva de la resolución judicial firme.

Ahora bien, como ya se ha indicado en el fundamento de derecho primero, este recurso gubernativo contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados, aunque fueren erróneos.

6. Respecto del control judicial de la abusividad de las cláusulas de los préstamos hipotecarios, la regla general viene recogida en el artículo 695.1.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su redacción tras la Ley 1/2013 de 14 mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, y aplicable a las ejecuciones hipotecarias iniciadas tras su entrada en vigor, incluye entre las causas de oposición a la ejecución hipotecaria, en lo que interesa a este expediente, el carácter abusivo de una cláusula contractual que constituya el fundamento de la ejecución o que hubiese determinado la cantidad exigible.

La apreciación judicial de la no abusividad de las cláusulas de los préstamos hipotecarios, para producir efectos preclusivos debe ser completa, fundamentada y exteriorizada como señala la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 17 de mayo de 2022, asunto C-600/19. Por el contrario, de estimarse el carácter abusivo de alguna cláusula, se dispone que el Juzgado deberá acordar el sobreseimiento de la ejecución cuando la cláusula contractual fundamente la ejecución (cláusula de vencimiento anticipado); y, en otro caso, se continuará la ejecución con la inaplicación de la cláusula abusiva.

Por su parte, la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019 de 15 de marzo, respecto al régimen especial en los procesos de ejecución en curso a la entrada en vigor de la citada Ley 1/2013, dispone lo siguiente:

«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 el supuesto objeto de este recurso, como se expone a continuación, parece aplicable el segundo régimen jurídico, el especial antes señalado, que es el que ha

aplicado el Juzgado de Primera Instancia número 100 de Madrid, acogiéndose a la doctrina de la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2019.

7. A este respecto, la Resolución de este Centro Directivo de 10 de octubre de 2019 señaló que según la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019, en los procedimientos ejecutivos en curso a la entrada en vigor de dicha ley (16 de junio de 2019) 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 (15 de mayo de 2013), hubiera transcurrido el período 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, en los términos señalados en el fundamento de derecho anterior, basado en la existencia de las causas de oposición previstas en el apartado séptimo del artículo 557.1.^a y 4.^a del artículo 695.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Esta disposición transitoria se aplicará, como ya se ha expuesto, 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 séptimo del artículo 557.1.^a 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.

Por lo tanto, la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019 se aplicará a los decretos de adjudicación dictados en procedimientos de ejecución hipotecaria siempre 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 la fecha del propio decreto de adjudicación que se dicte sea anterior al 16 de junio de 2019, fecha de entrada en vigor de Ley 5/2019, de 15 de marzo; por lo que de la documentación judicial aportada en el Registro debe resultar que concurre alguna de las circunstancias expresadas en el párrafo anterior, para que sea posible su inscripción.

Por el contrario, cuando el procedimiento de ejecución se haya iniciado con posterioridad a la citada fecha del 15 de mayo de 2013, la propia firmeza del decreto de adjudicación permitirá que éste sea título habilitante para la inscripción, pues, si el procedimiento se desarrolla siguiendo todos sus trámites, el control de oficio de la abusividad de las cláusulas y la eventual oposición del ejecutado por la causa de abusividad, debe presumirse, a efectos registrales, que se han cumplido y resuelto antes de dictarse el decreto de adjudicación.

Todo ello sin perjuicio de la aplicación a los procedimientos de ejecución hipotecaria en trámite de los criterios de la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2019, sobre las consecuencias procesales de la declaración de nulidad por abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado que sirvió de fundamento a la ejecución, lo cual queda al margen de la calificación registral.

En el supuesto objeto de este expediente el procedimiento ejecutivo es anterior a la entrada en vigor de la Ley 1/2013: el 15 de mayo de 2013, pues el auto de despacho de ejecución es del año 2012 al ser el número del procedimiento el 62/2012 de Juzgado de Primera Instancia número 100 de Madrid, siendo esa la fecha que determina el comienzo de la ejecución, y la fecha del decreto de adjudicación también es anterior al 16 de junio de 2019, fecha de entrada en vigor de Ley 5/2019, concretamente es de fecha 14 de mayo de 2013. En consecuencia, en la tramitación ordinaria de la ejecución hipotecaria no pudo haber control judicial de oficio de abusividad y el prestatario tampoco pudo ejercitar la oposición a la ejecución por razón de abusividad de las cláusulas del préstamo hipotecario, en el momento procesal oportuno, en aplicación de los citados

artículos 557 y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; habiéndola ejercitado en el plazo concedido por la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019, cuyo resultado es el que da origen a este recurso.

Por tanto, el examen posterior judicial de la abusividad de las cláusulas del contrato en virtud de la interposición por la parte interesada de un incidente extraordinario de oposición por razón de abusividad de las cláusulas, se adecúa a la normativa expuesta cuando, como se señala en este expediente en la diligencia de ordenación de 17 de junio de 2019, ni consta que haya tenido lugar «la puesta en posesión del inmueble al adquirente» prevista en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; ni concurren, según la diligencia de ordenación de fecha 17 de junio de 2019, las circunstancias que impidan tal control posterior recogidas en la disposición transitoria tercera de la citada Ley 5/2019.

De ahí que la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2019 establezca para estos casos que «todos los procesos iniciados antes de la entrada en vigor de la ley 1/2013 deberán ser sobreseídos sin más trámite», si no se hubiere realizado la citada entrega de la posesión material del artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

8. Ahora bien, 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, es doctrina de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 17 de mayo de 2022, asunto C-600/19 (asumida por el Tribunal Constitucional en Sentencias de 11 de diciembre de 2023 y 11 de marzo de 2024, y por el Tribunal Supremo en Sentencias de 16 de marzo y 4 y 7 de septiembre de 2023) que no opera en materia de control de las cláusulas abusivas en los contratos con consumidores el efecto de cosa juzgada y la preclusión de las acciones, 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 la 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. La consecuencia de ello es que a falta de una resolución que exteriorice detalladamente y motive el examen de la abusividad, el juez podrá examinar posteriormente, de oficio o a instancia de parte, el carácter abusivo de las cláusulas contractuales en el marco del mismo procedimiento de ejecución hipotecaria o en un procedimiento declarativo posterior, y el consumidor podrá interponer un incidente extraordinario, incluso transcurrido el plazo legal para formular tal oposición, invocando el carácter abusivo de tales cláusulas en ese mismo procedimiento o también en un procedimiento declarativo posterior.

Pero la citada Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 17 de mayo de 2022, 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 de 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».

Es decir, esa posibilidad de control extemporáneo de la abusividad, según la misma jurisprudencia europea citada, solo está limitada en el caso de que la garantía hipotecaria ya se hubiere ejecutado, vendido el bien hipotecado y transmitida a «un tercero distinto del acreedor ejecutante» 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 cuestión ya ha sido analizada por este Centro Directivo en las últimas Resoluciones relacionadas en los «Vistos», centrándose el problema en este expediente en determinar qué derecho ostenta el recurrente sobre la finca hipotecada, es decir, si el subadquirente titular registral, que adquirió fuera de la ejecución, tiene la condición de tercero a efectos de la ejecución hipotecaria y si la doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea expuesta sobre la materia que tratamos es aplicable también a los supuestos enmarcados en la aplicación del régimen jurídico de la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019.

Pues bien, respecto de la primera cuestión, no cabe duda que, en este supuesto, la sociedad «Irepack by Dxm, SL», como adquirente extramuros de la ejecución hipotecaria y respecto de la que no constan lazos de dependencia con el acreedor ejecutante, tiene la condición de tercero protegido en los términos en que se pronuncia el Tribunal de Justicia de la Unión Europea y, además, en este caso y a priori por la fe pública registral, lo que excluiría la susceptibilidad de la inscripción la resolución judicial que ha sido calificado negativamente.

Respecto de la segunda cuestión, relativa a la aplicación de la doctrina de la citada Sentencia de 17 de mayo de 2022 del Tribunal de Justicia de la Unión Europea a los procedimientos de ejecución anteriores a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, la respuesta debe ser afirmativa dado que esta sentencia no distingue los dos supuestos fácticos que recoge la legislación nacional, sino que se pronuncia con carácter general para todo procedimiento de ejecución hipotecaria, y, por tanto, se debe concluir la no afectación en ningún caso al tercer adquirente de las consecuencias de una posible declaración de la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado, realizada con posterioridad a la indicada firmeza del decreto de adjudicación.

Por tanto, en este supuesto, al existir un tercer adquirente, además ajeno a la ejecución hipotecaria, que impide alterar registralmente los asientos practicados como consecuencia de la ejecución hipotecaria, tampoco es posible que acceda al mismo la resolución judicial que exterioriza la declaración de nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado y sus consecuencias de toma de razón de la nulidad de las cláusulas y cancelación de la nota marginal registral del inicio de la ejecución hipotecaria, ya que los efectos del sobreseimiento de la misma se circunscriben en este caso al procedimiento declarativo separado de resarcimiento que posteriormente se quiera entablar.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar 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, 18 de febrero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.