

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12862** *Resolución de 10 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 20 a cancelar determinadas inscripciones en virtud de mandamiento judicial.*

En el recurso interpuesto por don L. G. M., procurador de los tribunales, en nombre y representación de De Pablo y Arabí, SL, Maroalpat, SL, e Ibérica de Control y Certificaciones de Obras, SL, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Barcelona número 20, doña Amparo Cuesta Chasco, a cancelar determinadas inscripciones en virtud de mandamiento judicial.

#### Hechos

##### I

Mediante mandamiento, expedido el día 5 de noviembre de 2021 por doña N. R. L., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 54 de Barcelona en el procedimiento ejecución hipotecaria 680/2015, se disponía la cancelación de una «nota marginal dejando sin efecto la inscripción 8.ª» de una finca de Barcelona.

##### II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 20, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación del documento presentado, se suspende la inscripción ordenada por observarse el siguiente defecto:

Por no resultar el incidente de oposición o la apelación el procedimiento adecuado para que en el mismo pueda ser ordenada la cancelación de la inscripción practicada a favor de unos terceros rematantes, a menos que conste expresamente que han intervenido en esos trámites procesales en una posición equiparable a la del ejecutante.

#### Hechos:

1.º El documento objeto de calificación, consistente en un mandamiento librado el 5 de noviembre de 2021 por doña N. R. L., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 54 de Barcelona, en procedimiento ejecución hipotecaria 680/2015-B1, ha sido presentado en este Registro el día 10 de diciembre de 2021, con el número de asiento 31 del Diario 52; retirado para el pago de impuestos el 21 de diciembre de 2021 y devuelto el 12 de enero de 2022.

2.º En virtud de testimonio, librado el 23 de enero de 2018 por doña N. R. L., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia n.º 54 de Barcelona, de los decretos dictados el 24 de julio de 2017 y el 26 de enero de 2017 y de mandamiento librado el 20 de febrero de 2018 por la referida Letrada, en procedimiento de ejecución hipotecaria 680/2015-B1, causantes de la inscripción 8.ª, de fecha 26 de marzo de 2018, de la finca número 9.114, quedó inscrito el dominio de la finca a favor de las sociedades Ibérica de Control y Calidad y Certificaciones de Obras, SA, Maroalpat, SL, y De Pablo y Arabi, SL, por partes iguales, por título de adjudicación judicial y se practicó asimismo la cancelación de la hipoteca objeto de la inscripción 2.ª, así como su

nota marginal de expedición de certificación, la hipoteca objeto de la inscripción 6.<sup>a</sup> y las afecciones fiscales al margen de las inscripciones 2.<sup>a</sup>, 6.<sup>a</sup> y 7.<sup>a</sup>

#### Fundamentos de Derecho:

Como es sabido, la transmisión de la propiedad en el derecho español tiene lugar por la concurrencia del título y el modo, es decir, como dispone el artículo 609 del Código Civil, por consecuencia de ciertos contratos (título) mediante la tradición o entrega (modo), contratos entre los que se encuentra el de compraventa y sus homólogos de adjudicación en subasta judicial y extrajudicial.

Aunque la tradición se materializa, como regla general, con la entrega efectiva de la cosa vendida en poder y posesión del comprador, el artículo 1462 del mismo Código Civil señala que cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario; lo que constituye una supuesta de tradición ficta o simbólica que es suficiente para la transmisión de la propiedad sin necesidad de poner al comprador en la posesión fáctica de la finca.

Trasladando estas normas al procedimiento de ejecución judicial sobre bienes hipotecados, el artículo 670.8 de la Ley de Enjuiciamiento Civil prevé que aprobado el remate y consignado, cuando proceda, en la cuenta de depósitos y consignaciones, la diferencia entre lo depositado y el precio total del remate, se dictará “decreto de adjudicación” en que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción de la adjudicación con arreglo a la legislación hipotecaria.

Por su parte, el artículo 673 del mismo cuerpo legal señala que 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.

La cuestión de cuándo se transmite la propiedad en la ejecución hipotecaria en España y, consecuentemente, de cuándo se entiende concluido este procedimiento tiene gran importancia a los efectos que ahora interesan por cuanto dicho momento va a determinar hasta cuando es posible una apreciación judicial de la abusividad, de oficio o a instancia de parte, dentro del mismo.

Así, es jurisprudencia consolidada del Tribunal Supremo español (ver, entre otras, las sentencias de 10 de junio de 1994, 25 de mayo de 2007, 22 de julio de 2013, 21 de enero y 11 de octubre de 2014, 14 de julio de 2015, y 1 de marzo y 19 de junio de 2017) que la transmisión de la propiedad en las ejecuciones hipotecarias se consuma con la aprobación del “Decreto de adjudicación” de la finca hipotecada. La plasmación de la venta forzosa en un documento público que viene constituido por el testimonio de dicho decreto de adjudicación expedido por el Letrado de Administración de Justicia, es el título hábil que permite la inscripción en el Registro de la Propiedad de las mismas, aunque también contribuye a generar la tradición simbólica, sin necesidad de la transmisión de la posesión material del bien, prevista en el artículo 1462.2 del Código Civil, ya que dicho testimonio judicial ha venido a sustituir en el procedimiento a la escritura pública desde la reforma procesal introducida por la Ley 10/1992, de 30 de abril.

De esta forma se consigue una mayor coherencia con lo que sucede en el procedimiento de venta extrajudicial notarial (ver STJUE de 7 de diciembre de 2017, asunto C-598/15) que concluye con el otorgamiento de la escritura pública de venta a favor del adjudicatario o rematante (artículo 75.4 de la Ley Notarial), momento en que tiene lugar la adquisición de la propiedad por parte del adquirente del bien subastado en aplicación del citado artículo 1462.2 del Código Civil.

A este respecto conviene recordar que en el Derecho español, como regla general, cuando un derecho real se inscribe en el Registro de la Propiedad, ya se ha producido

por entero la adquisición. Por tanto, el rematante o adjudicatario es propietario desde la fecha de la firmeza del decreto de adjudicación y de la expedición de testimonio del mismo, aunque todavía no se haya llevado a cabo la entrega judicial de la posesión material de la finca hipotecada a su favor ex artículo 675 de la LEC. Debe tenerse en cuenta que esa entrega material no es necesaria para que concluya la venta judicial hipotecaria, en la medida en que la toma de posesión judicial, primero, puede no proceder si la finca no estuviera ocupada o nos encontráramos en un supuesto de suspensión de la misma (ej. Real Decreto-ley 6/2012 o artículo 1 de la Ley 1/2013), y, segundo, debe instarse por el propio adquirente, el cual puede acudir a otros procedimientos para obtenerla como el del artículo 41 de la Ley Hipotecaria.

En el caso del dominio inscrito a favor de un tercero rematante que acudió a la subasta y que se adjudicó como mejor postor el dominio (supuesto al que hay que asimilar al cesionario del remate por el ejecutante). En este supuesto el incidente extraordinario de oposición, como ya se ha expuesto, no es el procedimiento adecuado para que en el mismo pueda ser ordenada la cancelación de la inscripción practicada a su favor –o de sus causahabientes–, ya que el rematante es ajeno o tercero respecto del contrato de préstamo hipotecario que da lugar a la ejecución, y en el que se encuentra la cláusula cuya nulidad, por abusiva, obliga a sobreseer la ejecución.

En este caso, la cancelación de la inscripción practicada a favor del rematante no ejecutante, en virtud del decreto de adjudicación declarado ineficaz, precisará que, una vez obtenido el auto estimatorio de la oposición en el que se acuerde el sobreseimiento de la ejecución y, como consecuencia de ello, la ineficacia del decreto de adjudicación; el ejecutado interponga, contra el rematante o sus causahabientes, una demanda de rectificación del Registro por ineficacia del título en cuya virtud se practicó la inscripción, interesando la cancelación de las inscripciones a su favor y la reviviscencia de los asientos cancelados como consecuencia de la ejecución.

Por tanto, aun cuando sea el rematante, como propietario, quien hubiera instando el lanzamiento del ejecutado ex artículo 675 de la LEC, al ser ajeno a la controversia entre el deudor consumidor y el acreedor-ejecutante que se ventila en el incidente que tratamos, la resolución que le ponga fin no podrá, por las razones entes [sic] expuestas, provocar la rectificación de la inscripción practicada a su favor, ya que ello contravendría los principios de tutela judicial efectiva, proscripción de la indefensión y, como expresión registral de ambos, los de legitimación y tracto sucesivo.

La cancelación de la inscripción practicada a favor del rematante no ejecutante, en virtud del decreto de adjudicación declarado ineficaz, precisará que, una vez obtenido el auto estimatorio de la oposición en el que se acuerde el sobreseimiento de la ejecución y, como consecuencia de ello, la ineficacia del decreto de adjudicación; el ejecutado interponga, contra el rematante o sus causahabientes así como contra los titulares de derechos posteriores a la hipoteca ejecutada, y que fueron canceladas, una demanda de rectificación del Registro por ineficacia del título en cuya virtud se practicó la inscripción (artículo 698 LEC), interesando la cancelación de las inscripciones a su favor y la reviviscencia de los asientos cancelados como consecuencia de la ejecución.

Será en el procedimiento declarativo que en virtud de tal demanda se inicia donde se habrá de ventilar: primero, si el titular registral cuya inscripción ha de ser cancelada está protegido frente a la ineficacia del decreto de adjudicación por la legislación sustantiva y la fe pública registral y, segundo, en caso de que no lo estuviera, cuál es la cantidad que por razón de la extinción sobrevenida de su derecho ha de serle abonada o consignada a su favor.

Por los referidos hechos y fundamentos de Derecho se suspende la operación ordenada por el defecto señalado al principio de esta nota.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

Barcelona, 2 de febrero de 2022 La registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora).»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don L. G. M., procurador de los tribunales, en nombre y representación de De Pablo y Arabí, SL, Maroalpat, SL, e Ibérica de Control y Certificaciones de Obras, SL, interpuso recurso el día 10 de marzo de 2022 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Alegaciones:

Única. Infracción del artículo 118 y 24 de la Constitución. Infracción de la obligación de cumplir las resoluciones [sic] judiciales firmes y vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva. Infracción de los principios sobre los efectos de la cosa juzgada de las resoluciones judiciales e invariabilidad de las mismas.

El artículo 118 de la Constitución Española impone la obligación a todos los sujetos públicos y privados de "(...) cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los Jueces y Tribunales, así como prestar la colaboración requerida por éstos en el curso del proceso y en la ejecución de lo resuelto".

La tutela y garantía de la fe pública registral sostenida por la registradora, titular del Registro de la Propiedad n.º 20 de Barcelona, como medida más idónea para proteger los intereses del tercero adjudicatario, calificando negativamente el mandamiento judicial para la cancelación de la inscripción de la finca a favor de los adjudicatarios-rematantes, sería comprensible sólo, y dicho bajo el criterio de esta parte, si el presentador del mandamiento de cancelación fuera el ejecutado y/o el ejecutante sin la intervención ni consentimiento de los rematantes-adjudicatarios, ya que la cancelación registral del título conllevaría, en perjuicio del tercer adjudicatario, la pérdida de su derecho de propiedad.

Pero en el asunto concreto objeto de recurso, el Presentador de la resolución judicial firme –mandamiento de 5 de noviembre de 2021– es el procurador L. G. M., quien actúa como legal representante de los rematantes-adjudicatarios, quienes a su vez han sido parte y apelantes, en igualdad procesal junto a BBVA, en el procedimiento de ejecución hipotecaria 680/2015 B1 y recurso de apelación (...)

La negativa de la registradora a cumplir lo ordenado por el Juzgado de procedencia infringe la más esencial obligación de todo ciudadano, público o privado, el cumplir las resoluciones judiciales firmes.

Y constando acreditado que los adjudicatarios-rematantes ostentaron la condición de parte procesal en el procedimiento de ejecución, y una vez restituído por BBVA las cantidades satisfechas por los rematantes (...) instaron al Juzgado de procedencia la expedición del mandamiento de 5 de noviembre de 2021 para reponer la titularidad y fe pública registral a su estado inicial.

Y la registradora desoyendo su obligación legal de cumplir lo ordenado, calificó negativa e injustamente el mandamiento judicial firme, aun habiendo sido promovido y presentado por los adjudicatarios-rematantes- quienes sí ostentaron la condición de parte procesal en el procedimiento de ejecución-, imponiendo a las partes, de forma injusta y antieconómica, la obligación de recurrir a un procedimiento declarativo que sólo puede ser promovido por el ejecutado, según propias palabras del registrador:

"(...) la cancelación de la inscripción practicada a favor del rematante no ejecutante (...) precisará que (...) el ejecutado interponga, contra el rematante o sus causahabientes, una demanda de rectificación del Registro por ineficacia del título en cuya virtud se practicó la inscripción, interesando la cancelación de las inscripciones a su favor y la reviviscencia de los asientos cancelados como consecuencia de la ejecución."

Así las cosas, entiende esta parte que la no inscripción de la cancelación del derecho extinguido no garantiza ni protege el derecho de los adjudicatarios –pues no existe título de propiedad y posesión– sino vulnera la realidad jurídica.

Las resoluciones judiciales firmes, autos del Juzgado de instancia, auto de la Audiencia Provincial de Barcelona y mandamiento judicial definitivo, fueron acordados en perjuicio de mis patrocinados, desestimando expresamente las peticiones promovidas en

el procedimiento de ejecución por los adjudicatarios-rematantes en su condición de parte procesal, motivo por el cual si la resolución judicial es definitiva y firme, entiende esta parte que el registrador, y a instancias del tercero-adjudicatario, debe cumplir su obligación legal y reponer la fe pública registral a su estado anterior.

Obligar a las partes procesales a recurrir a un procedimiento declarativo para reiterar un mandamiento judicial previo, definitivo y firme, vulnera todos los principios básicos de nuestro ordenamiento, situando a los presentadores del documento de cancelación De Pablo y Arabí, SL, Maroalpat, SL y [sic] Ibérica de Control y Certificaciones de Obras, SL; en una situación de total indefensión.

De Pablo y Arabí, SL, Maroalpat, SL y [sic] Ibérica de Control y Certificaciones de Obras, SL no son titulares del pleno dominio del inmueble ni poseedores de la finca –el Juzgado nunca entregó la posesión del inmueble–, motivo por el cual mantener indefinidamente la titularidad registral incumpliendo lo ordenado conlleva, en perjuicio de los adjudicatarios y terceras personas (ejecutado, BBVA, Comunidad de propietarios y/o cualquier otra que pudiera tener interés en el inmueble propiedad del ejecutado) graves daños y perjuicios que con la inscripción del mandamiento de cancelación y cumplimiento de lo ordenado desaparecerían.»

#### IV

La registradora de la Propiedad de Barcelona número 20, doña Amparo Cuesta Chasco, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General. Dicho expediente incluía el informe emitido por la letrada de Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 54 de Barcelona tras notificar a dicho Juzgado la interposición del recurso, que reiteraba la necesidad de dar cumplimiento a la resolución judicial firme objeto de calificación.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 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, 670, 673, 675, 681, 695 y 698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; la disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario; 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, y 17 de mayo de 2022, asunto C-600/19; las sentencias del Tribunal Constitucional número 31/2019, de 28 de febrero, y 29/2020 y 32/2020, de 24 de febrero; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 14 de julio de 2015, 21 de noviembre de 2017, 11 de septiembre de 2019 y 15 de diciembre de 2021; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de octubre de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de octubre de 2021.

1. El presente recurso tiene como objeto un mandamiento judicial que ordena la cancelación de los asientos registrales practicados como consecuencia de la ejecución de una hipoteca.

Dicha ejecución culminó con la adjudicación mediante resolución judicial firme de la finca ejecutada a favor de tres sociedades mercantiles distintas del ejecutante.

El citado mandamiento, ahora presentado, da cumplimiento a un auto judicial firme, dictado tras la tramitación de un incidente de oposición en el mismo procedimiento de ejecución hipotecaria, por el que se declara nula, por abusiva, la cláusula de vencimiento anticipado que fundamentó la ejecución.

La registradora entiende que, una vez producida la transmisión de la propiedad a un tercero, la cancelación de la inscripción practicada a favor del rematante no ejecutante, en virtud del decreto de adjudicación declarado ineficaz, precisará que, una vez obtenido el auto estimatorio de la oposición en el que se acuerde el sobreseimiento de la ejecución y, como consecuencia de ello, la ineficacia del decreto de adjudicación, el ejecutado interponga, contra el rematante o sus causahabientes, una demanda de rectificación del Registro por ineficacia del título en cuya virtud se practicó la inscripción, interesando la cancelación de las inscripciones a su favor y la reviviscencia de los asientos cancelados como consecuencia de la ejecución.

2. La cuestión relativa al control del carácter abusivo de los pactos contenidos en un contrato que ha dado lugar 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 que la normativa recogida en el Derecho de la Unión Europea en materia de cláusulas abusivas y protección de los consumidores ha llevado a que haya tenido que intervenir en la controversia el Tribunal de Justicia de la Unión Europea.

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

En primer término, se reconoce la posibilidad, con ciertas condiciones, de enjuiciar la abusividad de una cláusula del préstamo que dio pie a la ejecución, aun después de haber ésta concluido por resolución firme: «los artículos 6, apartado 1, y 7, apartado 1, de la Directiva 93/13 deben interpretarse en el sentido de que se oponen a una legislación nacional que, debido al efecto de cosa juzgada y a la preclusión, no permite al juez examinar de oficio el carácter abusivo de cláusulas contractuales en el marco de un procedimiento de ejecución hipotecaria ni al consumidor, transcurrido el plazo para formular oposición, invocar el carácter abusivo de tales cláusulas en ese procedimiento o en un procedimiento declarativo posterior cuando el juez, al inicio del procedimiento de ejecución hipotecaria, ya ha examinado de oficio el eventual carácter abusivo de dichas cláusulas pero la resolución judicial en que se despacha ejecución hipotecaria no contiene ningún motivo, siquiera sucinto, que acredite la existencia de tal examen ni indica que la apreciación efectuada por dicho juez al término de ese examen no podrá ya cuestionarse si no se formula oposición dentro del referido plazo».

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

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

En el caso de los procesos de ejecución judicial, teniendo en cuenta que desde la reforma operada en la Ley de Enjuiciamiento Civil por la Ley 10/1992, de 30 de abril, de

Medidas Urgentes de Reforma Procesal, ha desaparecido la obligación de otorgar escritura después de aprobar la adjudicación en el procedimiento, se ha planteado la duda de qué actos procesales han de concurrir para que se entienda transmitido el dominio de la finca ejecutada.

El Tribunal Supremo, en su Sentencia de la Sala Primera 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 diciembre 1991), pero una vez sustituida la necesidad de otorgar escritura pública por el auto de adjudicación, y ahora por el testimonio del secretario judicial del decreto de adjudicación, que comprende la resolución por la que se aprueba el remate y se expresa que se ha consignado el precio (artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, según redacción dada por Ley 13/2009 de 3 de noviembre), éste será el momento en que debe entenderse producida la transmisión del bien de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil».

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

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

En este sentido, la Resolución de este Centro Directivo de 10 de octubre de 2019 señaló que «la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019 [que permite la apreciación de la abusividad hasta la entrega material de la posesión del artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil] se aplicará solo a los decretos de adjudicación dictados en procedimientos de ejecución hipotecaria 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 el decreto de adjudicación que se dicte sea anterior a 16 de julio de 2019, Ley 5/2019, de 15 de marzo, fecha de entrada en vigor de esta última», y en el supuesto objeto de este recurso el procedimiento hipotecario se inició en el año 2015.

4. Por otra parte, como consta en los Hechos, en el presente caso, la resolución judicial que pone fin al incidente sobre el carácter abusivo de la cláusula de vencimiento anticipado del crédito garantizado por la hipoteca se dicta cuando la finca está ya inscrita a favor de los adjudicatarios no ejecutantes en virtud del testimonio del decreto de adjudicación.

Por tanto, se trata, no solo de propietarios que han adquirido su derecho desde la expedición del testimonio del decreto de adjudicación, sino de titulares protegidos por la eficacia del Registro de la Propiedad.

De acuerdo con la doctrina del Tribunal de Justicia de la Unión Europea recogida en la citada Sentencia de 17 de mayo de 2022, los terceros propietarios han de quedar protegidos frente a posibles reclamaciones sobre el carácter abusivo de alguna de las cláusulas del préstamo hipotecario. Desde este punto de vista, el mandamiento objeto de calificación contraviene la doctrina de dicha Sentencia, porque ordena la cancelación de la inscripción realizada en favor de quienes habían adquirido la titularidad de la finca por virtud de la adjudicación acordada en el procedimiento de ejecución.

En relación con la calificación registral de documentos judiciales, esta ha de ceñirse a los límites que señala el artículo 100 del Reglamento Hipotecario que, en ningún caso, permite al registrador revisar el fondo de las resoluciones judiciales. Así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2021 señala: «Como resume la sentencia 625/2017, de 21 de noviembre, conforme a los artículos 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 artículo 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadoradora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento, es decir, no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro».

Pero sí que debe el registrador 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».

Volviendo en este punto a la mencionada Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 17 de mayo de 2022, en sus apartados 57 y 58 precisa que, aunque no hubiere habido un control judicial de oficio 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».

A la vista de lo señalado en la mencionada Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, parece claro que en un incidente en el que se enjuicia el carácter abusivo de alguna cláusula del préstamo garantizado con hipoteca, si este se resuelve después de que la propiedad de la finca ejecutada se haya transmitido a un tercero como consecuencia de dicha ejecución, solo se podrá acordar la reparación al deudor, en el juicio que corresponda (artículo 698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), de las consecuencias económicas que la aplicación de una cláusula abusiva le hayan ocasionado, pero no podrá verse afectada la titularidad transmitida a favor del tercero, especialmente si este está además protegido por la fuerza del Registro de la Propiedad. Consecuentemente, la resolución judicial calificada en este expediente resulta incongruente con el tipo de procedimiento o juicio en el que se ha dictado, debiendo la registradora calificar dicho extremo en los términos examinados.



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