

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**15317** *Resolución de 10 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa del registrador de la Propiedad de Madrid n.º 33, por la que se suspende la cancelación de la inscripción de dominio resultante de la adjudicación acordada en ejecución hipotecaria, la cancelación del asiento de cancelación de la hipoteca, y la restitución del historial registral de la finca hipotecada a la situación en que se encontraba antes del despacho del testimonio del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas subsiguiente.*

En el recurso interpuesto por don C. M. G. L. y don M. H. P., en nombre y representación de la entidad «Deutsche Bank, SAEU», contra la nota de calificación negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 33, don Enrique García Sánchez, por la que se suspende la cancelación de la inscripción de dominio resultante de la adjudicación acordada en ejecución hipotecaria, la cancelación del asiento de cancelación de la hipoteca, así como la restitución del historial registral de la finca hipotecada a la situación en que se encontraba antes del despacho del testimonio del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas subsiguiente, por la razón de que se solicita por instancia y no por mandamiento judicial.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia suscrita en Madrid el día 23 de febrero de 2024 por la representación de la entidad «Deutsche Bank, SAEU», en unión de testimonios del auto dictado el día 17 de febrero de 2020 por el Juzgado de Primera Instancia número 100 de Madrid y de la diligencia de fecha 8 de septiembre de 2020 del mismo Juzgado, se solicitaba «la cancelación de la inscripción de dominio resultante de la adjudicación acordada en la Ejecución Hipotecaria 945/2011, tramitada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 100 de Madrid», como consecuencia del indicado auto, y la «cancelación del asiento de cancelación de la hipoteca de la inscripción 6.<sup>a</sup>», así como «la restitución del historial registral de la finca hipotecada a la situación en que se encontraba antes del despacho del testimonio del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas».

El citado auto había sido dictado como consecuencia en un incidente extraordinario de oposición por abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado presentado por la parte deudora, con base en la Sentencia del Tribunal Supremo, de 11 de septiembre de 2019, en el que se declaraba nulidad por abusiva de dicha cláusula y se ordenaba el sobreseimiento y archivo de los autos.

##### II

Presentados dicha instancia y testimonio en el Registro de la Propiedad de Madrid número 33, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«N.º Entrada: 951/ 2024 Asiento: 882 Diario: 71

Hechos: Se presenta instancia suscrita en Madrid el 23 de febrero de 2024, en unión de testimonios de auto n.º 65/2020 dictado el 17 de febrero de 2020 por el Juzgado de

Primera Instancia número 100 de Madrid y diligencia de fecha 8 de septiembre de 2020, por la que se solicita la cancelación de la inscripción de dominio resultante de la adjudicación acordada en la ejecución hipotecaria 945/2011, tramitada en el referido Juzgado como consecuencia del indicado auto, la cancelación del asiento de cancelación de la hipoteca de la inscripción 6.<sup>a</sup>, así como la restitución del historial registral de la finca hipotecada a la situación en que se encontraba antes del despacho del testimonio del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas, sobre la vivienda (...), finca registral 26545 de la sección 3.<sup>a</sup>

#### Fundamentos de Derecho.

La cancelación solicitada debe ser ordenada por mandamiento judicial, como con carácter general establece el artículo 83 de la Ley Hipotecaria: “Las inscripciones o anotaciones hechas en virtud de mandamiento judicial no se cancelarán sino por providencia ejecutoria. Si los interesados convinieren válidamente en la cancelación, acudirán al Juez o al Tribunal competente por medio de un escrito, manifestándolo así, y después de ratificarse en su contenido, ni no hubiere ni pudiere haber perjuicio para tercero, se dictará providencia ordenando la cancelación. También dictará el Juez o Tribunal la misma providencia cuando sea procedente, aunque no consienta en la cancelación la persona en cuyo favor se hubiere hecho”.

Señala también el artículo 79.3 de dicha Ley: “Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de la inscripciones y anotaciones preventivas: 3-Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se hayan hecho”.

En particular, para las ejecuciones hipotecarias la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública según Resolución de 9 de enero de 2023 (BOE 9 de febrero) es la siguiente: “Con carácter general sería suficiente para la reinscripción de esos asientos cancelados como consecuencia de una ejecución hipotecaria que el auto judicial que declare el sobreseimiento del procedimiento además de ordenar la cancelación de la inscripción de la adjudicación hipotecaria, ordenare también la cancelación de los asientos cancelatorios que se hubieren practicado en su día o, al menos, que declare expresamente ‘la nulidad de todo lo actuado en la ejecución hipotecaria y el sobreseimiento del procedimiento’”.

En la documentación judicial presentada no se ordena las cancelaciones solicitadas ni al menos se declara expresamente “la nulidad de todo lo actuado en la ejecución hipotecaria”, por lo que consecuencia del carácter declarativo de la inscripción en nuestro sistema registral la cancelación solicitada de la inscripción de dominio del adjudicatario necesaria para la consiguiente cancelación de las cancelaciones practicadas consecuencia de la ejecución hipotecaria, no supondría la extinción del derecho inscrito al no haber sido declarado nulo el título de su adquisición, esto es, el testimonio judicial del auto de adjudicación (arts. 609 y 1462 del Código Civil en relación con la doctrina del Tribunal Supremo en sentencia de la Sala Primera 414/2015 de 14 de julio y art. 673 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) provocándose una inexactitud registral.

Para apreciar la representación alegada por los solicitantes es necesaria acompañar las escrituras de apoderamiento inscritas en el Registro Mercantil correspondiente, conforme a los arts. 18 de la Ley Hipotecaria en relación con los arts. 1259 y 1280 del Código Civil.

Suspendida la cancelación solicitada según los fundamentos de derecho anteriormente indicados.

La presente nota de calificación podría presentarse ante el órgano judicial correspondiente para que, si lo estima procedente, ordenase la cancelación solicitada.

Esta nota de calificación puede: (...)

En Madrid. El Registrador (firma ilegible). Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Enrique García Sánchez registrador/a de Registro Propiedad de Madrid 33 a día catorce de marzo del dos mil veinticuatro.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don C. M. G. L. y don M. H. P., en nombre y representación de la entidad «Deutsche Bank, SAEU», interpusieron recurso el día 12 de abril de 2024 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Hechos.

Primero. Deutsche Bank, SAE, es el titular registral del pleno dominio de la finca n.º 26545 inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 33 de Madrid, en virtud del testimonio del decreto n.º 626/2018, de 5 de octubre, expedido por el Juzgado de Primera Instancia n.º 100 de Madrid en los autos de Ejecución Hipotecaria 945/2011.

En la actualidad, la finca reseñada se halla libre de cargas toda vez que la hipoteca de la inscripción 6.ª que la gravaba, fue cancelada a resultas de la presentación en este Registro del mandamiento de cancelación expedido en el antedicho proceso judicial.

Segundo. En la Ejecución Hipotecaria 945/2011 de referencia, tramitada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 100 de Madrid, Deutsche Bank, SAE, intervino como ejecutante y, como parte ejecutada, los anteriores titulares del pleno dominio. D. E. A. A. y D.ª M. G. P., en su condición de prestatarios e hipotecantes de la finca objeto del presente recurso.

Tercero. Con posterioridad a la inscripción de la adjudicación y de la cancelación practicada, el Juzgado de Primera Instancia n.º 100 de Madrid en la Ejecución Hipotecaria 945/2011, dictó el auto n.º 65/2020, de 17 de febrero, hoy firme, en virtud del cual se dispuso:

“Estimando el incidente extraordinario de oposición a la ejecución instado por la procuradora Dña. V. S. L., en nombre de Dña. R. A. M., se declara nula, por abusiva, la cláusula de vencimiento anticipado, séptima, apartado a) del contrato de préstamo hipotecario de 12 de septiembre de 2008 y se acuerda el sobreseimiento y archivo de los autos, sin perjuicio de que la entidad prestamista pueda interponer nueva demanda de ejecución hipotecaria fundada en el Impago de cuotas en aplicación del art. 693.2 LEC en relación con el art. 24 de la Ley 5/2019, de Crédito Inmobiliario” (...)

Cuarto. A pesar de que el sobreseimiento fue acordado después de la inscripción del testimonio y de la cancelación de la hipoteca de la finca objeto del recurso que nos ocupa, el Juzgado ordenó la cancelación de la nota marginal extendida en la hipoteca.

El día 14 de septiembre de 2020, ante el inadecuado contenido del mandamiento judicial antedicho, mi representada presentó escrito en los autos judiciales de referencia, solicitando la rectificación del mandamiento al objeto de adecuarlo al contenido del auto de sobreseimiento de la ejecución hipotecaria (...)

En virtud de la diligencia de ordenación de 10 de noviembre de 2020, el Juzgado encargado de la ejecución acordó lo siguiente:

“El anterior escrito (...), únase a los autos de su razón.

Visto su contenido y los presentes autos, se reitera el cumplimiento efectuado para con el Registro de la Propiedad n.º 33 de Madrid. Con su resultado, se acordará” (...)

A resultas de la presentación del reseñado mandamiento (en el que indebidamente se ordenaba la cancelación de una nota ya inexistente por la cancelación de la hipoteca), el Registro calificó negativamente, el día 4 de agosto de 2021, indicando lo siguiente:

“No se ha practicado operación registral alguna en cuanto a la finca 26545, por figurar ya previamente cancelada la hipoteca objeto del procedimiento de ejecución en virtud de mandamiento librado por la LAJ del Juzgado de Primera Instancia n.º 1000 [sic] de Madrid” (...)

Ante la calificación registral, mi representada presentó un nuevo escrito en los autos judiciales de referencia el día 8 de octubre de 2021, reiterando la solicitud de que se expidiera un mandamiento adecuado al contenido y efectos del auto de sobreseimiento (...)

La definitiva respuesta judicial fue la siguiente (diligencia de ordenación de 27 de octubre de 2022):

“Presentado el anterior escrito por la Procuradora Dña. S. V. S., en representación de Deutsche Bank SAE, únase a los autos de su razón y no se accede a lo solicitado al no contener el auto de fecha de 17/02/2020 pronunciamiento alguno sobre los extremos solicitados” (...)

Quinto. Estando así las cosas, mi representada presentó instancia en el Registro de la Propiedad n.º 33 de Madrid solicitando la restitución del historial registral de la finca a la situación en que se encontraba antes del despacho del testimonio del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas, dictados en la ejecución hipotecaria de referencia y que, como antes se ha indicado, fue sobreseída por la declaración de nulidad del vencimiento anticipado.

En virtud de la calificación negativa de 14 de marzo de 2024 el Registro denegó las inscripciones interesadas sobre la base de que lo siguiente:

“En la documentación judicial presentada no se ordena las cancelaciones solicitadas ni al menos se declara expresamente ‘la nulidad de todo lo actuado en la ejecución hipotecaria’, por lo que consecuencia del carácter declarativo de la inscripción en nuestro sistema registral la cancelación solicitada de la inscripción de dominio del adjudicatario necesaria para la consiguiente cancelación de las cancelaciones practicadas consecuencia de la ejecución hipotecaria, no supondría la extinción del derecho inscrito al no haber sido declarado nulo el título de su adquisición, esto es, el testimonio judicial del auto de adjudicación” (...)

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho.

Primero. En relación con la no obligatoriedad de que la resolución judicial de sobreseimiento de la ejecución ordene expresamente la restitución de la antigua situación registral de la finca hipotecada a la situación anterior, la Resolución de 9 de enero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (BOE núm. 34, de 9 de febrero de 2023, Referencia BOE-A-2023-3458), ha establecido que:

“Con carácter general sería suficiente para la reinscripción de esos asientos cancelados como consecuencia de una ejecución hipotecaria que el auto judicial que declare el sobreseimiento del procedimiento además de ordenarla cancelación de la inscripción de la adjudicación hipotecaria, ordenare también la cancelación de los asientos cancelatorios que se hubieren practicado en su día o, al menos, que declare expresamente ‘la nulidad de todo lo actuado en la ejecución hipotecaria y el sobreseimiento del procedimiento’, constituyendo la reinscripción o revitalización de los asientos que se cancelaron en su momento con la adjudicación en subasta, la consecuencia directa que se derivada de esa declaración de ‘nulidad de todo lo actuado’ acordada por el órgano jurisdiccional.

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

Segundo. En este punto es obligado reseñar que, como ya se apuntara supra, el hoy recurrente, Deutsche Bank, Sociedad Anónima Española Unipersonal (actual titular del pleno dominio de la finca), intervino como parte ejecutante en la ejecución hipotecaria –donde nació el título de propiedad que hoy está vigente en el Registro– y que posteriormente, dicho proceso judicial, fue sobreseído por la declaración de nulidad del vencimiento anticipado.

Los titulares dominicales inmediatamente anteriores al actual dueño fueron la parte ejecutada en la repetida Ejecución Hipotecaria 945/2011 tramitada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 100 de Madrid.

Y, en último término, también debe señalarse que en la finca objeto de la presente instancia no existen asientos posteriores a la inscripción del decreto de adjudicación, ni otros afectados por la resolución judicial dictada en la reseñada ejecución hipotecaria.

Tercero. A juicio de mi representada, el concreto asunto que elevamos para su revisión por la Dirección General a la que tenemos el honor de dirigirnos, encaja a la perfección con el caso analizado por la antedicha Resolución de 9 de enero de 2023 (BOE núm. 34, de 9 de febrero de 2023, Referencia BOE-A-2023-3458).

La cuestión, pues, se centra en si la apreciación del Sr. registrador a cargo del Registro de la Propiedad n.º 33 de Madrid es ajustada –o no– a Derecho, cuando basa la denegación de las inscripciones solicitadas en que el auto de sobreseimiento no declara expresamente la nulidad de todo lo actuado en la ejecución hipotecaria.

Según nuestro parecer, el sobreseimiento de una ejecución hipotecaria por motivo de la declaración de abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado lleva ínsita la declaración de nulidad de todo lo actuado judicialmente, por razones evidentes pues, si la cláusula declarada abusiva es el fundamento de la ejecución y la nulidad de aquella conlleva el sobreseimiento de ésta, no parece adecuado sostener que, pese a todo ello, lo actuado en dicho proceso judicial mantiene su vigencia, tanto más cuando estamos tratando que, fruto de unas actuaciones judiciales sobreseídas se han llevado a cabo unas inscripciones registrales con una trascendencia máxima.

En otras palabras, la declaración judicial de nulidad por abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado tienen como consecuencia el sobreseimiento de la ejecución y, por añadidura, la nulidad de todo lo actuado pues es un efecto *ope legis*.

Del mismo parecer al expresado por mi representada en este recurso se muestran diferentes Audiencias Provinciales (Sección 17.ª de la AP Barcelona, sentencia n.º 143/2022, de 17 de mayo; Sección 2.ª de la AP de Gerona, sentencia n.º 370/2022, de 14 de septiembre).

En definitiva, consideramos que el contenido de lo acordado en el auto n.º 65/2020, de 17 de febrero, dictado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 100 de Madrid en la Ejecución Hipotecaria 945/2011, es bastante para llevar a término la retrocesión registral solicitada.

Por lo expuesto,

Al Sr. Registrador a cargo del Registro de la Propiedad n.º 33 de los de Madrid solicito: que tenga por interpuesto el presente recurso contra la calificación negativa de 14 de marzo de 2024 y que, en su virtud, tras los trámites legales que sean menester, acuerde elevar expediente a su Dirección General (...).»

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió el correspondiente informe con fecha 17 de abril de 2024, confirmando la nota de calificación recurrida, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General, solicitando la desestimación del recurso.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 3, 18, 20, 33, 34, 38, 40, 41, 76, 79, 82, 83, 133, 134, 135 y 257 de la Ley Hipotecaria; 149, 552, 670, 673, 674, 675, 681, 692, 695 y 698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; la disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito hipotecario; el artículo 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 14 de marzo de 2013, asunto C-415/11, de 26 de enero de 2017, asunto C-421/14, de 7 de diciembre de 2017, asunto C-598/15, y de 17 de mayo de 2022, asunto C-600/19; las Sentencias del Tribunal Constitucional número 266/2015, de 14 de noviembre, 31/2019, de 28 de febrero, y 29/2020 y 32/2020, de 24 de febrero; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 17 de diciembre de 2002, 21 de marzo de 2006, 16 de mayo y 21 de octubre de 2013, 24 de marzo y 13 de junio de 2014, 14 de julio de 2015, 18 de febrero de 2016, 21 de noviembre de 2017, 11 de septiembre de 2019, 15 de diciembre de 2021 y 10 de noviembre de 2022; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 2007, 6 de febrero de 2012, 14 de mayo y 26 de octubre de 2015, 13 de diciembre de 2016, 24 de julio de 2017, 5 de febrero y 14 de marzo de 2018 y 10 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de octubre de 2021, 10 y 21 de junio y 27 de septiembre de 2022 y 9 de enero de 2023.

1. Es objeto de este expediente determinar si, para la cancelación de los asientos de adjudicación de la finca hipotecada y de cancelación de la hipoteca ejecutada, así como la restitución del historial registral de la finca gravada a la situación en que se encontraba antes del despacho del testimonio del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas derivada de la ejecución, es necesario la presentación de un mandamiento judicial que así lo ordene expresamente, o es suficiente una instancia privada solicitándolo con base en el testimonio del auto de sobreseimiento que se acompaña a la misma.

El registrador deniega la inscripción de los asientos solicitados por entender que no es la instancia privada junto con el testimonio título hábil para practicar las cancelaciones ordenadas en los procedimientos ejecutivos ni en los incidentes de sobreseimiento, sino que es necesario aportar mandamiento judicial de cancelación ordenando expresamente dicha cancelaciones, constituyendo ese mandamiento el título hábil.

Por su parte, los recurrentes alegan que con posterioridad a la inscripción de la adjudicación hipotecaria el Juzgado competente, en incidente extraordinario de oposición a la ejecución por abusividad, dictó auto firme en cuya parte dispositiva se dispuso que «se declara nula, por abusiva, la cláusula de vencimiento anticipado séptima. apartado a) del contrato de préstamo hipotecario de 12 de septiembre de 2008 y se acuerda el sobreseimiento y archivo de los autos, sin perjuicio de que la entidad prestamista pueda interponer nueva demanda de ejecución hipotecaria fundada en el impago de cuotas en aplicación del art. 693.2 LEC en relación con el art. 24 de la Ley 5/2019, de Crédito Inmobiliario» y «se acuerda librar mandamiento al Registro de la Propiedad a fin de que se proceda a la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas sobre la finca hipotecada de la finca n.º 2.525 del Registro de la Propiedad n.º 33 de Madrid».

A continuación, se expidió mandamiento en el que, reproduciendo los términos de citado auto, se ordenaba la cancelación estrictamente de la nota marginal extendida en la hipoteca, la cual fue calificado negativamente por el registrador de la Propiedad por no constar ya inscritas la hipoteca de referencia ni la nota marginal cuya cancelación se solicitaba.

Ante el inadecuado contenido del mandamiento judicial antedicho, siguen exponiendo los recurrentes, se presentó escrito en los autos judiciales de referencia, solicitando la rectificación del mandamiento al objeto de adecuarlo al contenido del auto de sobreseimiento de la ejecución hipotecaria, ante lo cual el Juzgado dictó diligencia de

ordenación señalando que «no se accede a lo solicitado al no contener el auto de fecha de 17/02/2020 pronunciamiento alguno sobre los extremos solicitados».

Es por ello, ante la imposibilidad de presentar el mandamiento de cancelación solicitado, que el interesado presentó instancia privada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 33 solicitando la restitución del historial registral de la finca a la situación en que se encontraba antes del despacho del testimonio del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas, dictados en la ejecución hipotecaria de referencia, alegando que ésta fue sobreseída por la declaración de nulidad de la cláusula del vencimiento anticipado y que no es obligatorio que la resolución judicial que declara el sobreseimiento de la ejecución hipotecaria ordene expresamente la restitución de la finca hipotecada a la situación registral anterior.

2. Una consideración previa de carácter formal debe hacerse antes de entrar a analizar el fondo jurídico de la calificación registral objeto de este recurso y es que de conformidad con los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria y la doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 16 de febrero de 2005, 5, 17 y 18 de marzo de 2008 y 1 de agosto de 2014), el objeto del recurso contra calificaciones de Registradores de la Propiedad y Mercantil es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa realizada por el registrador titular del Registro es ajustada a Derecho, tanto formal como sustantivamente, o debe inscribirse el negocio celebrado o el acto jurídico solicitado, circunscribiéndose también, exclusivamente, en cuanto a los puntos de la misma que hayan sido objeto del recurso; no pudiendo entrar a valorar otros posibles defectos que pudiera contener la escritura o documento presentado, ni tampoco aquellos que no hubieran sido recurridos.

3. Con carácter general, respecto a la cancelación de los asientos registrales practicados como consecuencia de una ejecución hipotecaria y la reinscripción de los asientos que fueron cancelados, cuando ésta es posteriormente objeto de sobreseimiento, la Resolución de este Centro Directivo de 9 de enero de 2023, alegada por ambas partes en defensa de sus respectivas posturas, aparte de entender que solo es posible el restablecimiento de la antigua situación registral en caso que la adjudicación se hubiera verificado a favor del acreedor ejecutante y no de un tercero (aplicación de la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 17 de mayo de 2022, CP-600/19), estimó que es necesario que el auto judicial que declare el sobreseimiento del procedimiento, además de ordenar la cancelación de la inscripción de la adjudicación hipotecaria, ordene también la cancelación de los asientos cancelatorios que se hubieren practicado en su día o, al menos, que declare expresamente «la nulidad de todo lo actuado en la ejecución hipotecaria y el sobreseimiento del procedimiento».

Esa resolución parte de la consideración de que la reinscripción o revitalización de los asientos que se cancelaron en su momento con la adjudicación en subasta es la consecuencia directa que se deriva de esa declaración de «nulidad de todo lo actuado» acordada por el órgano jurisdiccional.

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

Para practicar esta restitución de la antigua situación registral de la finca hipotecada, no se estima necesario que los titulares registrales de esos asientos que recobrarían su vigencia hayan sido oídos en el incidente procesal de oposición, en tanto no son parte en la relación jurídica derivada del préstamo hipotecario objeto de la ejecución que se ventila en el incidente de oposición y, además, porque esa nulidad de la cancelación de

sus asientos les beneficia ya que el asiento a cancelar ahora no les concedía ningún derecho sino, al contrario, les privaba de él, y ahora lo recuperarían (artículo 40 de la Ley Hipotecaria *in fine*). El asiento ahora cancelado atribuía derechos al propio adjudicatario, que adquirió el dominio sin esas cargas y gravámenes y que sí debe ser parte en el incidente de oposición, pudiéndolo afectar el sobreseimiento, como se ha expuesto anteriormente, solo si se trata del propio ejecutante.

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

Ahora bien, al igual que las operaciones registrales de inscripción de la adjudicación y cancelación de cargas son operaciones vinculadas, debe también entenderse que las operaciones registrales de cancelación de los asientos de cancelación de la hipoteca que dio lugar a la ejecución sobreseída y de las cargas posteriores a ella sólo podrán llevarse a cabo una vez canceladas las inscripciones de dominio resultante de la adjudicación acordada, y necesariamente como consecuencia de dicha cancelación de la inscripción de dominio, cancelación que en este caso sí es posible al haberse adjudicado la finca al ejecutante.

4. En cuanto a la obligación de presentar el oportuno mandamiento judicial de cancelación, para poder proceder a las cancelaciones y a las reinscripciones solicitadas, cuyas inscripciones o cancelaciones fueron ordenada en el curso del procedimiento de ejecución, y la de las posibles cargas que hayan ingresado en el Registro con posterioridad, la misma debe ser confirmada.

Así se desprende con absoluta nitidez de lo dispuesto en los artículos 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil –al que se remite el artículo 692.3 del mismo cuerpo legal–, dispone que: «A instancia del adquirente, se expedirá, en su caso, mandamiento de cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que haya originado el remate o la adjudicación. Asimismo, el Letrado de la Administración de Justicia mandará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656, haciéndose constar en el mismo mandamiento que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor y, en el caso de haberlo superado, que se retuvo el remanente a disposición de los interesados. También se expresarán en el mandamiento las demás circunstancias que la legislación hipotecaria exija para la inscripción de la cancelación. A instancia de parte, el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se remitirán electrónicamente al Registro o Registros de la Propiedad correspondientes».

Además, como regla general, para la cancelación de las anotaciones preventivas e inscripciones –o cancelaciones– hechas en virtud de mandamiento judicial, señalan los artículos 83.1.º y 84 de la Ley Hipotecaria, que es necesario providencia ejecutoria –resolución firme–, siendo competente para ordenar la cancelación o conversión el juez o tribunal que las hubiere mandado hacer.

El título hábil para lograr la correspondiente cancelación en tales supuestos es el mandamiento judicial expedido por el juez o secretario con los requisitos legales en cada caso establecidos (artículos 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 175.2.ª del Reglamento Hipotecario); siendo también doctrina de este Centro Directivo que se requiere mandamiento expedido en base a una resolución judicial firme (vid. Resoluciones de 7 de febrero de 1986, 15 de febrero de 2007, 13 de diciembre de 2016 y 24 de julio de 2017).

5. Alegan los recurrentes que el sobreseimiento de una ejecución hipotecaria por motivo de la declaración de abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado lleva ínsita la declaración de nulidad de todo lo actuado judicialmente, por razones evidentes pues, si la cláusula declarada abusiva es el fundamento de la ejecución y la nulidad de aquélla conlleva el sobreseimiento de ésta, no parece adecuado sostener que, pese a todo ello, lo actuado en dicho proceso judicial mantiene su vigencia, tanto más cuando

estamos tratando que, fruto de unas actuaciones judiciales sobreseídas se han llevado a cabo unas inscripciones registrales con una trascendencia máxima.

Considera, en conclusión, que la declaración judicial de nulidad por abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado tienen como consecuencia el sobreseimiento de la ejecución y, por añadidura, la nulidad de todo lo actuado pues es un efecto *ope legis*, y la posibilidad de cancelar los asientos registrales procedentes, sin necesidad de expedir mandamiento cancelatorio, siendo suficiente el testimonio del correspondiente auto firme.

Respecto de la suficiencia para operar los asientos registrales procedentes del testimonio de auto de sobreseimiento o si es necesario presentar el oportuno mandamiento que ordene la práctica de los asientos registrales a que se refiera el auto judicial correspondiente, el artículo 257 de la Ley Hipotecaria dispone, con carácter general, que para que en virtud de resolución judicial pueda hacerse cualquier asiento en el Registro, expedirá el juez, tribunal o secretario judicial, por duplicado, el mandamiento correspondiente, excepto cuando se trate de ejecutorias, de lo que parece deducirse que el artículo no exige mandamiento cuando se trate de ejecutorias (vid. Resolución de 24 de marzo de 2004), entendiéndose por ejecutoria el documento público y solemne en que se consigna una sentencia firme (artículo 245 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial).

Por su parte el artículo 149.5.<sup>a</sup> de la Ley de Enjuiciamiento Civil señala que los mandamientos son los actos procesales de comunicación procedentes para ordenar la expedición de certificaciones o la práctica de cualquier actuación cuya ejecución corresponda, entre otros autoridades y funcionarios, «a los Registradores de la Propiedad, Mercantiles, de Buques, de ventas a plazos de bienes muebles (...)».

En consecuencia, la figura del mandamiento judicial constituye un elemento formal indispensable para una gran parte de las actuaciones registrales (vid. artículos 133 y 134 de la Ley Hipotecaria y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), sin perjuicio, de la inscripción directa de sentencias firmes cuando así resulte de su propio contenido al amparo del artículo 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y el citado artículo 257 de la Ley Hipotecaria (cfr. Resolución de 13 de junio de 2014).

6. En el presente supuesto debe confirmarse el defecto consistente en la exigencia de mandamiento judicial, por cuanto, como se expone en el fundamento de derecho primero, el auto que declara nula, por abusiva, la cláusula de vencimiento anticipado después de acordar «el sobreseimiento y archivo de los autos», ordena expresamente el libremente de mandamiento para la ejecución de sus pronunciamientos, lo que implica su necesidad, si bien éstos se limitan a ordenar «la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas sobre la finca hipotecada», resolución que es la procedente en los casos en que la ejecución hipotecaria no ha sido consumada con la adjudicación de la finca gravada, pero que no es congruente en los casos que, como el presente, la transmisión de la propiedad ya se ha verificado y se han operado sus consecuencias registrales.

7. Respecto a la necesidad de especificar en el documento presentado a inscripción los asientos registrales que en ejecución de la sentencia o auto dictado deben ser cancelados, es doctrina de este Centro Directivo, que tratándose de inscripción de documentos judiciales y más concretamente de sentencias declarativas o constitutivas que afectan a derechos inscritos, debe especificarse qué asientos deben ser objeto de cancelación, cualquiera que sea su naturaleza y el procedimiento del que provengan.

Como indica la Resolución de 26 de octubre de 2015, si con la presentación del documento judicial se pretende la cancelación de asientos vigentes en el Registro debe especificarse en el mismo qué asiento o asientos han de ser objeto de cancelación; siendo competencia del Registrador, al amparo del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, verificar que todos los documentos judiciales cumplen las exigencias del sistema registral español, entre las que está la debida determinación de los asientos, en este caso a cancelar, y la congruencia de los mismos con la situación registral vigente en el momento en que se pretende su inscripción, por lo que ha de exigirse la identificación suficiente de

los asientos a los que se refieren los mandamientos o documentos judiciales cancelatorios (vid. Resolución de 28 de febrero de 1977 y muchas otras posteriores).

Por otro lado, los asientos registrales se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria) de modo que aun cuando los repetidos asientos estén íntimamente relacionados entre sí al derivar de la misma ejecución, no puede el registrador por sí solo cancelarlos sin la correspondiente resolución judicial que lo ordene, debiendo el Juzgado manifestarlo expresamente. Este es un obstáculo que surge del Registro que debe ser debidamente aclarado por el Juzgado.

Como ha indicado reiteradamente esta Dirección General, no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia o autos presentados, sino que dicha facultad incumbe con carácter exclusivo al juzgador por tener constitucionalmente atribuida la competencia de juzgar y de hacer ejecutar lo juzgado tal y como expresamente afirma el artículo 117 de la Constitución Española.

Es cierto, como ha puesto de relieve la Resolución de 21 de noviembre de 2012, que no debe caerse en un rigor formalista injustificado si por estar debidamente identificada en la sentencia la finca a que se refiere el pronunciamiento, el documento que recoge el negocio objeto de declaración de nulidad, así como las partes intervinientes, de modo coincidente con el contenido del Registro, no cabe albergar duda sobre su alcance cancelatorio. Para que tal cosa sea posible en relación con el Registro de la Propiedad es preciso que el propio documento judicial contenga todos los requisitos exigidos por las normas registrales para producir la inscripción y por lo que ahora se discute, si no hacen referencia al asiento concreto a cancelar, que del conjunto del documento se infiera indubitadamente cual es el asiento o asientos a que se refiere, es decir, cuando resulte evidente su alcance registral del propio documento judicial.

En esta misma línea, la antes citada Resolución de 9 de enero de 2023, en un supuesto de la misma naturaleza del presente, declaró que el auto de sobreseimiento de la ejecución debía declarar, al menos, la nulidad de todo lo actuado en la ejecución hipotecaria, ordenando genéricamente la cancelación de todos los asientos a que la misma hubiera dado lugar. Por ello, en el presente expediente debe mantenerse el defecto apreciado por el registrador, en cuanto a la necesidad de expresar correctamente los asientos que deben cancelarse dado, por un lado, que la ejecución judicial dio lugar a una inscripción de adjudicación, y a cuatro cancelaciones registrales: la de la inscripción de la hipoteca ejecutada, la de la nota marginal de existencia de la ejecución hipotecaria y la de dos anotaciones preventivas de embargo posteriores. Y, en segundo lugar, porque la resolución judicial documentada solo se refiere a la cancelación de un asiento ya cancelado, la referida nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas sobre la finca hipotecada, lo cual es incongruente con la situación jurídica registral de la finca tras la ejecución.

La circunstancia de haberse expedido un mandamiento con un contenido inadecuado respecto de esa situación registral existente, inadecuación reconocida por la parte recurrente, o las razones que haya podido tener el Juzgado para no subsanarlo y expedir otro ajustado al contenido requerido, que debe reflejar el auto de sobreseimiento o una resolución complementaria, no puede afectar al sistema legal de cancelación de los asientos registrales, sin que el registrador pueda subsanar por sí tal incongruencia, sino que dicha subsanación deberá obtenerse por medio de los cauces procesales oportunos.

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 julio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.