

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12673 *Resolución de 5 de enero 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 Torre vieja n.º 2, respecto de la inscripción de testimonio del decreto de adjudicación hipotecaria y de mandamiento judicial de cancelación de cargas.*

En el recurso interpuesto por don L. C. R. M., procurador de los tribunales, en representación de la entidad «Buildingcenter, S.A.U.», contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Torre vieja número 2, don José Luis Rueda Rueda, respecto de la inscripción de testimonio del decreto de adjudicación hipotecaria y de mandamiento judicial de cancelación de cargas, por la razón de no acreditarse que ha concurrido alguna de las situaciones de la disposición transitoria tercera, número 4, de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, en relación con la disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013, de 14 de mayo.

Hechos

I

En virtud de decreto de adjudicación hipotecaria 834/2014 de fecha 4 de agosto de 2014, del Juzgado de Primera Instancia de Torre vieja número 1, en procedimiento de ejecución hipotecaria 2203/2010 se adjudicó la finca hipotecada perteneciente al Registro de la Propiedad de Torre vieja número 2, a la cesionaria del remate del ejecutante, la entidad «Buildingcenter, S.A.U.», y se ordenó expedir el mandamiento de cancelación de la hipotecada ejecutada y de todas las cargas posteriores y no preferentes al crédito del actor.

Junto con dichos testimonio y mandamiento se aportaron al Registro de la Propiedad, en la presentación que ocasionó la calificación que se recurre, sendos testimonios de los dos siguientes autos:

1) testimonio del auto de fecha 29 de febrero de 2024, en el que se señalaba que la parte ejecutada no había interpuesto recurso extraordinario de oposición por la existencia de cláusulas abusivas, y que es firme el decreto de adjudicación de la finca ejecutada, por lo que se entiende precluida la posibilidad de revisar, de oficio por la autoridad judicial o a instancia de la parte ejecutada, la posible abusividad de las cláusulas hipotecarias.

2) testimonio del auto de fecha 21 de marzo de 2025, por el que el Juzgado de Primera Instancia de Torre vieja número 1 desestima la solicitud del adjudicatario acerca de que tal juzgado realice una notificación personal a los ejecutados, informándoles de la posibilidad de instar el incidente extraordinario de oposición por cláusulas abusivas del préstamo hipotecario, por entender, como ya hizo en el auto antes citado, que el decreto de adjudicación firme es el límite máximo para efectuar un posible control de abusividad de cláusulas contractuales.

II

En fecha 10 de enero de 2022, los citados testimonio del decreto de adjudicación hipotecaria y mandamiento de cancelación de cargas se presentaron en el Registro de la

Propiedad de Torrevieja número 2, que fueron objeto de calificación, señalándose dos defectos: 1.–No constar la situación arrendaticia de la finca transmitida; y 2.–No acreditarse por el letrado de la Administración de Justicia que se había dado posesión de la finca al adquirente antes del 16 de junio de 2019 (fecha de la entrada en vigor de la Ley 5/2019), ni que se ha cumplido alguno de los supuestos de la disposición transitoria tercer de la citada ley.

Con fecha 2 de abril de 2024, los documentos anteriores fueron nuevamente objeto de presentación en el Registro de la Propiedad citado, causando el asiento de presentación número 1.005 del Diario 203, y siendo acompañados de la siguiente documentación: 1) instancia del adjudicatario, con firma notarialmente legitimada, acerca de «que la citada finca registral no se encuentra ocupada, ni arrendada, ni en posesión de personas distintas de sus anteriores propietarios, en el momento de la adjudicación»; y 2) testimonio judicial de un segundo auto judicial, recaído en fecha 29 de febrero de 2024, en el que se señala que la parte ejecutada no había interpuesto recurso extraordinario de oposición alguno por la existencia de cláusulas abusivas, y que al ser firme la resolución de adjudicación de la finca ejecutada, se entendía precluida la posibilidad de revisar, de oficio por la autoridad judicial o a instancia de la parte ejecutada, la posible abusividad de las cláusulas hipotecarias.

En este caso recayó una nueva calificación negativa de fecha 16 de mayo de 2024 en la que se reiteraba el segundo de los defectos de la primera nota de calificación:

«[...] No se considera subsanado (con el testimonio del segundo auto) el defecto observado mediante dicha incorporación, por lo que se reitera la nota de calificación puesta en anteriores presentaciones de dicho documento.

III. Defecto subsanable observado:

– No acreditándose por el Letrado de la Administración de Justicia que se había dado posesión de la finca al adquirente antes del 16 de junio de 2019 (fecha de la entrada en vigor de la Ley 5/2019), no cabe acceder a la inscripción de la adjudicación y a las cancelaciones subsiguientes, porque de la lectura del decreto no cabe llegar a la conclusión de que han tenido lugar alguno de los siguientes supuestos: que en su día se notificó personalmente al ejecutado de la posibilidad de formular un incidente extraordinario de oposición por abusividad; que se llegó a formular por la parte ejecutada incidente extraordinario de oposición, conforme a lo recogido en la D. T. 4.^a de la Ley 1/2013; que se admitió la oposición de la ejecutada con base en la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 29 de octubre de 2015, o que el juez de oficio ya analizó la abusividad de las cláusulas contractuales.

En este caso, la mera referencia a que “por la ejecutada no se ha formulado incidente extraordinario de oposición previsto por la Ley 1/2013 para la existencia de cláusulas abusivas”, no permite concluir el modo en el que la parte ejecutada pudo tener conocimiento de ese derecho: como consecuencia de la publicidad general derivada de la publicación en el BOE de la expresada ley (lo que sería insuficiente), o bien, como consecuencia de una notificación personal llevada a cabo al efecto (lo que permitiría la inscripción) [...]»

Finalmente, en fecha 17 de julio de 2025, se presentaron por tercera vez en el Registro de la Propiedad de Torrevieja número 2 los cuatro expresados documentos, causando el asiento de presentación número 5.412 del Diario 2025, junto con el testimonio de un tercer auto judicial de fecha 21 de marzo de 2025, en el que se desestima la solicitud del adjudicatario acerca de que tal Juzgado realice una notificación personal a los ejecutados, informándoles de la posibilidad de instar el incidente extraordinario de oposición por cláusulas abusivas del préstamo hipotecario.

El conjunto de los cinco documentos fue objeto de una nueva nota de calificación desfavorable de fecha 29 de agosto de 2025, que es la recurrida, y cuyo contenido es el siguiente, resumidamente:

«Hechos:

– Presentado nuevamente el presente documento con fecha diecisiete de julio de dos mil veinticinco, bajo el asiento 5412 del Libro Diario de Operaciones, adicionado por los autos dictados el veintinueve de febrero de dos mil veinticuatro y veintiuno de marzo de dos mil veinticinco, se reitera la calificación anteriormente emitida en fecha veinticinco de enero de dos mil veintidós que, asimismo, fue reiterada en fecha dieciséis de mayo de dos mil veinticuatro, porque:

- Frente a la fundamentación de los reseñados autos al entender que el momento en que se produce la preclusión de la posibilidad de revisar de oficio por la autoridad judicial o a instancia de parte, tiene lugar cuando el decreto de adjudicación del bien hipotecado adquiere firmeza, con lo que por tradición instrumental se entiende entregada la posesión jurídica -(artículo 1.462 del Código Civil), mayoritariamente se considera como lo hace la sentencia de la Audiencia Provincial de Oviedo de 7 de octubre de 2.020, que, el momento preclusivo para poder controlar la existencia de cláusulas abusivas viene determinado por la entrega de la posesión conforme al artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que, se refiere a la entrega de la posesión efectiva o material. Y ello, por un lado, porque la propia L.E.C. distingue entre el dictado del auto de adjudicación (artículo 673) y la entrega de la posesión efectiva (artículo 675) y éste es el último momento en que el legislador ha venido estableciendo como momento final para el examen de cláusulas abusivas en el procedimiento hipotecario, primero en la disposición transitoria 1.ª de la Ley 1/2013, que señala como término final el del lanzamiento, y en la 4.ª, donde lo extendía a todo procedimiento que no haya culminado con la puesta en posesión del inmueble al adquirente conforme a lo previsto en el citado artículo 675 de la L.E.C., expresión ésta última literalmente transcrita en la disposición transitoria 3.ª de la Ley 5/2019, de Contratos de Crédito Inmobiliario.

En este sentido también se ha pronunciado en sentencia de 28 de febrero de 2.019 del Tribunal Constitucional, que sigue la doctrina fijada por la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 26 de enero de 2.017 al analizar un caso en que ya había recaído auto de adjudicación. Igualmente, este también es el criterio unificado de las Secciones Civiles de la Audiencia Provincial de Madrid, por lo que podemos concluir que, la adjudicación deviene inatacable con la entrega efectiva o material de la posesión al adjudicatario.

En consecuencia, he resuelto suspender la inscripción del citado documento por dicho defecto.

Contra la presente nota de calificación cabe [...]»

III

Dicha calificación negativa fue recurrida por la representación de la entidad cesionaria, «Buildingcenter, SAU», alegando, resumidamente:

«Alegaciones: [...]

Primera. Antecedentes de hecho.

a. Procedimiento de Ejecución Hipotecaria.

Caixa Estalvis y Pensiones de Barcelona (actualmente Caixabank, SA) en calidad de parte prestamista y don F. J. B. M. y doña M. R. S. P. en calidad de parte deudora, suscribieron escritura de préstamo hipotecario en fecha 5 de abril de 2007, protocolo

número 1.037 del fedatario público de Valencia don Vicente Domingo Gonzalez, sobre la Finca Registral de Torrevieja número 71.681, inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Torrevieja (en adelante "la Finca").

Ante el impago de las cuotas del préstamo, la acreedora hipotecaria presentó demanda de ejecución hipotecaria el 24 de mayo de 2010, admitía a trámite mediante auto despachando ejecución de 23 de noviembre de 2010, dando origen al procedimiento de ejecución hipotecaria 2203/2010, tramitado por el Juzgado instancia número 1 de Torrevieja [...]

Continuando el procedimiento por los cauces legales oportunos, se dictó decreto de adjudicación número 834/2014 de fecha 4 de agosto de 2014, en el que se acordaba la adjudicación de la Finca a favor de mi mandante (en adelante "el Decreto de Adjudicación"). De conformidad con lo establecido en los artículos 673 y 674 de la LEC, una vez firme el Decreto de Adjudicación se expidió en fecha 20 de diciembre de 2021 el testimonio de este y los mandamientos de cancelación correspondientes [...]

Con carácter previo a exponer los hechos objeto del presente recurso, esta parte desea poner de manifiesto una serie de hechos acaecidos en el seno del procedimiento de ejecución hipotecaria que resultan relevantes para la tramitación del presente recurso:

– Todas las notificaciones a los ejecutados de la tramitación del procedimiento de ejecución hipotecaria se realizaron por medio de edictos al desconocerse el paradero de estos.

– La Finca está ocupada por terceras personas, a quienes se les reconoció su derecho de ocupación sobre la Finca en el seno del procedimiento de ejecución hipotecaria mediante auto número 834/2021 de 4 de febrero de 2021 [...]

b. Primeras Calificaciones.

Presentados el testimonio y mandamientos correspondientes ante el registro de la Propiedad de Torrevieja número 2, se emitió calificación negativa fundamentada en base a los siguientes hechos:

2. No acreditándose, bajo la fe del Letrado de la Administración de Justicia, que se haya dado posesión del inmueble al adquirente antes del 16 de junio de 2019 (fecha en entrada en vigor de la Ley 5/2019), no cabe acceder a la inscripción de adjudicación y a las cancelaciones subsiguientes, porque de la lectura del decreto no puede llegarse a la conclusión de que tenido lugar alguno de los siguientes supuestos: que en su día se notificó personalmente al ejecutado la posibilidad de formular un incidente extraordinario de oposición por abusividad; que se llegó a formular por la parte ejecutada incidente extraordinario de oposición, conforme a lo recogido en la D.T. 4.^a de la Ley 1/2013; que se admitió la oposición de la ejecutada con base en la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 29 de octubre de 2015; o que el juez de oficio ya analizó la abusividad de todas las cláusulas contractuales.

En este caso, la mera referencia a que "por la ejecutada no se ha formulado incidente extraordinario de oposición previsto por la Ley 1/2013 para la existencia de cláusulas abusivas", no permite concluir el modo en el que la parte ejecutada pudo tener conocimiento de ese derecho: como consecuencia de la publicidad general derivada de la publicación en el BOE de la expresada ley (lo que sería insuficiente), o bien, como consecuencia de una notificación personal llevada a cabo al efecto (lo que permitiría la inscripción).

Petición que sustentada jurídicamente en la aplicación de la disposición transitoria.

Con la finalidad obtener la inscripción de nuestro título, tras distintas actuaciones, se dictó Auto de fecha 29 de febrero de 2024, que acuerda la preclusión de la facultad de entrar a analizar la abusividad de las cláusulas de oficio por existir un decreto de

adjudicación firme que constituye un título traslativo de dominio, por lo que se acordó expedir la siguiente adición:

“En el supuesto de autos consta firmeza del decreto de adjudicación, así como expedido testimonio del mismo y mandamiento para la cancelación de cargas. Por consiguiente, la facultad de control de oficio de las cláusulas abusivas se proyecta a lo largo de la tramitación del proceso, y tiene como límite procesal absoluto el de la firmeza del Decreto de adjudicación del bien hipotecado, a partir de cual no cabe efectuar un control de oficio de cláusulas abusivas, considerándose en este sentido que el Decreto de adjudicación constituye título traslativo del dominio, verificándose con su dictado la consumación del Derecho de hipoteca y, en suma, la consecución del objeto del proceso de ejecución hipotecaria.”

Se aportan:

- Documento número 4 calificación negativa de 25 de enero de 2022.
- Documento número 5 auto de 29 de febrero de 2024.
- Documento número 6, nuevo mandamiento dirigido al Registro de la Propiedad.

Presentados de nuevo los documentos ante el registro de la Propiedad número 2 de Torrevieja, se dictó nueva calificación negativa, que, fundamentada en los mismos argumentos jurídicos de la anterior, contemplaba que:

– No acreditándose, bajo la fe del Letrado de la Administración de Justicia, que se haya dado posesión del inmueble al adquirente antes del 16 de junio de 2019 (fecha en entrada en vigor de la Ley 5/2019), no cabe acceder a la inscripción de adjudicación y a las cancelaciones subsiguientes, porque de la lectura del decreto no puede llegarse a la conclusión de que tenido lugar alguno de los siguientes supuestos: que en su día se notificó personalmente al ejecutado la posibilidad de formular un incidente extraordinario de oposición por abusividad; que se llegó a formular por la parte ejecutada incidente extraordinario de oposición, conforme a lo recogido en la D.T. 4.ª de la Ley 1/2013; que se admitió la oposición de la ejecutada con base en la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 29 de octubre de 2015; o que el juez de oficio ya analizó la abusividad de todas las cláusulas contractuales.

En este caso, la mera referencia a que “por la ejecutada no se ha formulado incidente extraordinario de oposición previsto por la Ley 1/2013 para la existencia de cláusulas abusivas”, no permite concluir el modo en el que la parte ejecutada pudo tener conocimiento de ese derecho: como consecuencia de la publicidad general derivada de la publicación en el BOE de la expresada ley (lo que sería insuficiente), o bien, como consecuencia de una notificación personal llevada a cabo al efecto (lo que permitiría la inscripción).” [...]

De lo expuesto, se observa que el Registrador exige la aplicación de la Disposición Transitoria al presente caso por valorar que no se ha procedido a la entrega del inmueble al adquirente, o acreditar algunas de las excepciones contempladas en la misma y que consisten en: i) que se hubiera notificado personalmente al ejecutado la posibilidad de formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de cláusulas abusivas, ii) que los ejecutados hubiesen instado el incidente extraordinario de oposición, o que, iii) el Juez de oficio hubiera analizado la abusividad de las cláusulas.

El Juzgado resuelve dicha cuestión acordando que no procede aplicar la Disposición Transitoria, al haberse producido el hecho preclusivo consistente en la transmisión jurídica de la finca al dictarse el Decreto de adjudicación de fecha 4 de agosto de 2014, y por tanto, ya no cabe entrar a analizar la abusividad de las cláusulas. Siendo totalmente improcedente a realizar dicho control en este momento procesal, ya que se atacaría al principio de seguridad jurídica.

Con la finalidad de obtener la inscripción de nuestro derecho, y siendo la última alternativa posible, esta parte solicitó al Juzgado de que se intentase una notificación personal a los ejecutados informándoles de la posibilidad de instar un incidente

extraordinario de oposición por cláusulas abusivas, ya que las notificaciones a los ejecutados a lo largo del procedimiento se habían realizado por medio de edictos. Dicha petición se fundamentó en los mismos términos utilizados por el Registro de la Propiedad para la denegación de la inscripción.

El Juzgado desestimó dicha petición mediante auto de 21 de marzo del corriente 2025 cuyo contenido extractamos:

Único. Las alegaciones de la parte recurrente no pueden prosperar por ser la resolución recurrida conforme a Derecho y, precisamente a la propia norma citada por la parte: la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 5/2019, de 15 de marzo que, tras prever un plazo extraordinario para formular incidente de oposición, continua con el siguiente tenor: "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".

El deber de controlar la abusividad de las cláusulas tiene como momento preclusivo aquel en el que se ha producido la transmisión del bien hipotecado, y no se entiende material, sino jurídicamente producida, con el Decreto de adjudicación, firme (que en este caso recayó en fecha 4 de agosto de 2014), que produce, si se produce con una escritura pública, ex art. 1462 del CC, con mayor motivo con una resolución procesal firme emitida por el Letrado de la Administración de Justicia.

El control, de oficio o a instancia de parte, más allá de este momento procesal, produciría un quebranto de la seguridad jurídica, por este motivo jurisprudencia reiterada lo marca como límite máximo a efectuar un posible control de abusividad de cláusulas contractuales (por todas, Sentencia TJUE de 17 de mayo de 2022, C-600/19).

Por tanto, decaen el resto de alegaciones del recurrente que no son más que interpretaciones que la parte realiza sobre jurisprudencia que no es aplicable ya al caso de autos al haber precluido el posible control de abusividad, en aras de la seguridad jurídica y, basadas todas en entender que no se ha producido la entrega de la posesión de la finca [...]

El Juzgado expidió nuevo mandamiento adicionando al citado Auto, que fue presentado de nuevo en el registro de la propiedad.

Se aporta al presente como:

- Documento número 8, escrito solicitando la notificación personal a los ejecutados.
- Documento número 9, el citado auto de 21 de marzo del corriente.
- Documento número 10, el último mandamiento dirigido al Registro de la Propiedad.

Destacar que el Juzgado nos dio traslado de la comparecencia que realizó de la ejecutada ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Torreveja, en virtud del cual se le dio traslado de lo sucedido en el procedimiento de ejecución hipotecaria [...]

Segundo. De la calificación recurrida y el objeto del presente recurso.

Presentado en el registro de la propiedad el último mandamiento expedido por el Juzgado, el Registrador expidió la Calificación Recurrida, la cual se aporta al presente como documento número 12.

Conforme a lo expuesto, se observa que el Registrador no procede a la inscripción de los títulos presentados al estar conforme con lo acordado en el seno del

procedimiento de Ejecución Hipotecaria por el Juzgado de la inaplicación al caso de autos de la Disposición Transitoria, y en especial la interpretación de los efectos del dictado del decreto de adjudicación y cuando se entiende producida la posesión de la finca ejecutada.

Cabe reiterar una serie de hechos que el Registrador no ha tenido en cuenta en sus calificaciones:

– La Finca está ocupada por terceras personas a quienes se les reconoció su derecho en el seno del procedimiento de ejecución hipotecaria, conforme recoge el artículo 675 de la LEC.

– La notificación a los ejecutados durante la tramitación del procedimiento se realizó por medio de edictos, finalmente han tenido constancia de lo sucedido en el procedimiento mediante la comparecencia personal que realizaron en el juzgado de fecha 19 de julio de 2024.

a. El criterio del Juzgado sobre los efectos del Decreto de Adjudicación.

En los Autos de 29 de febrero del 2024 y 21 de marzo de 2025 dictado en el Procedimiento, su Señoría ha dejado claro su interpretación de la legislación vigente al respecto, resolviendo que en el caso de autos no resulta de aplicación la disposición Transitoria Tercera de la Ley 5/2019, dado que al haberse procedido al dictado del decreto de adjudicación, firme, se ha producido la entrega jurídica de la posesión de la finca al adquirente, lo que conlleva la imposibilidad de entrar a analizar la posible abusividad de las cláusulas del título, al ser contrario al principio de seguridad jurídica.

En contra de lo señalado por el registro, el criterio del Juzgado no se trata de una postura propia, sino que se trata de una postura admitida por distintos tribunales:

Las Audiencias Provinciales de Murcia, destacando el apartado 8 del Pleno no jurisdiccional de 9 de octubre de 2019 en el que se acordaba que:

“a. De acuerdo con lo acordado en relación al momento final del control de oficio de la cláusula de vencimiento anticipado, se entiende que a dichos efectos la expresión “hasta la entrega de la posesión al adquirente” debe equipararse al momento en el que se dictó el auto o decreto de adjudicación de conformidad con lo previsto en el artículo 1462 CC y la STS 414/2015.

b. En aquellos supuestos en los que se hubiese celebrado la subasta y estuviese pendiente de dictar el decreto de adjudicación se procederá al control de oficio de la cláusula de vencimiento anticipado dado que no se puede entender, en este caso, terminada la Ejecución Hipotecaria.”

– Asimismo, respecto al desarrollo que se realiza sobre dicha cuestión y sobre la capacidad de control de oficio por parte del Juez, destacamos el Auto de la Sección 1.^a de la Audiencia Provincial de Murcia número 541, 2019 de 18 de noviembre de 2019:

“13. De acuerdo con lo razonado, el juez podrá realizar dicho control de oficio hasta que se entregue la posesión al adquirente, que en este caso será mediante el dictado del decreto de adjudicación. Como argumentos que justifican la conclusión de considerar el decreto o auto de adjudicación como el punto final para el control de oficio por los tribunales de esta causa se puede señalar:

i. El decreto de adjudicación debe de equipararse a la entrega ficta o jurídica de la posesión prevista en el artículo 1462 CC, lo que implica que conforme a la teoría del título y del modo que rige en nuestro Derecho como vía de adquisición de la propiedad, desde que se dicta el título y se entrega al adjudicatario, éste se convierte en propietario del inmueble y en consecuencia, se extingue la hipoteca sobre dicho bien.

ii. Se generaría una situación discriminatoria, de manera que aquellos adjudicatarios que no soliciten judicialmente la posesión estarían en mejor posición que los que la pidan, pues aquellos verían su derecho consolidado dado que el juez no

controla lo que puede ocurrir con la posesión después del dictado del decreto de adjudicación, frente a quienes lo pidan que quedarían sometidos a control judicial en una fase ya final de la ejecución hipotecaria. No puede olvidarse que, tanto el TJUE como el TS han reconocido que el deudor tiene una cierta facultad de control, pues han admitido como válida la continuación de la ejecución a pesar de la existencia de una cláusula abusiva de vencimiento anticipado, sí así lo hubiese solicitado el propio deudor, y, en todo caso, la nulidad siempre está condicionada a que la misma no genere perjuicios para el consumidor al que se quiere proteger.

iii. El decreto de adjudicación implica que dicho documento tiene acceso al Registro de la Propiedad, con los efectos añadidos de cancelación de la hipoteca y de las cargas posteriores, el cambio de propietario del bien o la posible protección de los terceros adquirentes al amparo del artículo 34 LH. El sobreseimiento de la ejecución al eliminar, tras el dictado de este decreto de adjudicación, la cláusula de vencimiento anticipado no implica ninguna actuación añadida por el órgano judicial relativa a la cancelación de la inscripción en el Registro de la Propiedad del citado decreto, lo que provoca una situación extraña jurídicamente, y que puede resultar perjudicial no solo para el adquirente, sino también para el propio consumidor, dado que la hipoteca se ha cancelado registralmente, lo que supone la extinción de la garantía sobre el préstamo, de manera que o bien el consumidor tiene que ejercitar acciones para volver a poner a su nombre el inmueble, o bien la entidad de crédito prestamista no podría volver a presentar la nueva demanda de ejecución hipotecaria dado que no sería titular del crédito hipotecario, lo que nos llevaría a una especie de limbo jurídico en el que ni se ha cobrado la deuda íntegramente, ni el deudor queda liberado de su obligación pago, ni el prestamista puede acudir a la vía procesal especial.

iv. Existe apoyo jurisprudencial para la conclusión señalada pudiéndose citar al efecto la STS 414/2015, de 14 de julio en la que se señala que “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 transmisión instrumental a que se refiere el artículo 1462 CC, pero una vez sustituida la necesidad de otorgar la 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 LEC), este será el momento en que debe entenderse producida la transmisión del bien de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil”. En términos semejantes la Resolución de la DGRN de 21 de noviembre de 2014 (BOE 12.12.2014).”

El Auto de la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Murcia 92/2021 de 15 de febrero de 2021, número 92/2021, recurso 649/2020:

“En el presente supuesto, la ejecución hipotecaria se planteó antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013, ninguna oposición planteó el ejecutado, ni se le advirtió de la posibilidad de formular oposición al amparo de la nueva redacción del artículo 695.1.4.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil; el Juez de instancia declaró de oficio la nulidad por abusiva de la cláusula de vencimiento anticipado cuando ya se había dictado el decreto de adjudicación, con lo que debe entenderse producida la entrega de la posesión jurídica; ello permite estimar el recurso de apelación interpuesto, dejando sin efecto aquella declaración de abusividad por extemporánea, así como el sobreseimiento de la ejecución.

– Auto de la Sección 8.ª de la Audiencia Provincial de Sevilla, número 248/2014, de 21 de junio de 2024, recurso número 9887/2023:

“13. De acuerdo con lo razonado, el juez podrá realizar dicho control de oficio hasta que se entregue la posesión al adquirente, que en este caso será mediante el dictado del decreto de adjudicación. Como argumentos que justifican la conclusión de considerar

el decreto o auto de adjudicación como el punto final para el control de oficio por los tribunales de esta causa se puede señalar:

i. El decreto de adjudicación debe de equipararse a la entrega ficta o jurídica de la posesión prevista en el artículo 1462 CC, lo que implica que conforme a la teoría del título y del modo que rige en nuestro Derecho como vía de adquisición de la propiedad, desde que se dicta el título y se entrega al adjudicatario, éste se convierte en propietario del inmueble y en consecuencia, se extingue la hipoteca sobre dicho bien.

ii. Se generaría una situación discriminatoria, de manera que aquellos adjudicatarios que no soliciten judicialmente la posesión estarían en mejor posición que los que la pidan, pues aquellos verían su derecho consolidado dado que el juez no controla lo que puede ocurrir con la posesión después del dictado del decreto de adjudicación, frente a quienes lo pidan que quedarían sometidos a control judicial en una fase ya final de la ejecución hipotecaria. No puede olvidarse que, tanto el TJUE como el TS han reconocido que el deudor tiene una cierta facultad de control, pues han admitido como válida la continuación de la ejecución a pesar de la existencia de una cláusula abusiva de vencimiento anticipado, sí así lo hubiese solicitado el propio deudor, y, en todo caso, la nulidad siempre está condicionada a que la misma no genere perjuicios para el consumidor al que se quiere proteger.

iii. El decreto de adjudicación implica que dicho documento tiene acceso al Registro de la Propiedad, con los efectos añadidos de cancelación de la hipoteca y de las cargas posteriores, el cambio de propietario del bien o la posible protección de los terceros adquirentes al amparo del artículo 34 LH. El sobreseimiento de la ejecución al eliminar, tras el dictado de este decreto de adjudicación, la cláusula de vencimiento anticipado no implica ninguna actuación añadida por el órgano judicial relativa a la cancelación de la inscripción en el Registro de la Propiedad del citado decreto, lo que provoca una situación extraña jurídicamente, y que puede resultar perjudicial no solo para el adquirente, sino también para el propio consumidor, dado que la hipotecase ha cancelado registralmente, lo que supone la extinción de la garantía sobre el préstamo, de manera que o bien el consumidor tiene que ejercitar acciones para volver a poner a su nombre el inmueble, o bien la entidad de crédito prestamista no podría volver a presentar la nueva demanda de ejecución hipotecaria dado que no sería titular del crédito hipotecario, lo que nos llevaría a una especie de limbo jurídico en el que ni se ha cobrado la deuda íntegramente, ni el deudor queda liberado de su obligación pago, ni el prestamista puede acudir a la vía procesal especial.

iv. Existe apoyo jurisprudencial para la conclusión señalada pudiéndose citar al efecto la STS 414/2015, de 14 de julio en la que se señala que '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 transmisión instrumental a que se refiere el artículo 1462 CC, pero una vez sustituida la necesidad de otorgar la 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 LEC), este será el momento en que debe entenderse producida la transmisión del bien de acuerdo con lo dispuesto en la legislación civil'. En términos semejantes la Resolución de la DGRN de 21 de noviembre de 2014 (BOE 12.12.2014)."

– Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 14.^a, Auto 207/2022 de 22 de julio:

"Admitimos que no siempre es necesaria la entrega de la posesión mediante el lanzamiento previsto en el art. 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La puesta en posesión de la finca a favor del adquirente y el lanzamiento de los ocupantes no es tan siquiera una diligencia necesaria del procedimiento de ejecución, conforme al art. 675 LEC, donde se determina que es una posibilidad que puede instar el adjudicatario pudiendo ser innecesaria porque el bien esté desocupado o simplemente no interesar a

este dicha ocupación, por lo que el proceso puede considerarse, dada la eventualidad de esta toma de posesión, concluido en todas sus fases con el dictado del decreto de adjudicación.”

– Audiencia Provincial de Alicante, Sección 9.ª, Sentencia 122/2019 de 4 de marzo:

“Asimismo, procedería reflejar el criterio establecido en la sentencia de la AP Barcelona de 1 de febrero de 2019, al concluir ‘Y en el caso de la subasta la acción nace con la aprobación judicial de la subasta, al entrañar la perfección del contrato (STS 30.10.1990) o la consumación del mismo (STS 1.7.1991), pues con la aprobación del remate y la subsiguiente adjudicación al rematante de la finca subastada, se opera la consumación del contrato, adjudicación aquella con carácter de tradición simbólica o «ficta», al no ser *numerus clausus* la enumeración de formas espiritualizadas de tradición que hacen los arts. 1462.2.º a 1464 CC, con lo que, consumada la venta por la concurrencia de título (aprobación del remate) y modo (adjudicación al rematante de la finca subastada), el posterior otorgamiento de la escritura pública, aunque imprescindible para otros efectos trascendentes (acceso al Registro), no será necesario para la tradición, al haberse producido antes, en la simbólica (STS, 11.7.1992, 8.6.1995, 7.12.1998, 25.5.2007)’.

[...] En este caso cabía entender, además, que la entrega de la cosa al nuevo propietario se había producido en virtud del auto de adjudicación pues a estos efectos se equipara a la escritura pública (artículo 1462 del Código Civil), que aquí resulta innecesaria. 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”.

Por consiguiente, no cabe lugar a dudas de que la postura del Juzgado se trata de una postura jurídica argumentada, seguida por distintos tribunales, destacando que es la interpretación que ha realizado el tribunal legalmente competente para la tramitación del asunto.

Señalar que el artículo 674 de la LEC establece que es título suficiente para la inscripción en el Registro de la Propiedad el testimonio la expedición por el Letrado de la Administración de Justicia del decreto de adjudicación, comprensivo de la resolución de aprobación del remate, de la adjudicación al adquirente con expresión del precio consignado y demás circunstancias exigidas con arreglo a la legislación hipotecaria.

Por consiguiente, y teniendo en cuenta tanto el contenido formal y material de los documentos presentados ante el Registrador, nos encontramos ante títulos jurídicamente válidos expedidos por los tribunales competentes y que contienen las exigencias de nuestra legislación judicial civil e hipotecaria.

b. De la infracción de los artículos 100 de la RH y 18 de la LH: extralimitación del registro en sus facultades.

Cabe traer a colación el artículo 100 del Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario, que establece que:

“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.”

Por su parte, el párrafo primero del Artículo 18 de la Ley Hipotecaria regula que:

“Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.”

El contenido de la Calificación recurrida no cabe lugar a dudas que el Registrador infringe los citados artículos, al valorar el fondo de las resoluciones del Juzgado respecto de la no aplicación al caso de autos de la Disposición Transitoria.

Los defectos advertidos no tratan del incumplimiento de los requisitos formales establecidos por los artículos 670 a 674 de la LEC, la competencia del tribunal que ha dictado la resolución o la congruencia del mandato.

La calificación negativa se fundamenta en la valoración que tiene el Registrador sobre el fondo de la cuestión jurídica resuelta por el Juzgado, excediéndose y contraviniendo la función calificadora que nuestra legislación le concede.

Todas las resoluciones dictadas que fundamentan el título, y que el Juzgado entiende que son suficientes y válidas para la inscripción, son firmes y frente a ellas no cabe recurso alguno, no siendo procedente que el Registrador realice ahora una nueva valoración jurídica al respecto, conforme si nos encontrásemos ante una nueva instancia.

Dicha nueva instancia, conllevaría una gran indefensión a esta parte, al no estar previsto ningún otro recurso frente a las resoluciones dictadas por el Juzgado para intentar modificar la postura del Juzgado a su criterio, e impidiendo a su vez la inscripción del título.

La delimitación de la función registral y las facultades de la que dispone el Registrador para la calificación de resoluciones judiciales ha sido recientemente tratada por nuestro Tribunal Supremo.

La Sentencia número 866/2021 de 15 de diciembre, recurso 5543/2018, de la Sección Primera del Tribunal Supremo, trata un supuesto similar al de autos, en el que el Registrador no comparte el fondo de la cuestión jurídica que ha sido acordada por el Juzgado sobre la interpretación que realiza sobre uno de los artículos de la LEC.

En concreto, la Sentencia contempla que:

“Tercero. Alcance de la calificación registral de documentos judiciales e interpretación de las normas de la LEC sobre subastas Regulación legal sobre la adjudicación del bien en subasta sin postores. Interpretación del art. 671 LEC.

1. 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 [...]

5. Pero aun dando por correcta esta interpretación, el problema radica en que excede de la función calificadora del Registrador revisar la valoración realizada por el

juzgado al aplicar esta regla del art. 671 LEC. Se trata de una cuestión de fondo, que perjudica a una de las partes en el procedimiento, el ejecutado, que en su caso puede recurrir el decreto de adjudicación para que sea revisado por el juez. Aunque el art. 671 LEC no contiene una previsión expresa igual a la del art. 670.4 LEC respecto del recurso de revisión directa, debe tenerse en cuenta lo previsto en el art. 454 bis.1.II LEC y la interpretación del Tribunal Constitucional sobre la necesaria posibilidad de revisión de las resoluciones de los Letrados de la Administración de Justicia, en las sentencias 58/2016, de 17 de marzo; 72/2018, de 21 de junio; 34/2019, de 14 de marzo; y 151/2020, de octubre.

Es decir, es la autoridad judicial la que, mediante los recursos previstos en la ley procesal, puede revisar la procedencia de la valoración jurídica que subyace a un decreto de adjudicación que, conforme a la literalidad del art. 671 LEC, permita al acreedor adjudicarse la vivienda por el 60% del valor de tasación sin que se extinga con ello el crédito.

6. La competencia para aprobar el remate y hacer la adjudicación la atribuyen los arts. 670 a 674 LEC al letrado de la Administración de Justicia (LAJ), con posibilidad de impugnación ante el juez o tribunal. Competencia que supone ejecutar un título extrajudicial conforme a lo acordado por el órgano jurisdiccional. Y el control y revisión del ejercicio de la competencia del LAJ en este punto se puede ejercitar por los interesados, en el seno del procedimiento de ejecución, mediante los correspondientes recursos ante el juez o tribunal de la ejecución. Interesados que han podido personarse en el procedimiento y defender su interés en él: (i) el ejecutado, en cuanto se sigue con él el procedimiento y se le ha notificado en forma el mismo; (ii) los titulares posteriores de derechos inscritos hasta la constancia registral de la expedición de la certificación de dominio y cargas sobre el bien a subastar desde que, si hicieron constar su domicilio en el Registro, El Registrador ha de notificarles la existencia de la ejecución; y (iii) los acreedores posteriores, mediante la publicidad registral.

Es, pues, el LAJ la autoridad competente para dictar el decreto y para interpretar y aplicar las normas reguladoras de la subasta, del precio de remate y de la adjudicación. Decreto que el Registrador de la propiedad calificará, pero que no puede revisar ni forzar su revisión, puesto que ello solo corresponde a la autoridad [...]

En los mismos términos, y en base a la anterior resolución se pronuncia la Dirección General frente a la que formulamos el presente recurso, en su resolución de 18 de julio de 2022 en la que reitera que la función del Registrador es la de acatar y cumplir lo que dispongan las resoluciones judiciales y atenerse a las formalidades extrínsecas del documento presentado, competencia del órgano yo/o congruencia del mandato.

No cabe lugar a dudas de que debería de procederse a la inscripción del título y dejarse sin efecto la calificación recurrida al dictarse en infracción de lo establecido en los artículos 18 de la LH y 100 del RH, por producirse un exceso en la función calificadora por parte del Registrador.

c. La errónea interpretación del Registrador sobre la posesión efectiva y Disposición Adicional.

Por último, señalar que independientemente de si el criterio jurídico del Juzgado respecto a cuando se entiende producida la posesión material de la finca, y por consiguiente la inaplicación de la Disposición Transitoria, es correcta o no, debería de procederse a la inscripción del título de igual forma.

Conforme hemos indicado anteriormente, la finca se encuentra ocupada por terceras personas, que tras los trámites legales previstos en el artículo 675 de la LEC, se les reconoció su derecho a ocupar la Finca mediante resolución judicial en el seno del procedimiento de ejecución, constando cumplida el requisito de la posesión efectiva del artículo 675 de la LEC que El Registrador exige.

Ello conlleva que tampoco sea de aplicación la Disposición Transitoria, puesto que, siguiendo el propio criterio del Registrador, se ha producido tanto la posesión efectiva de

la vivienda, y por consiguiente el término en el que, a su criterio, se podría realizar la abusividad de las cláusulas.

Por último, el Registrador tampoco realizar una interpretación correcta del cumplimiento de los requisitos que se exigen para proceder a la inscripción del Decreto de Adjudicación, y que consistían en:

- i) Se hubiera notificado personalmente al ejecutado la posibilidad de formular un incidente extraordinario de oposición basado en la existencia de cláusulas abusivas.
- ii) Los ejecutados hubiesen instado el incidente extraordinario de oposición,
- iii) El Juez de oficio hubiera analizado la abusividad de las cláusulas.

La notificación personal a los ejecutados se puede entender cumplida en el momento en el que realizaron una comparecencia personal en el Juzgado de fecha 19 de julio de 2024, en la que toman constancia personal de lo acontecido en el seno del procedimiento, y, por tanto, de la posibilidad de instar el incidente extraordinario.»

IV

El registrador de la Propiedad de Torreveja número 2, don José Luis Rueda Rueda, emitió su informe con fecha 24 de octubre de 2025, manteniendo su calificación y formando el oportuno expediente que ha elevado 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, 29/2020 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 del Tribunal Supremo, Sala Primera, 17 de diciembre de 2002, de 21 de marzo de 2006, 16 de mayo y 21 de octubre de 2013, 14 de julio de 2015, 18 de febrero de 2016, 21 de noviembre de 2017, 11 de septiembre de 2019, 15 de diciembre de 2021, 10 de noviembre de 2022 y 16 de marzo y 4 y de septiembre de 2023; las Sentencias del Tribunal Supremo número 999/2023, de 20 de junio, 1128/2023, de 10 de julio, y 1217/2023, de 7 de septiembre, respecto del lanzamiento de los ocupantes; 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. La presente Resolución tiene por objeto la inscripción de un testimonio del decreto de adjudicación hipotecaria y del mandamiento judicial de cancelación de cargas, por la razón de no acreditarse que ha concurrido alguna de las situaciones de la disposición transitoria cuarta, número 4, de la Ley 5/2019, en relación con la disposición transitoria cuarta de la Ley 1/2013

Como consideración previa de carácter formal debe señalarse, antes de entrar a analizar el fondo jurídico de la calificación registral objeto de este recurso, 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, circunscribiéndose también, exclusivamente, en cuanto a los puntos o defectos de la misma que hayan sido objeto del recurso; no pudiendo tampoco entrar a valorar otros posibles defectos que eventualmente contuviera la escritura calificada y que no hubieran sido reflejados en la nota de calificación recurrida.

Tampoco se pueden tener en consideración en el recurso, con carácter general, documentos no presentados al Registro de la Propiedad en el momento de la calificación, que se acompañaran, a modo de subsanación, al escrito de interposición del recurso, de acuerdo con el artículo 326.1.º de la Ley Hipotecaria (cfr. Resoluciones de 8 y 18 de enero de 2010, 19 de diciembre de 2012, 31 de octubre de 2023 y 9 de abril de 2024). En este sentido, el interesado puede presentar nuevamente el título inscribible con los documentos subsanatorios o complementarios que estime oportunos y obtener una nueva calificación; sin perjuicio de que el documento pretendidamente subsanatorio aportado al interponer el recurso, puede ser valorado por el registrador al emitir su informe y caso de que la calificación fuere positiva, despachar el título (cfr. Resolución de 7 de julio de 2022).

Son hechos concurrentes en este expediente los siguientes:

Por auto de despacho de ejecución de fecha 23 de noviembre de 2010 del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Torrejón de Ardoz, se dio admisión a trámite la ejecución hipotecaria y se dio comienzo a la misma, con el número 2203/2010 de dicho Juzgado.

Dicha ejecución concluyó en virtud de decreto de adjudicación hipotecaria 834/2014, de fecha 4 de agosto de 2014, por el que se adjudicó la finca hipotecada al acreedor ejecutante «Caixabank, S.A.», que luego cedió el remate a la entidad «Buildingcenter, SAU», decreto en el que se ordenó expedir el correspondiente testimonio de la adjudicación y el mandamiento de cancelación de la hipotecada ejecutada y de todas las cargas posteriores y no preferentes al crédito del actor.

Por auto de fecha 4 de febrero de 2021, dictado en trámite de entrega de la posesión al adjudicatario del artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se desestimó el lanzamiento de la ocupante de la finca ejecutada doña L. V., persona distinta de los ejecutados, que funda su derecho en el contrato de arrendamiento del inmueble, con fundamento en la caducidad de la acción prevista en el citado artículo 675, debiendo el adjudicatario usar su derecho en el juicio declarativo que corresponda (este auto no se aportó con la documentación objeto de la calificación recurrida, sino solo en el recurso).

Posteriormente, mediante auto de fecha 29 de febrero de 2024, el juez determinó la preclusión de la facultad de entrar a analizar la abusividad de las cláusulas del préstamo hipotecario, por entender que el decreto de adjudicación firme, que constituye el título traslativo de dominio del inmueble ejecutado, supone el fin procesal –preclusión– de la facultad del control de oficio o a instancia de parte de las cláusulas abusivas.

Por diligencias de ordenación de fechas 31 de julio y dos de 30 de septiembre de 2024, se constató la comparecencia el día 19 de julio de 2024 de la parte ejecutada en el procedimiento y la entrega a la misma del testimonio del decreto firme de adjudicación y de los trámites de la ejecución, por solicitarla a los efectos de un procedimiento de la ley de segunda oportunidad, sin que conste en las mismas que los ejecutados plantearán recurso alguno de oposición; y finalmente se dio traslado de dicha solicitud al adjudicatario (este documento tampoco se aportó con la documentación objeto de la calificación recurrida, sino solo en el recurso).

Por último, mediante auto de fecha 21 de marzo de 2025, el citado Juzgado desestimó la solicitud del adjudicatario de realizar una notificación personal a los

ejecutados, informándoles de la posibilidad de instar un incidente extraordinario de oposición por cláusulas abusivas del préstamo hipotecario, por entender, como ya hizo en el auto antes citado, que el decreto de adjudicación firme es el límite máximo para efectuar un posible control de abusividad de cláusulas contractuales, como establece la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 17 de mayo de 2022, C-600/19.

El registrador de la Propiedad de Torreveja número 2 señala en su nota de calificación que no se ha aportado junto con los títulos presentados a inscripción, la documentación, que ya se había solicitado en notas de calificación anteriores, de la que resultase claramente, bien que antes del 16 de junio de 2019 (fecha en entrada en vigor de la Ley 5/2019) ya se había dado posesión del inmueble al adquirente, o bien, haber tenido lugar alguno de los supuestos recogidos en 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, es decir, que se acredite que se ha dado traslado personalmente a la parte ejecutada acerca de la posibilidad de formular incidente extraordinario de oposición por abusividad, que éste ya se ha formulado de alguna forma, o que se ha revisado judicialmente de oficio la abusividad de todas las cláusulas del préstamo hipotecario.

Por último, señala, frente a la fundamentación de los autos complementarios citados de 29 de febrero de 2024 y 25 de marzo de 2025, que el momento en que se produce la preclusión de la posibilidad de revisar, de oficio por la autoridad judicial o a instancia de parte, la abusividad de las cláusulas de los préstamos hipotecarios viene determinado por la entrega de la posesión al adjudicatario conforme al artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que, se refiere a la entrega de la posesión efectiva o material.

En contra de estas afirmaciones de la nota de calificación, la parte recurrente argumenta, resumidamente, en línea con la argumentación de los autos del juzgado de instancia y citando diversas sentencias de Audiencias Provinciales, que la firmeza del decreto de adjudicación de la finca hipotecada es el «punto límite» o preclusión para el control judicial de la abusividad de las cláusulas del préstamo hipotecario, porque el mismo implica que se ha producido la traditio ficta o entrega de la posesión jurídica y, en consecuencia, la transmisión de la propiedad de la finca.

En segundo lugar, argumenta el recurrente que la determinación del momento de la preclusión del control de la abusividad de las cláusulas contractuales es una cuestión de fondo de la resolución judicial, en cuanto base del fallo, por lo que el registrador de la propiedad no puede entrar a revisar la valoración judicial de la misma, de lo que concluye que se ha excedido en su función calificadora del ámbito que la legislación le concede (artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario).

Por último, se alega que el registrador no ha realizado una interpretación correcta, a efectos de inscripción, del cumplimiento de los requisitos que exige la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019 pues, en el supuesto objeto de este recurso, como consta en los autos, en primer lugar, se encuentra cumplido el requisito de la posesión efectiva, ya que la finca transmitida se encuentra ocupada por terceras personas, distintas de los ejecutados, a las que tras los trámites legales previstos en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se les reconoció su derecho a ocuparla; y, en segundo lugar, la notificación personal a los ejecutados se puede entender cumplida desde en el momento en el que realizaron una comparecencia personal en el Juzgado, en la que toman constancia personal de lo acontecido en el seno del procedimiento, y, por tanto, de la posibilidad de instar el incidente extraordinario.

2. 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.

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; 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.»

Dado que la nota de calificación recurrida parte de la aplicación al supuesto de hecho objeto de este recurso del segundo régimen jurídico expuesto, lo primero que debe resolverse en el mismo debe ser determinar cuál de estos regímenes debe ser aplicado.

3. A este respecto, la resolución 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 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 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 de fecha 23 de noviembre de 2010, 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 4 de agosto de 2014. 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, ni tampoco, a priori, en el plazo concedido por la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019.

Por tanto, en este punto la calificación registral es acertada en cuanto a la delimitación de la normativa aplicable y en la exigencia de los requisitos que la normativa citada exige para la inscripción de las adjudicaciones hipotecarias, incluido el hecho de que, según el número 4 de la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019, en este supuesto especial el criterio legal expreso es que «la puesta en posesión del inmueble al adquirente» será la prevista en el artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. De ahí que la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2019 establezca 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.

4. En cuanto a la alegación de extralimitación de la calificación registral por parte del recurrente, 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 se ha analizado en el fundamento de derecho anterior.

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.

Igualmente, 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 4.^a 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.

Por tanto, en el supuesto objeto de este recurso no ha habido extralimitación de la función calificadora del registrador de la propiedad, sin perjuicio de lo que se indica en el

fundamento de derecho siguiente respecto de la aplicación de la doctrina hasta ahora expuesta al cesionario del remate.

5. La cuestión relativa a en qué momento precluye la posibilidad del control judicial de las cláusulas abusivas en el procedimiento de ejecución hipotecaria, se limita, como resulta de todo lo expuesto anteriormente, a los procedimientos de ejecución que se hubieran iniciado con posterioridad a la citada fecha del 15 de mayo de 2013, que es respecto de los que se ha planteado el debate jurídico señalado por el recurrente.

Aunque su análisis, debido a ello, en principio parecería ocioso para resolver este expediente, la concurrencia del hecho de que la adjudicación judicial de la finca hipotecada ha tenido lugar a favor no del acreedor ejecutante, sino de un cesionario del remate, aconsejan abordar el mismo.

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 sentencia de 16 de marzo, 4 de septiembre, 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 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.

Esta 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 (tesis del Juzgado de Instancia pero limitada a este supuesto), 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 los cesionarios del remate tienen 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 de la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019.

Pues bien, respecto de la primera cuestión, la condición, a priori, de tercero del recurrente la entidad «Buildingcenter, S.A.U», lo que excluiría un posterior control de abusividad dentro del procedimiento de ejecución, en concreto en el trámite procesal de la entrega material de la finca del artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y la susceptibilidad de la inscripción de su título, debe confirmarse en cuanto ostenta la condición de cesionario de remate y no de acreedor ejecutante.

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, dado que esta sentencia no distingue los dos supuestos fácticos que recoge la legislación nacional, sino que se pronuncia con carácter general, se debe concluir, no ya que tiene lugar la preclusión de la acción de abusividad con la firmeza del decreto de adjudicación hipotecaria, como señala el auto de la sentencia de instancia presentada a inscripción, sino la no afectación 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.

Además, es doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 10 de junio y 24 de septiembre de 2022 y 29 de marzo de 2023) que la declaración de nulidad de una ejecución hipotecaria, por abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado declarada en incidente extraordinario de oposición, no puede perjudicar al adjudicatario, distinto del ejecutante, que no intervino en el incidente de oposición que culminó en la declaración de nulidad (falta de tracto sucesivo y legitimación); por lo que con mayor motivo no puede verse afectado en supuestos, como el presente, en que tal incidente de oposición no ha tenido lugar.

Por otra parte, la Resolución de 29 de marzo de 2023 añade, respecto a la posible circunstancia que la sociedad mercantil cesionaria esté participada mayoritariamente por la entidad ejecutante que resultó adjudicataria en la subasta, que para la aplicación de la doctrina sobre el levantamiento del velo social, es necesario que medie una decisión judicial en el procedimiento y con las garantías procesales en cada caso legalmente previstas, sin que tal intervención judicial pueda ser suplida en sede registral o en el estrecho margen de este recurso, por la ausencia de aplicación del principio contradictorio y por la limitación de medios de prueba y cognición.

En este sentido, las Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de junio de 2023, número 999, 10 de julio de 2023, número 1128, y 7 de septiembre de 2023, número 1217, para un supuesto similar al recogido en esta resolución, desestiman el lanzamiento del ocupante a solicitud del cesionario del remate (con título inscrito) en juicios de desahucio por precario y, así, sin que se discuta la legitimidad de la adquisición dominical, se excluye el carácter de tercero a la parte demandante, incluso aquella cuyo título provenga de una transmisión onerosa, llevada a efecto extramuros del procedimiento hipotecario, por razón de sus conexiones con el acreedor ejecutante, adjudicatario inicial. Pero añade el Alto Tribunal que la apreciación judicial de la existencia o inexistencia de esa conexión debe tener en cuenta las circunstancias concurrentes en cada supuesto, las cuales pueden variar con el trascurso del tiempo desde la constitución de la sociedad hasta el momento de la adquisición del dominio, y cuya concurrencia o falta de la misma deber ser acreditada por quien la invoca, conforme al principio de disponibilidad y facilidad probatoria (artículo 217.7 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Por tanto, dada la condición de tercero, con carácter general, de los cesionarios del remate a cuyo favor se expide el decreto de adjudicación, y de la incompetencia del registrador de la Propiedad para excluir tal carácter por razón de la participación mayoritaria de la entidad ejecutante cedente en el capital de la entidad cesionaria del remate, la calificación registral debe considerarse errónea y, en consecuencia, inscribibles los títulos calificados.

6. Por último, el recurrente alega que el registrador de la Propiedad no ha realizado una interpretación correcta, a efectos de inscripción, del cumplimiento de los requisitos

que exige la disposición transitoria tercera de la Ley 5/2019, ya que en los autos constan las siguientes circunstancias:

En primer lugar, que se ha instado por el adjudicatario la posesión efectiva del artículo 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y aunque no se ha reconocido el derecho de ocupación de terceras personas, distintas de los ejecutados, remitiendo al demandante al juicio verbal de desahucio, tampoco se ha entrado a valorar la abusividad de las cláusulas del préstamo hipotecario ni discutido la propiedad del adquirente.

Y, en segundo lugar, que la notificación personal a los ejecutados se puede entender cumplida desde el momento en que éstos realizaron una comparecencia personal en el Juzgado de la ejecución, en la que tomaron constancia personal de lo acontecido en el seno del procedimiento, y, por tanto, de la posibilidad, según alega el recurrente, de instar el incidente extraordinario.

Sin embargo, esos documentos no pueden tenerse en cuenta en este recurso al no haber sido objeto de calificación por no haber sido aportados al Registro junto con los títulos calificados, sino que se han aportado por primera vez acompañando al escrito del recurso.

En consecuencia, esta Dirección General acuerda estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación registral negativa recurrida, de conformidad con lo dispuesto en el fundamento de derecho quinto.

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, 5 de enero de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.