

## Boletín Informativo sobre Adjudicación Hipotecaria, núm. 15. Abril de 2025

*(Proyecto galardonado en los VIII Premios a la Calidad de la Justicia del CGPJ, 2018, en la modalidad de Justicia más accesible)*

Coordinadores/Editores

**Jaime Font de Mora Rullán y Alejandro M. Bañón González**

Colaboradores:

**Pedro Moya Donate y Vicente Miñana Llorens**

Letrados de la Administración de Justicia

**Begoña Longás Pastor, Alicia M.<sup>a</sup> de la Rúa Navarro y Cristina Carbonell Llorens**

Registradores de la Propiedad

**Daniel Valcarce Polanco**

Magistrado.

**Carolina del Carmen Castillo Martínez**

Catedrática de Derecho Civil de la Universidad de Valencia

Magistrada-Juez en excedencia, Doctora en Derecho,

Diario LA LEY, Nº 10715, Sección Dossier, 5 de Mayo de 2025

### ÍNDICE

[Boletín Informativo sobre Adjudicación Hipotecaria, núm. 15. Abril de 2025](#)

[I. Editorial: valoración de la reforma de la LO 1/25](#)

[II. Novedades Resoluciones DGSJFP](#)

- [1. Anotación de prohibición de disponer penal posterior a la hipoteca que se ejecuta. Impide la inscripción de la adjudicación.](#)
- [2. Sobreseimiento por abusividad y reposición a la situación registral anterior a la ejecución.](#)
- [3. Consignación del sobrante para asientos posteriores.](#)
- [4. Herencia yacente. Valoración en el caso de la citación al Estado.](#)
- [5. DT 3ª 4º de la Ley 5/2019. Criterio temporal de aplicación.](#)
- [6. Cancelación, por auto dictado en la ejecución, de la inscripción de hipoteca.](#)
- [7. Calificación registral del precio de adjudicación. Cobertura hipotecaria e imputación de pagos.](#)
- [8. Certificación de cargas. Omisión y subsanación.](#)
- [9. Convenio de realización y consentimiento para la cancelación de cargas posteriores.](#)

[III. Novedades jurisprudencia](#)

- [1. Posibilidad de solicitar en más de una ocasión, en un mismo procedimiento, la suspensión del lanzamiento de colectivos vulnerable sin solución habitacional.](#)
- [2. Procedimiento de desahucio por precario tras previo procedimiento de ejecución hipotecaria. Tercero de buena fe demandante, carga de la prueba de la vinculación con el adjudicatario o ejecutante anterior.](#)
- [3. Carácter ejecutivo, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 517.2.4 Ley de Enjuiciamiento Civil, de la copia expedida al sucesor del anterior acreedor, aunque éste ya hubiese obtenido copia con carácter ejecutivo, sin necesidad de que la nueva copia se expida en virtud de mandamiento judicial o con citación de todas las partes o conformidad de las mismas.](#)
- [4. Precario posterior a ejecución hipotecaria respecto de los ocupantes, fiadores del préstamo.](#)
- [5. Sobre el requisito de certificado de tasación del art 682 LEC.](#)
- [6. Inexistencia de cosa juzgada entre ejecuciones hipotecarias sucesivas en caso de nulidad de la primera por abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado.](#)
- [7. Eficacia de la copia de la escritura de constitución de hipoteca expedida a favor de entidades del mercado hipotecario para que tenga eficacia ejecutiva.](#)
- [8. Ejecución hipotecaria frente a herencia yacente: deber mínimo de la parte de](#)

[identificar a los posibles sucesores y actividad exigible al Juzgado en esa labor.](#)  
[9. Examen de la procedencia del recurso de apelación contra los autos resolviendo revisión frente a los decretos de adjudicación en ejecución hipotecaria.](#)  
[10. Falta de idoneidad del declarativo para impugnar las condiciones de la subasta y la adjudicación.](#)

#### [IV. Índice analítico de materias tratadas en los boletines de adjudicación hipotecaria no 1 a 14.](#)

##### Normativa comentada

*LO 1/2025 de 2 Ene. (medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia)*

##### Jurisprudencia comentada

*DGSJFP-DGRN, R, 13 Nov. 2024*

*DGSJFP-DGRN, R, 15 Oct. 2024*

*DGSJFP-DGRN, R, 3 Oct. 2024*

*DGSJFP-DGRN, R, 20 Sep. 2024*

*DGSJFP-DGRN, R, 2 Sep. 2024*

*DGSJFP-DGRN, R, 26 Jul. 2024*

*DGSJFP-DGRN, R, 26 Jul. 2024*

*DGSJFP-DGRN, R, 11 Jul. 2024*

*DGSJFP-DGRN, R, 10 Jul. 2024*

*TC, Sala Segunda, S 126/2024, 21 Oct. 2024 (Rec. 885/2024)*

*TS, Sala Primera, de lo Civil, Sección Pleno, S 234/2025, 12 Feb. 2025 (Rec. 5095/2020)*

*TS, Sala Primera, de lo Civil, Sección Pleno, S 235/2025, 12 Feb. 2025 (Rec. 7399/2021)*

*TS, Sala Primera, de lo Civil, S 1634/2024, 5 Dic. 2024 (Rec. 1113/2024)*

##### Comentarios

###### Resumen

Selección y comentario de las principales novedades tanto a nivel jurisprudencial como de la doctrina de la DGSJFP en esta materia especializada que afecta directamente a la ejecución hipotecaria.

## I. Editorial: valoración de la reforma de la LO 1/25

El pasado día 3 de enero de 2025 se publicó la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero, de medidas en materia de eficiencia del Servicio Público de Justicia (LA LEY 20/2025). Esta norma, que estará ya en vigor al publicarse este número del Boletín, es uno de los compromisos que nuestro Gobierno, y el Ministerio de Justicia adquirieron con la Unión Europea para la transferencia de los fondos Europeos de Transformación y Resiliencia, los llamados Fondos MRR.

Por tanto, podemos afirmar que con la publicación de la misma, el Estado Español ha cumplido con los compromisos normativos adquiridos con Europa.

La norma se divide en tres grandes bloques:

**1º.-** El referido a la transformación de los actuales Juzgados en Tribunales de Instancia y Servicios Comunes, que modifica la LOPJ (LA LEY 1694/1985), reguladas en el Título I, artículo 1, de Modificación de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial (LA LEY 1694/1985).

**2º.** Las normas que regulan «los medios alternativos de resolución de conflictos», junto con el requisito



previo de admisibilidad de las demandas en la jurisdicción civil., regulados en el Título II, Capítulo I, Sección 1ª, artículos 2 a 19.

**3º.-** El bloque de reformas procesales que complementan las introducidas por el Real Decreto 6/2023 (LA LEY 34493/2023), reguladas en el Título II, Capítulo II, artículos 20 a 24.

Esta norma está siendo criticada desde diferentes estamentos del ámbito judicial, tanto en lo referente a la nueva organización judicial a través de los Tribunales de instancia, como por la apuesta cerrada sobre los medios alternativos de resolución de controversias, incluyendo algunas de las reformas procesales.

La primera crítica que ha recibido es la falta de **respaldo económico**, ya que no contiene una memoria económica para su implantación. Parecen desconocer los que emiten la crítica, que la norma, como se expuso al principio, es un compromiso y por tanto colofón para la recepción y reparto de los fondos MRR que ya han sido utilizados tanto por el Ministerio de Justicia como por las diferentes Comunidades Autónomas para la evolución y desarrollo de sus proyectos, todo esto puede comprobarse en los Acuerdos alcanzados en las Conferencias Sectoriales publicados en el BOE.

En cuanto a los **Tribunales de Instancia**, sin ánimo de defender la norma, pues habrá que esperar a su completa implantación, señalar únicamente que el actual sistema de «juzgados» no funciona. Es la única afirmación clara y real sobre la administración judicial española, y se hace necesario un cambio en la organización de nuestros órganos judiciales. Que la solución sean los Tribunales de Instancia y los Servicios Comunes, a menos con la configuración publicada, dependerá del buen hacer de las administraciones y de todos los que la componemos. No podemos obviar aquí los modelos de referencia aprobados en Conferencia Sectorial, y las negociaciones que deberá mantener el Ministerio de Justicia y las Comunidades Autónomas para fijar las RPTs en cada Partido Judicial.

El cuento a los **medios alternativos para a solución de controversias**, efectivamente van a ralentizar el comienzo del proceso, para el supuesto de que se acabe presentando la demanda, pero no es menos cierto que en nuestros tiempos, prácticamente cualquier conflicto legal llega a los Tribunales, sin siquiera haber intentado una negociación seria. Habrá que esperar unos meses para poder analizar con datos si estos cambios son positivos o por el contrario no hacen más que ralentizar el comienzo del proceso judicial.

En cuanto a las **reformas procesales**, aquí, además del requisito previo de admisibilidad para admitir la demanda, relacionada con el aspecto analizado anteriormente, debemos fijarnos en los medios de realización de bienes, vemos que la realización por persona o entidad especializada queda restringida al ámbito del convenio de realización, convenio cuyo espectro de aplicación ha quedado vacuo por las exigencias del legislador para su aprobación. Sin embargo, las modificaciones en materia de subasta parece que serán positivas, facilitando y favoreciendo al ejecutante su participación en la subasta, y sancionando a éste en la fase de aprobación de remate y adjudicación para el supuesto de no participar como postor en la subasta.

En definitiva, como toda norma que abarca grandes cambios la Ley de Eficiencia del Servicio Público de Justicia (LA LEY 20/2025) está siendo muy criticada, veremos si el tiempo da la razón al legislador u obliga al mismo a retomar las reformas para adecuar los posibles problemas que la misma provoque.

Desde este Grupo de trabajo estaremos muy atentos a su evolución e intentaremos poner de manifiesto los principales criterios que fijen nuestros Tribunales en materia de subastas y adjudicación de los bienes tras la importante reforma operada en esta importantísima material procesal.

## **II. Novedades Resoluciones DGSJFP**

### **1. Anotación de prohibición de disponer penal posterior a la hipoteca que se ejecuta. Impide la inscripción de la adjudicación.**

**Doctrina: en caso de que se pretenda inscribir la adjudicación por ejecución de hipoteca, existiendo una anotación preventiva de prohibición de disponer de carácter penal, posterior a la hipoteca que se ejecuta, debe rechazarse la inscripción porque sólo el juez de lo penal que acordó la medida debe autorizar o no la inscripción, así como decidir si habrá de subsistir o no la medida cautelar.**

**RDGSJFP de 3 de octubre de 2024 (BOE de 13 de noviembre, 9) (LA LEY 345383/2024)**

Se presentan para su inscripción un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas de una

ejecución hipotecaria sobre dos fincas. En el historial registral de cada una de ellas consta practicada, y vigente, con posterioridad a la inscripción de hipoteca objeto de ejecución, una anotación preventiva de prohibición de disponer ordenada en procedimiento penal por un juzgado de instrucción. El registrador deniega la inscripción por existir dicha anotación.

Por su parte, el recurrente entiende que tal anotación preventiva de prohibición de disponer no impide la inscripción de la adjudicación y la cancelación de las cargas posteriores, ya que la prohibición de disponer no excluye la validez de los actos dispositivos realizados con anterioridad al asiento de prohibición de disponer, sin arrastre de la prohibición.

La Dirección General confirma la nota y, por consiguiente, impide que se practique la inscripción de adjudicación, a pesar de proceder ésta de la ejecución de una hipoteca inscrita con anterioridad a la anotación.

En primer lugar, recuerda, como viene haciendo últimamente, la naturaleza y alcance de las distintas modalidades de prohibiciones de disponer, remitiendo a diversas resoluciones que enumera en los «vistos» (de 2 de octubre de 1981, 7 de junio de 1993, 23 de octubre y 8 de noviembre de 2001, 26 de febrero de 2008, 13 de abril de 2012, 31 de enero de 2013, 28 de octubre de 2015, 28 de enero y 5 de mayo de 2016, 21 de julio de 2017 y 24 de enero, 13 de junio de 2018 y 16 de marzo de 2022). Distingue así dos grandes categorías de prohibiciones de disponer:

**A)** Las **prohibiciones voluntarias y las que tienen su origen en un procedimiento civil**. Con ellas se tratan de satisfacer intereses básicamente privados. Defiende la Dirección General que cabe inscribir aquellos actos dispositivos que, realizados posteriormente, traigan causa de asientos vigentes anteriores al de dominio o derecho real objeto de la anotación. Ahora bien, aunque quepa inscribir, debe mantenerse registralmente la anotación y rechazarse su cancelación. Dice la Dirección General: *«En consecuencia, si cuando otorgó el acto afectado por la prohibición de disponer no tenía limitado su poder de disposición el acto fue válido y debe acceder al Registro a pesar de la prioridad registral de la prohibición de disponer, aunque se entiende que la inscripción del acto anterior no implica la cancelación de la propia prohibición de disponer, sino que ésta debe arrastrarse. Es esta una solución que se puede denominar ecléctica. Por un lado, se entiende que, en la medida en que el artículo 145 del Reglamento Hipotecario (LA LEY 3/1947) impide el acceso registral de los actos dispositivos realizados posteriormente (salvo los que traen causa de asientos vigentes anteriores al de dominio o derecho real objeto de la anotación), ello presupone, a «sensu contrario», que no impide los realizados con anterioridad —conclusión que resulta también de la aplicación de la regla general que para las anotaciones dicta el artículo 17 de la propia Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946)—. Sin embargo, por otro lado, se estima que tal inscripción no ha de comportar la cancelación de la propia anotación preventiva de prohibición, sino que ésta se arrastrará».*

**B)** Las adoptadas en los **procedimientos penales y administrativos**. Quieren garantizar el cumplimiento de intereses públicos o evitar la defraudación del resultado de la sentencia penal o las responsabilidades que de ella puedan derivar. Para este tipo de prohibiciones, se impone un cierre registral al acto dispositivo, incluso cuando se trate de actos anteriores a la prohibición. Para la Dirección General: *«Debe, en consecuencia, prevalecer el principio de prioridad establecido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946) frente a la interpretación más laxa del artículo 145 del Reglamento Hipotecario (LA LEY 3/1947) que se impone en las prohibiciones voluntarias y derivadas de procedimientos civiles, provocando así el cierre registral incluso cuando se trata de actos anteriores a la prohibición. No cabe duda que tanto en las prohibiciones decretadas en procedimientos penales como en las administrativas existe cierto componente de orden público que no puede ser pasado por alto. Y es que en estas la prohibición de disponer no trata de impedir la disponibilidad del derecho por parte de su titular, desgajando la facultad dispositiva del mismo, cual ocurre con las voluntarias, sino que tiende a asegurar el estricto cumplimiento de la legalidad administrativa o el resultado del proceso penal».*

Con base en toda esta doctrina, y para el caso en concreto de que se trata, se confirma la nota de calificación, exponiendo la Dirección General como conclusiones, para los casos en los que se pretende inscribir la adjudicación por ejecución de hipoteca anterior existiendo una anotación preventiva de prohibición de disponer de carácter penal, las siguientes:

**1º)** La de que ni siquiera cabría acceder a inscribir la adjudicación dejando subsistente la anotación: *«La*

*pretensión del recurrente de inscribir el testimonio de adjudicación sin ni siquiera el arrastre de la carga, no sería admisible ni siquiera si la prohibición de disponer posterior a la hipoteca que ahora se ejecuta fuera de carácter voluntario. Pero siendo una prohibición de disponer dictada en procedimiento penal no cabe tampoco inscribir la adjudicación».*

**2º)** La de que sólo el juez de lo penal es competente en estos casos para decidir sobre si puede o no inscribirse la adjudicación, y sobre si se cancela la anotación: *«La alegación del recurrente de que el juez de la ejecución ya ha valorado la existencia de la prohibición, no puede prosperar pues no es aquél, sino el juez de lo Penal que acordó la medida el que debe autorizar o no la inscripción del testimonio de adjudicación y los términos en que debe hacerse (con subsistencia o no de la medida cautelar). Y esto no significa calificar el fondo de la resolución judicial, sino la competencia del juez o tribunal, a lo que legitima el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (LA LEY 3/1947)».*

**3º)** La de que el rechazo a inscribir el acto dispositivo se mantiene aunque sea consecuencia de una ejecución forzosa por derechos previamente inscritos o anotados: *«Tampoco se puede acoger la pretensión del recurrente de aplicar la doctrina de este Centro Directivo relativo a la validez de la ejecución sobre bienes sujetos a prohibición de disponer, pues ello es sólo aplicable a las prohibiciones de disponer de carácter voluntario, y además conllevarían el arrastre de la carga que aquí se discute».*

### Interpretación del mismo supuesto antes de esta resolución.

En el libro CUESTIONES PRÁCTICAS EN MATERIA DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA dedicaba este grupo de trabajo un capítulo al PROCEDIMIENTO PENAL Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. Dentro de él, un apartado a *«la anotación preventiva de prohibición de disponer»*, en el que se hacía una aproximación a las vicisitudes registrales de tales anotaciones, una vez practicadas. Destacábamos ya la importancia que tiene, para delimitar la doctrina actual de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en esta materia, la Resolución de 28 de enero de 2016 (BOE de 11 de febrero) (LA LEY 2355/2016), en la que se contiene esa doble categoría de prohibiciones de disponer que la resolución que ahora comentamos, como tantas otras, resume distinguiendo entre:

**a)** Las prohibiciones voluntarias o judiciales ordenadas en procesos civiles, que no impiden inscribir las transmisiones voluntarias otorgadas por el titular registral con anterioridad a la prohibición de disponer; e, incluso la inscripción y anotación de actos no voluntarios del titular registral (como los derivados de ejecuciones consecuencia de hacer efectivo el principio de responsabilidad patrimonial universal); si bien, una vez inscritos unas u otros, no procederá la cancelación de la anotación, pues para ello debería ordenarlo el juzgado que la decretó.

**b)** Las prohibiciones de disponer decretadas en procesos penales o en expedientes administrativos, con las que lo que se va a producir es un cierre registral total a todo acto dispositivo, cualquiera que fuera la fecha de su otorgamiento.

Para estos últimos casos, la duda que se suscitará es: ¿alcanza ese proclamado «cierre registral total» también a los actos no voluntarios del titular registral que sean consecuencia del desenvolvimiento del principio de responsabilidad patrimonial universal? Por ejemplo: ¿cabría inscribir una adjudicación derivada de una hipoteca o de un embargo previamente inscrita o anotado? Y, en la misma línea ¿cabría practicar nuevas anotaciones de embargo sobre la misma finca en virtud de mandamientos presentados con posterioridad?

Tras el examen de resoluciones de la Dirección General, en el mencionado libro se concluía lo siguiente:

— Que en relación con los actos registrales posteriores de carácter forzoso que no tuvieran relación o derivasen de otros asientos registrales que fueran anteriores a la anotación, el cierre es total si de lo que se trata es de inscribir los actos dispositivos propiamente dichos.

— Que, por lo que se refiere a la posibilidad de practicar sólo anotaciones o medidas registrales similares de carácter cautelar, la Dirección General parecía ser receptiva a que se pudiera anotar el embargo (a la vista de resoluciones como las de 31 de enero de 2013 y de 14 de septiembre de 2021), lo que admitía sin lugar a dudas en los casos en los que la prohibición hubiera sido anotada por aplicación del art. 170 LGT (resoluciones de 28 de octubre de 2015 y de 21 de julio de 2017).

— Y que, en relación con los actos registrales de carácter forzoso que sí que fueran desarrollo o culminación

de otros asientos registrales anteriores a la anotación (por ejemplo, una hipoteca en ejecución o una anotación de embargo), la anotación de prohibición de disponer no impediría que se inscribiesen los actos dispositivos en cuestión.

De modo que, partiendo de la base de que sí que cabe inscribir el decreto de adjudicación en que culmina la ejecución, la duda que se planteaba era la de si se podía, además de inscribir la adjudicación, cancelar, en virtud del complementario mandamiento de cancelación, la propia anotación de prohibición de disponer, al tratarse de un asiento posterior al que ha sido objeto de ejecución. Ante tal cuestión cabían dos posibilidades:

- a) La solución más prudente de no cancelarla, al considerarse que ello sólo puede ordenarlo el propio juzgado penal que ordenó la anotación, el único que puede decidir acerca de la subsistencia, cancelación o alcance de la prohibición.
- b) La de acceder a cancelarla siguiendo el criterio de la Resolución de la DGSJFP de 5 de mayo de 2016, precisamente una que resolvió ese caso en particular, autorizando al registrador a cancelar la anotación al inscribir la adjudicación judicial derivada del embargo que había sido objeto de una anotación anterior.

En esta disyuntiva, planteábamos a continuación una posible solución intermedia: *«...tratando de situarnos en un supuesto lo más parecido posible al de esta última resolución (y hasta que se reitere en la jurisprudencia registral idéntica solución), podría aventurarse una posición intermedia: la de que, antes de acceder a cancelar directamente la anotación, se solicite del juzgado una resolución específica dirigida a cancelarla, rechazando la referencia genérica que es propia de los mandamientos dictados en los procedimientos de ejecución. De este modo, se vería constreñido el juzgado que conoce y ha aprobado la adjudicación a valorar específicamente la subsistencia de la anotación de prohibición de disponer y, sobre todo, a reclamar del juzgado de lo penal la información sobre el estado de las actuaciones que le permita emitir un mandamiento específico de cancelación sin daño al desarrollo y fines de aquéllas».*

#### Otras resoluciones y normas recientes que inciden en la cuestión.

El salto que da la resolución que ahora se extracta es el de que ni siquiera permite que se inscriba la adjudicación judicial resultado de la ejecución basada en una hipoteca previamente inscrita. Decimos «ni siquiera», porque lo que hasta ahora se planteaba era tan sólo si, partiendo de la base de que cabía inscribir el decreto de adjudicación, podría o no cancelarse la anotación de prohibición de disponer posterior a la hipoteca ejecutada.

Así pues, ahora se rechaza inscribir la adjudicación. Pero frente a esta solución, deberíamos destacar que una postura más flexible es posible sobre la base de otros pronunciamientos y normas más o menos relacionados con el supuesto en cuestión:

- Existen, en primer lugar, resoluciones, no lejanas, de la propia Dirección General en las podría entenderse que se sostiene una diferente solución. Así, entre las extractadas el año pasado en estos mismos boletines encontramos una, de 28 de julio de 2023 (BOE de 12 de octubre, 7), por la que se revocó la calificación del registrador que había rechazado inscribir un decreto de adjudicación en ejecución hipotecaria porque, decía en su nota de calificación, *«según resulta del Registro, aparece anotada sobre la finca una prohibición de disponer ordenada por la Agencia Estatal de Administración Tributaria».* Para la Dirección General, cabía inscribir aduciendo, entre otras razones, que *«la eficacia limitativa de las prohibiciones de disponer, cualquiera que sea su origen (vid. Resolución de 31 de enero de 2013), ha de matizarse cuando se trata del acceso al Registro de actos de disposición forzosos, extraños a la voluntad del titular afectado por la anotación, es decir cuando vienen impuestos en procedimientos judiciales o administrativos de apremio u otros que impongan una condena o conducta sobre el bien o derecho sometido a la prohibición de disponer o enajenar».*

Destacábamos, en el extracto que entonces hacíamos de la resolución, la referencia que se hacía en ella: a la posibilidad de inscribir pese a la existencia de la anotación de prohibición de disponer «cualquiera que sea su origen»; a la RDGRN de 31 de enero de 2013, que permitió anotar un embargo tras una anotación de prohibición de disponer decretada en un procedimiento penal; a la ya clásica RDGRN de 22 de febrero de 1989, así como a una serie de resoluciones más recientes (vid. las Resoluciones de 13 de abril de 2012, 31 de enero de 2013, 28 de octubre de 2015, 21 de julio de 2017 y 19 de febrero de 2020),

con arreglo a las cuales *«la responsabilidad universal patrimonial tiene una evidente función estimuladora del cumplimiento voluntario y de garantía a priori, en cuanto que advierte al deudor y asegura al acreedor que su satisfacción se procurará a costa de cualquier bien de aquél, salvo los estrictamente excluidos por la Ley misma. Esta función quedaría eliminada si se admitiese la inejecutabilidad de los bienes sujetos a prohibición de disponer. En este sentido, hay que recordar que la subasta judicial en el ámbito de los procesos de ejecución pertenece al campo del Derecho procesal y no al del Derecho privado, toda vez que suele reputarse la subasta judicial como acto procesal de ejecución consistente en una declaración de voluntad del juez, transmitiendo coactivamente al rematante o adjudicatario, en virtud de su potestad jurisdiccional, determinados bienes afectos a la ejecución».*

— Nos encontramos, en segundo lugar, resoluciones de las Audiencias Provinciales que han desarrollado algunos aspectos relacionados con la misma cuestión. En concreto, el de que si, seguida una ejecución hipotecaria, es o no procedente que el juzgado ante el que se tramite acuerde su suspensión por prejudicialidad penal, como consecuencia de haberse acordado, como medida cautelar sobre la misma finca, la práctica de una anotación preventiva de prohibición de disponer. Es el caso del Auto 355/2021 de 8 de octubre de 2021 (LA LEY 389086/2021) de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección: 19, de 8 de octubre de 2021, Id. Cendoj: 0801 93701 92021200335, en el que, tras confrontar el alcance de los arts. 569 (ejecución ordinaria) y 697 LEC (LA LEY 58/2000) (ejecución hipotecaria), tras apreciar la aplicabilidad de éste último, se decide por la no suspensión de la ejecución, declarando

*«Además, estimamos que la prohibición de disponer, anotada con posterioridad a la hipoteca constituida por el ejecutado en favor de la ejecutante, afecta al ejecutado en cuanto a que cabía la posibilidad de que dispusiere del inmueble, aún con la carga de la hipoteca, pero no repercute en la posibilidad de la ejecutante de instar la realización del bien hipotecado, como ha llevado a cabo en este procedimiento. En cualquier caso, el adquirente de la finca en subasta, en el caso de que finalmente no fuese la ejecutante, no sería, propiamente, un tercero que pudiera hacer valer su desconocimiento del seguimiento de actuaciones penales que podrían afectar a la finca hipotecada».*

— Y concurren, por último, aparte del citado art. 697 LEC (LA LEY 58/2000) que acabamos de citar, preceptos de los que podría deducirse igualmente la posibilidad de que culmine la ejecución con la adjudicación a pesar de la existencia de este tipo de prohibiciones. Es el caso del artículo 15 «in fine» de la Ley 28/1998, de 13 de julio, de Venta a Plazos de Bienes Muebles (LA LEY 2688/1998), que cita la DGSJFP en ocasiones, y que dispone: *«El que remate bienes sujetos a prohibición de disponer inscrita en el Registro en los términos de esta Ley los adquirirá con subsistencia de la obligación de pago garantizada con dicha prohibición, de la que responderá solidariamente con el primitivo deudor hasta su vencimiento».*

### Una interpretación alternativa: inscripción de la adjudicación con suspensión de la cancelación.

La novedad principal de la resolución es la de que en ella se declare expresamente que es *«el juez de lo Penal que acordó la medida el que debe autorizar o no la inscripción del testimonio de adjudicación y los términos en que debe hacerse (con subsistencia o no de la medida cautelar)».*

A pesar del sentido literal de estas palabras, la postura de que debe rechazarse la inscripción de la adjudicación debería tomarse con reservas, por las razones expuestas; en particular, a la vista —como hemos indicado— de algunas resoluciones de la Dirección General que parecen conducir a un criterio distinto, y ello, aun con posterioridad a la RDGSJFP de 28 de enero de 2016 (LA LEY 2355/2016), que es considerada como punto de partida de la actual doctrina de la Dirección General.

Por eso, si alguna conclusión práctica debiera sacarse de esta resolución, sería la de que ahora sí que resulta indiscutible que no cabe cancelar la anotación de prohibición de disponer penal como consecuencia natural de la purga de las cargas posteriores a aquella que sea objeto de ejecución. Esto se traduciría, a efectos prácticos, en que, aun accediendo a inscribir la adjudicación, el mandamiento de cancelación de cargas que acompaña al decreto de adjudicación en estos casos debería calificarse con defecto subsanable, y reclamarse que fuera completado con la correspondiente resolución cancelatoria del juzgado que ordenó la anotación preventiva de prohibición de disponer.

Con esta solución quedarían protegidos todos los intereses en juego y sin merma del protagonismo que merece el juzgado de instrucción o penal que ordene la prohibición. Y, por lo que respecta a estos juzgados, debería esperarse

una mayor concienciación sobre la trascendencia que tiene su reacción en estos casos —y en tantos otros— en los que, atendiendo a las particularidades del proceso penal, se pueden llegar a producir preocupantes excepciones a algunos de los principios esenciales sobre los que se apoya nuestro sistema registral.

## 2. Sobreseimiento por abusividad y reposición a la situación registral anterior a la ejecución.

**Doctrina: no es suficiente la instancia del adjudicatario solicitando que se reponga la situación registral de la finca adjudicada al estado anterior a la ejecución hipotecaria, y que se cancelen los asientos practicados por ella, cuando el auto que declara nula, por abusiva, la cláusula de vencimiento anticipado se limita a acordar el sobreseimiento y archivo de los autos y a ordenar cancelar sólo la nota marginal de expedición de certificación de cargas.**

### RDGSJFP de 10 julio 2023 (24 de julio, 6). (LA LEY 182783/2024)

Después de inscribirse una adjudicación hipotecaria, como consecuencia de un incidente extraordinario de oposición a la ejecución por abusividad, se dictó auto por el que *«se declara nula, por abusiva, la cláusula de vencimiento anticipado...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 (LA LEY 58/2000) en relación con el art. 24 de la Ley 5/2019 (LA LEY 3741/2019), de Crédito Inmobiliario»*. Y en el mismo auto *«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...»*.

El mandamiento que se expidió a continuación ordenaba tan sólo, como el auto, la cancelación de la nota extendida al margen de la hipoteca. Dicho mandamiento sería calificado negativamente por el registrador por no constar ya inscrita la hipoteca de referencia, ni la nota marginal cuya cancelación se solicitaba.

Los recurrentes presentaron entonces escrito ante el mismo juzgado solicitando la rectificación del mandamiento, al objeto de adecuarlo al contenido del auto de sobreseimiento de la ejecución hipotecaria, lo cual fue rechazado por el Juzgado, que por diligencia de ordenación decidió no acceder a lo solicitado por no contener el auto pronunciamiento alguno sobre los extremos solicitados.

Ante la imposibilidad de presentar ese nuevo mandamiento de cancelación, el interesado presentó una instancia privada alegando, entre otras cosas, *«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»*. De esta forma se pretendía obtener 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.

En la nota de calificación recurrida, el registrador rechaza acceder a ello por no considerar la instancia título hábil: *«... es necesario aportar mandamiento judicial de cancelación ordenando expresamente dichas cancelaciones, constituyendo ese mandamiento el título hábil»*.

La Dirección General empieza citando la Resolución de 9 de enero de 2023, alegada por ambas partes en defensa de sus respectivas posturas. Alegada por ambas partes porque en dicha resolución, si bien, por un lado, se estimaba necesario que el auto judicial que declarase el sobreseimiento del procedimiento, además de ordenar la cancelación de la inscripción de la adjudicación hipotecaria, ordenase también la cancelación de los asientos cancelatorios que se hubieren practicado en su día; por otro lado, añadía: *«o, al menos, que declarare expresamente la nulidad de todo lo actuado en la ejecución hipotecaria y el sobreseimiento del procedimiento»*. Con base en esto, para los recurrentes, *«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»*.

Se abordan a continuación algunas cuestiones de carácter general:

- 1.- En cuanto a la genérica necesidad de expedir el correspondiente mandamiento, la funda en diversos preceptos cuyo contenido recuerda (art. 674 LEC (LA LEY 58/2000) —al que se remite el art. 692.3—, arts. 83.1 y 84 LH, art. 175.2ª RH, art. 257 LH, 149.5.ª LEC, etc...). Pero también en una circunstancia concreta:

el auto calificado que declaraba nula, por abusiva, la cláusula de vencimiento anticipado después de acordar el sobreseimiento y archivo, ordenaba expresamente el libramiento del mandamiento para la ejecución de sus pronunciamientos, *«lo que implica su necesidad»*, dice.

**2.-** En cuanto 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, da a entender que no será necesario cuando del conjunto del documento se infiera indubitadamente cuál es el asiento o asientos a que se refiere, es decir, cuando resulte evidente su alcance registral del propio documento judicial. Expresamente dice, citando 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»*.

Y, por lo que respecta al caso concreto que se planteaba, la Dirección General confirma la nota de calificación, no tanto por la mayor o menor expresividad del auto y del mandamiento de cancelación —que sí se expidió—, como por una patente falta de congruencia entre el contenido de ambos (ordenaban cancelar sólo la nota marginal de certificación de cargas) y la situación registral realmente existente sobre la finca, consecuencia de la culminación registral de la ejecución hipotecaria:

*«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, 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»*.

### 3. Consignación del sobrante para asientos posteriores.

**Doctrina: La obligación de consignar el sobrante a favor de una carga inscrita con posterioridad a la hipoteca que se ejecuta no se altera por el hecho de que, después de la nota marginal de certificación de cargas, se hubiera inscrito la transmisión de esa carga posterior a favor de otro titular.**

**RDGSJFP de 11 de julio de 2024 (BOE 24 JULIO, 11) (LA LEY 182789/2024)**

Se debate si es correcta la suspensión de la inscripción de una adjudicación y de las cancelaciones de cargas derivadas de una ejecución hipotecaria, de la hipoteca de la inscripción 6.<sup>a</sup>, por haberse entregado al acreedor ejecutante por intereses moratorios una cantidad superior a la cubierta por la responsabilidad hipotecaria por ese concepto, existiendo, además, acreedores posteriores titulares de la hipoteca de la inscripción 8.<sup>a</sup>, y de las anotaciones de embargo letras G, H, I y J, si bien sólo la hipoteca resultaba ser anterior a la nota marginal de expedición de certificación de cargas.

La registradora de la Propiedad suspende la inscripción y cancelaciones solicitadas por entender que lo entregado al acreedor ejecutante en pago de los intereses moratorios devengados (106.805,31 euros) excede del límite de su cobertura hipotecaria, que en este caso asciende a 41.255 euros; diferencia que señala debe reclamarse por la vía

ordinaria, ya que existen acreedores posteriores a la hipoteca de la inscripción 6.ª, y anteriores a la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas a efectos ejecutivos (en concreto, la hipoteca de la inscripción 8ª) a cuya disposición debe ponerse esa diferencia.

Por su parte, el recurrente entiende que, si bien el precio del remate entregado al acreedor supera los límites de responsabilidad derivados de la inscripción de hipoteca, no concurren acreedores posteriores y anteriores a la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas a efectos ejecutivos, porque esa hipoteca posterior de la inscripción 8.ª fue transmitida e inscrita a otra entidad después de la nota de expedición de la certificación de cargas de la hipoteca objeto de ejecución, por lo que esta última fecha es la que debe tenerse en cuenta a efectos de la obligación del depósito del sobrante.

En consecuencia, *«la cuestión que debe resolverse en este recurso es si la inscripción de una cesión de crédito hipotecario, cuando el titular inicial de la hipoteca cedida tenía derecho a la consignación a su favor del posible sobrante de una ejecución derivada de una hipoteca anterior —o de una anotación preventiva de embargo—, o eventualmente la constatación registral de una sucesión procesal en una ejecución ordinaria, produce el efecto de cambiar el régimen legal en que opera la cobertura hipotecaria de cada concepto garantizado por la hipoteca ejecutada, respecto de las cargas y gravámenes posteriormente inscritos o anotados».*

La Dirección General recuerda su doctrina (cita por todas, la Resolución de 2 de junio de 2020), de que no habiendo derechos posteriores al ejecutado según la certificación registral y no habiendo comparecido en el proceso los titulares de derechos inscritos después de la nota de expedición de certificación de cargas, el juez actúa correctamente entregando el sobrante al ejecutado, *«pues, de lo contrario, se obligaría a aquél a una actitud inquisitiva entorpecedora de dicho procedimiento, que va en contra de las reglas generales del sistema».* Para saber a quiénes son las personas a las que según el art. 692 LEC (LA LEY 58/2000), debe entregarse el remanente del precio del remate, distingue:

En primera instancia, a los titulares de cargas posteriores que hayan anotado o inscrito su derecho antes de la extensión de la nota marginal acreditativa de haberse expedido certificación de cargas en la ejecución; y, en cuanto a los posteriores a dicha nota, los que, advertidos por ésta de la ejecución en marcha, hayan comparecido por propia iniciativa en el procedimiento para hacer valer sus derechos sobre el eventual sobrante.

En segunda instancia, bien al tercer poseedor de la finca, bien al hipotecante no deudor, si los hubiere.

Y, por último, al deudor hipotecante; si bien, si se llega a este último supuesto, se le entregará el remanente, no de lo que exceda del límite de la cobertura hipotecaria inscrita, sino el que quede tras el pago de la totalidad de lo que se deba al ejecutante por el crédito que haya sido objeto de la ejecución.

La Dirección General confirma la nota de calificación por aplicación de la expresada doctrina general, y ante la existencia de una carga (hipoteca de la 8ª) inscrita con anterioridad a la nota marginal de certificación de cargas, sin que se modifique la obligación de consignar el exceso por el hecho de que se inscribiera una cesión de dicha carga posterior después de la referida nota marginal de certificación de cargas:

*«Así, las cargas posteriores que figuran en la certificación registral de dominio y cargas (artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000)), como señala la referida resolución, gozan de derecho automático a la retención a su favor del sobrante del precio del remate, porque la función de esa certificación es precisamente la constancia de dichas cargas en el procedimiento; sin que sus eventuales titulares posteriores, adquirentes por cesión u otro tipo de negocio transmisivo, pierdan ese derecho, ya que los cesionarios se subrogan por ley en la íntegra posición contractual, derechos y obligaciones, del cedente (artículos 1528 del Código Civil (LA LEY 1/1889) y 149 de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946))».*

*...Además, en este supuesto concreto, consta en el testimonio del decreto de adjudicación y en el mandamiento de cancelación de cargas que la sociedad cesionaria del crédito hipotecario de la inscripción 8ª; la entidad «Prosil Acquisition, SA», se ha personado en el procedimiento, al figurar en ambos documentos como integrante de la parte demandante; por lo que se encuentra cubierto, si ello fuere necesario, el requisito de su comparecencia, por su propia iniciativa, para hacer valer su derecho sobre el eventual sobrante y su domicilio a efectos del requerimiento».*

Concluye la resolución recordando que el art. 132.3 LH permite al registrador/a comprobar que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no excedan del

límite de la respectiva cobertura hipotecaria, y que esa calificación registral no entra a valorar cómo se ha realizado la imputación de los pagos, cuestión que corresponde resolver al juez dentro del procedimiento de ejecución.

#### 4. Herencia yacente. Valoración en el caso de la citación al Estado.

**Doctrina: La doctrina de la STS 590/2021, de 9 de septiembre (LA LEY 150119/2021) y resoluciones de la DGSJFP que la han seguido no es aplicable si, de forma expresa, el juzgado valoró en el procedimiento, en este caso, un ordinario de usucapión extraordinaria, la improcedencia por el tiempo transcurrido de la citación al Estado como eventual interesado en la herencia yacente demandada.**

**RDGSJFP de 26 de julio de 2024 (BOE de 10 octubre, 3) (LA LEY 286294/2024)**

El recurso tenía por objeto la calificación de una sentencia dictada en un procedimiento declarativo por la que se declaraba el dominio del 50 % de una finca registral. El registrador, entre otros defectos, apreciaba el de la necesidad de nombrar un administrador judicial a las herencias yacentes de los titulares registrales contra las que se dirigía la demanda, dado que no intervenía ninguna persona concreta con interés en las herencias.

En concreto, la demanda se dirigía exclusivamente contra los ignorados herederos, que fueron citados por edictos y declarados en rebeldía procesal, y no constaba que se hubiesen adoptado las medidas que tanto la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 2021 como la Dirección General exigen para estos casos, lo que, según sigue diciendo la propia resolución, *«conduciría a confirmar el defecto, siendo preciso acreditar que se ha dado traslado al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada al procedimiento para que represente los intereses de dichas herencias yacentes»*.

Sin embargo, la Dirección General revocó el defecto, afirmando:

*«Sin embargo, la sentencia objeto de calificación recoge en el antecedente de hecho segundo la siguiente afirmación: «Por Decreto de fecha 1 de septiembre de 2022, se admitió a trámite la demanda acordándose su sustanciación por los cauces del juicio ordinario, y no constando indicios a la actora de que los demandados pudieran tener herederos, sin que se considerara necesaria la notificación al Abogado del Estado, ex artículo 150.2 de la LEC (LA LEY 58/2000), dado el tiempo transcurrido, se procedió al emplazamiento por edictos de los demandados a los efectos de que se personasen y contestasen a la demanda, en su caso, dentro del plazo de veinte días. Todo ello con los apercibimientos legales oportunos».*

*Por tanto, habiendo sido valorado por el Juzgado sentenciador la procedencia de la citación del Estado como eventual interesado en la herencia yacente demandada, y considerado el juez que su citación era improcedente, no puede la registradora revisar dicha decisión judicial, porque vulneraría los límites que a la calificación registral de los documentos judiciales establece el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (LA LEY 3/1947). En consecuencia, procede revocar el primer defecto consignado en la nota de calificación».*

Así pues, lo esencial es que el juzgador consideró expresamente como innecesaria la notificación al Abogado del Estado, ex artículo 150.2 de la LEC (LA LEY 58/2000), *«dado el tiempo transcurrido»*.

Al plantearnos la posibilidad de extrapolar los términos de esta resolución a otros casos de ausencia de la expresada notificación, podría adoptarse una tesis restrictiva y plantearse dejarla limitada sólo a supuestos asimilables a aquel al que se refería la resolución: una sentencia recaída en procedimiento ordinario, y no de ejecución, y una sentencia declarando una adquisición por usucapión extraordinaria sobre la base de haberse acreditado una posesión en concepto de dueño, pacífica y pública desde el año 1991. En concreto, según afirmaba en su escrito de recurso el recurrente, *«la titular registral constaba fallecida hacía más de treinta años, sin que se conocieran sus herederos, ni siquiera los parientes que según el orden legal de sucesión intestada podrían serlo, ya que falleció viuda y sin descendientes, ni parientes próximos. El juzgado, constatado que no existían indicios de que hubiera heredero alguno, procedió a emplazar a los ignorados herederos por edictos»*.

Pero lo cierto es que la Dirección General se manifiesta en términos de generalidad y, frente a otras interpretaciones, sus declaraciones parecen ser terminantes en el sentido de que basta con que se haya considerado por el/la juez la improcedencia de la citación para que el/la registrador/a se abstenga de revisar dicha decisión judicial, sean cualesquiera las razones o el tipo de procedimiento en cuestión, ordinario o ejecución.

#### 5. DT 3ª 4º de la Ley 5/2019. Criterio temporal de aplicación.

**Doctrina: A efectos de calificar el decreto de adjudicación, se entiende que son procedimientos iniciados antes de la Ley 1/2010, a los efectos de aplicar la DT 3ª (LA LEY 3741/2019)4º de la Ley 5/2019 (LA LEY 3741/2019), aquellos en los que el auto despachando la ejecución es de fecha anterior al 15 de mayo de 2010.**

**RDGSJFP de 26 de julio de 2024 (BOE de 10 de octubre, 9) (LA LEY 286300/2024)**

En sucesivas notas de calificación realizadas por el mismo registrador de un decreto de adjudicación hipotecaria y su correspondiente mandamiento de cancelación de cargas, se había rechazado la inscripción porque no resultaba haberse acreditado que hubiera ocurrido alguna de las situaciones de la D.T. 3ª, nº4 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo (LA LEY 3741/2019), en relación con la D.T. 4ª de la Ley 1/2013, de 14 de mayo (LA LEY 7255/2013). Presuponiendo —como veremos, erróneamente— que la ejecución hipotecaria se había iniciado antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013), se había pedido que se aportara documentación de la que resultase claramente: 1º) Que se había dado posesión del inmueble al adquirente antes del 16 de junio de 2019 (fecha en entrada en vigor de la Ley 5/2019 (LA LEY 3741/2019)). 2º) O bien, haber tenido lugar alguno de los siguientes supuestos: a) que en su día se notificó personalmente al ejecutado la posibilidad de formular un incidente extraordinario de oposición por abusividad. b) que se llegó a formular por la parte ejecutada incidente extraordinario de oposición, conforme a lo recogido en la D.T. 4ª de la Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013). c) que se admitió la oposición de la ejecutada con base en la STJUE de 29 de octubre de 2015 (LA LEY 147234/2015). d) o que el juez de oficio ya analizó la abusividad de todas las cláusulas contractuales.

El decreto de adjudicación hipotecaria era de 16 de abril de 2015 y del encabezamiento del mismo resultaba que se trataba de un procedimiento de ejecución hipotecaria número 936/2013. No advirtiéndose, ni por parte del registrador, ni de la presentante, que podría tratarse de un supuesto de hecho no comprendido en los de la D.T. 3ª de la Ley 5/2019 (LA LEY 3741/2019), se fueron aportando, en sucesivas presentaciones, una serie de documentos destinados a probar la concurrencia de algunos de los supuestos enumerados en sus notas por el registrador.

Así, llegamos a la nota de calificación recurrida, de cuyos antecedentes resulta que la entidad que solicita la inscripción, e interpone el recurso, no es la entidad que en el decreto de adjudicación aparecía como ejecutante y como adjudicataria, por razón del crédito ejecutado (BANKIA S.A.), sino otra (CLAYSBOURG S.L.) que había inscrito la cesión de dicho crédito, en virtud de escritura otorgada con posterioridad al decreto de adjudicación de la finca.

En dicha nota de calificación se entraba a valorar si algunos documentos aportados por la presentante permitirían dar por cumplida la mencionada disposición transitoria. Entre otros, se aportaba un auto de 21 de diciembre de 2021, dictado en incidente extraordinario de oposición por abusividad, en el que se declaró la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado por abusiva, porque se pactaba aquél para el caso de impago de cualquier plazo; no obstante lo cual, se ordenó la prosecución de la ejecución, con base en la STS de 11 de septiembre de 2019 (LA LEY 126867/2019), ya que, según sus fundamentos de derecho: *«a la fecha de declaración del vencimiento anticipado el incumplimiento del prestatario revestía gravedad, por lo que procede la continuación de la presente ejecución, toda vez que estamos ante el impago de un 3% del capital prestado al momento de declarar vencido el préstamo»*.

Para el registrador, seguía sin acreditarse la concurrencia de los casos de la D.T. 3 Ley 5/2019 (LA LEY 3741/2019), ya que, ni del decreto de adjudicación principal, ni del auto de 21 de diciembre de 2021 resultaba referencia alguna a que se hubiera efectuado una notificación personal a la ejecutada para el incidente de oposición; tampoco a que hubiera sido la propia ejecutada la que hubiera formulado tal incidente; ni a que se hubiera entrado por la jueza a valorar la abusividad de todas las cláusulas de la hipoteca, sino sólo de una de ellas. Además, alegaba el registrador falta de claridad en el texto de la declaración final contenida en el auto de 21 de diciembre de 2021, *«al establecer que, no obstante calificarse de abusiva la cláusula de vencimiento anticipado, «procede la continuación de la presente ejecución». Genera la duda de saber en qué estado queda entonces la ejecución, siendo conveniente corroborar que, a pesar de la abusividad declarada, quedaron convalidadas las actuaciones de la ejecución hipotecaria y confirmado el decreto de adjudicación 482/2015 de 16 de abril de 2015»*.

La Dirección General revoca la nota de calificación partiendo de la base de considerar que se ha producido una errónea aplicación de la D.T. 3ª (LA LEY 3741/2019)4º de la Ley 5/2019 (LA LEY 3741/2019) en la nota de calificación (y también en todas las que le precedieron) cuando en ellas se exigía, indebidamente, que se justificara alguno de los extremos a que se refiere la citada D.T.

Tras recordar que dicha norma se aplicará sólo a procedimientos de ejecución hipotecaria iniciados antes del 15 de

mayo de 2013 —fecha de entrada en vigor de la Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013)— y siempre que la fecha del decreto de adjudicación sea anterior al 16 de julio de 2019— fecha de entrada en vigor de Ley 5/2019 (LA LEY 3741/2019)— se fija en el dato concreto de la fecha del auto despachando la ejecución, la cual, según resultaba del propio decreto de adjudicación era posterior a la entrada en vigor de la Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013): «...*el auto de despacho de ejecución es de fecha 24 de septiembre de 2013, y esa es la fecha que determina el comienzo de la ejecución, por lo que pudo ya haber control judicial de oficio de abusividad y el prestatario 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 (LA LEY 58/2000) y 695 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000). En consecuencia, en este punto la calificación registral debe ser revocada por error en el supuesto fáctico de aplicación*».

El resto de la resolución se centra en algunos aspectos abordados, bien en la nota de calificación, bien en el escrito de recurso, pero su trascendencia a los efectos de la decisión final a adoptar había pasado ya a ser secundaria. Así:

**A)** En cuanto a las dudas suscitadas por parte del registrador sobre el sentido del auto 21 de diciembre de 2021, declaró que «... *no se comparten las dudas del registrador de la Propiedad, pues la parte dispositiva de las resoluciones judiciales debe interpretarse a la luz de los fundamentos de derecho empleados y de las conclusiones vertidas en las mismas, lo que conduce a la conclusión antes expuesta, si bien la citada inscripción deberá practicarse a favor de la entidad adjudicataria «Bankia, S.A.» y no de la parte recurrente*».

Es decir, la parte dispositiva, que declaraba, a un tiempo, la nulidad de la cláusula de vencimiento anticipado por abusiva y la continuación de la ejecución, debió ponerse en relación con los fundamentos de derecho del mismo auto, de los que resultaba que el incumplimiento del prestatario, a la fecha del inicio de la ejecución hipotecaria había revestido ya una gravedad suficiente a la luz de la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de septiembre de 2019 (LA LEY 126867/2019) para considerar bien tramitada la ejecución hipotecaria. En palabras de la recurrente, el registrador tenía que haber interpretado que «*si en ese auto se acuerda la continuación de la ejecución, literalmente, y en la misma ya se ha acordado la adjudicación, es claro que se entiende válida la adjudicación y convalidadas las actuaciones procesales practicadas en la ejecución...*».

**B)** Y en cuanto a la afirmación del recurrente de que la adjudicación realizada en favor de «Bankia, S.A.» era ya inatacable frente a un posible control de abusividad, también la rechaza:

«*Pues bien, tal condición de tercero de «Claysburg, S.L.», lo que excluiría un posterior control de abusividad dentro de la ejecución, debe ser negada, primero, porque la adjudicación hipotecaria se hizo en favor de «Bankia, S.A.»...Segundo, porque el derecho transmitido a dicha sociedad ha sido un crédito hipotecario ya inexistente, pues el decreto de adjudicación es de fecha 16 de abril de 2015, fecha que como señala el propio recurrente se transmitió la propiedad del bien hipotecado, mientras que la escritura de cesión del crédito hipotecario es de fecha 5 de agosto de 2015. Por tanto, no teniendo «Claysburg, S.L.» la condición de cesionario de remate ni tampoco de comprador posterior del inmueble subastado, su posición jurídica exige una rectificación del título adquisitivo directamente entre las partes contratantes extra muros y a posteriori del procedimiento ejecutivo*»

## 6. Cancelación, por auto dictado en la ejecución, de la inscripción de hipoteca.

**Doctrina: Puede cancelarse la hipoteca objeto de ejecución hipotecaria en virtud de un auto, dictado en la misma ejecución, del que resulta una valoración de la existencia del pago de la deuda hipotecaria y un fallo autónomo sobre la pretensión de las partes de que se proceda a la cancelación de la hipoteca por pago**

**RDGSJFP de 2 de septiembre de 2024 (BOE de 5 de noviembre, 4) (LA LEY 312431/2024)**

El mandamiento presentado en el registro ordena, no solo la cancelación de la nota marginal de expedición de cargas en procedimiento de ejecución directa, en virtud de decreto del LAJ, sino también la misma cancelación de la inscripción de la hipoteca, ordenada por un auto dictado por el juez—magistrado, por haberse acreditado en el procedimiento tanto el completo pago de la deuda, como el reconocimiento del acreedor ejecutante.

Frente a la nota de calificación registral que considera que debe exigirse otorgar escritura pública en la que conste el

consentimiento cancelatorio y causalizado del acreedor hipotecario o bien testimonio de una sentencia firme en que se resuelva sobre el fondo de la cancelación de la hipoteca, la recurrente estima que, constando claramente por auto firme, dictado en el propio procedimiento de ejecución hipotecaria, que se ha pagado la totalidad de la obligación garantizada por la hipoteca, y no solo las cantidades vencidas y adeudadas hasta la fecha de inicio del procedimiento, la cancelación de la hipoteca debe ser posible.

La Dirección General reitera muchos de los fundamentos de derecho que se extractaron, por ejemplo, en la RDGSJFP de 16 de noviembre de 2022 (BOE, 5 de diciembre, 20) sobre:

- a)** cuáles son los títulos admisibles para cancelar una inscripción de hipoteca (sentencia firme en procedimiento seguido contra el titular registral; escritura o documento auténtico en el que preste su consentimiento para la cancelación dicho titular registral, sus causahabientes o representantes legítimos; mandamiento judicial expedido como consecuencia de una hipoteca o embargo anteriormente inscrita o anotado; y decreto de adjudicación por ejecución de la propia hipoteca).
- b)** la existencia de resoluciones de la antigua DGRN (10 de septiembre de 2005 y 21 de mayo de 2012) de las que sí que podría desprenderse la posibilidad de proceder a la cancelación de la propia hipoteca a través de determinado tipo de documentos procedentes del juzgado; reseña que actualiza con la Resolución de 14 de febrero de 2020, que si bien hacía suya la doctrina de las citadas resoluciones, desestimó el recurso porque el título presentado fue únicamente un mandamiento de traslado del decreto de adjudicación del LAJ.

En el presente supuesto del auto que acompaña al decreto del LAJ, recaído en el propio procedimiento de ejecución hipotecaria y por el que se ordenaba expresamente la «cancelación de la propia inscripción de hipoteca», resulta lo siguiente:

Que la procuradora de la ejecutante presentó un escrito indicando que las partes han llegado a un acuerdo extrajudicial dándose por satisfechas todas las cantidades reclamadas en el proceso de ejecución hipotecaria y solicitando el archivo del procedimiento con cancelación de la nota marginal de expedición de cargas.

Que el deudor hipotecario se manifestó conforme y se dictó decreto.

Que por pedir la parte deudora en un escrito posterior que se expidiera mandamiento de cancelación de la hipoteca que había dado lugar a la ejecución, se dio traslado de dicha petición al acreedor, que se mostró conforme pues se le habían satisfecho extrajudicialmente todas las cantidades adeudadas y que habían justificado la ejecución hipotecaria.

Que constaba literalmente: *«Se dicta este auto por ser una suerte transacción en la que ambas partes manifiestan que se ha pagado toda la deuda hipotecaria y que están conformes con extinguir la hipoteca (de hecho, se ha extinguido por pago) y con la cancelación de su inscripción en el Registro de la propiedad».*

Y, finalmente, en uno de los fundamentos jurídicos del auto *«después de analizar la doctrina de esta Dirección General y los particulares del caso, se concluye que el auto se dicta, de acuerdo con esa doctrina, porque concurre que «se ha pagado al acreedor toda la cantidad debida. Y en este caso hay que añadir que el acreedor ha manifestado por dos veces que se le han satisfecho todas las cantidades debidas y que está de acuerdo con la cancelación de la inscripción de dicha hipoteca».*

Con base en todo ello, la Dirección General accede a cancelar argumentando:

1º.- Que hay una resolución que, acreditado el pago, ha analizado el fondo de la cuestión. Para el Centro Directivo, *«...siendo el título presentado en este caso un mandamiento de traslado de un auto judicial firme en que se ordena la cancelación de la hipoteca por entenderse acreditado el pago de toda la cantidad debida, habiendo analizado el juez el fondo de esta cuestión, procede la práctica de la cancelación solicitada».*

2º.- Que, a pesar de hablarse de transacción, no estamos ante una homologación de una transacción judicial que, como tal, estaría necesitada de escritura a efectos de inscripción.

Argumentaba la registradora que estamos ante una transacción judicial, *«dado que la satisfacción de la deuda ha sido extrajudicial y no de forma directa en el Juzgado, y que por ello el auto no cumple el requisito material de expresar la causa de cancelación de la hipoteca, no siendo título idóneo para provocar la misma, porque se trata de*

*una transacción entre partes», y que, «según la doctrina de esta Dirección General, la transacción, aun homologada judicialmente, no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto, no recoge un análisis judicial del fondo de la controversia, y al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, no puede producir efectos registrales (vid., entre otras, las Resoluciones de 17 de mayo de 2017 y 20 de julio de 2018)».*

Sin embargo, para la Dirección General, el auto que determina su decisión de acceder a cancelar la hipoteca no es de mera homologación, sino que entra a valorar si el pago se produjo y, particularmente, si puede accederse a la pretensión específica de cancelar la inscripción de hipoteca:

*«Pero, en realidad, el auto objeto de este recurso no es propiamente una auto judicial de homologación de una transacción entre partes, aunque el juez aluda de soslayo en el fundamento jurídico primero a que «se dicta este auto por ser una suerte transacción», ya que en el mismo el juez no se limita a comprobar la capacidad de las partes para transigir (que no realiza al no ser un auto de homologación), sino que lleva a cabo una valoración de la existencia del pago de la deuda hipotecaria (causa de la cancelación) y se pronuncia expresamente sobre las pretensiones de las partes, recogiendo un fallo autónomo de cancelación de la hipoteca por pago y no una homologación de un acuerdo transaccional de cancelación previo de las partes».*

### **7. Calificación registral del precio de adjudicación. Cobertura hipotecaria e imputación de pagos.**

**Doctrina: La comprobación por el/la registrador/a de que el valor de adjudicación no excede, por cada uno de los conceptos garantizados, la respectiva cobertura hipotecaria no alcanza a valorar cómo se ha realizado la imputación de los pagos si, con la realizada por el juzgado, no se sobrepasan los límites de dicha cobertura.**

**RDGSJFP de 20 de septiembre de 2024 (BOE de 6 de noviembre, 29) (LA LEY 338517/2024)**

El registrador se niega a practicar la inscripción de un decreto de adjudicación en ejecución hipotecaria por entender que se supera en el valor de la adjudicación el importe de responsabilidad del concepto de costas y gastos garantizado por la hipoteca, en cuyo caso habría sobrante que debe quedar a disposición de acreedores posteriores que en este caso existen.

Decía la nota de calificación: *«La cantidad por la que se despachó la ejecución para atender a las costas y gastos fue de 54.941,43 euros, se practicó tasación de costas ascendiendo a la cantidad de 21.608,09. Sin embargo, la hipoteca se constituyó por un importe máximo igual al diez por ciento de la cifra de capital de la que responde hipotecariamente la finca, es decir, 18.600, superando el valor de la adjudicación el importe de responsabilidad del concepto de costas y gastos garantizado por la hipoteca, en cuyo caso habría sobrante que debe quedar a disposición de acreedores posteriores que en este caso existen».*

Del contenido del escrito de recurso que se reproduce en la resolución resulta que *«mediante Diligencia de fecha 22/11/2023, se aplicó conforme al 654.3 de la LEC la imputación de pagos y la certificación de la deuda pendiente: Imputación pago del precio de adjudicación: 109.266,00 distribuido en: Intereses ordinarios = 3472,63 —Principal = 105.793,37. Deuda pendiente de pago: 73.704,02 distribuido en: Resto de principal = 48.613,26 —Costas = 21608,09».*

Tras recordar el alcance de la calificación registral del art. 132.3 LH que, por un lado, sí entrará a comprobar que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no excede del límite de la respectiva cobertura hipotecaria, pero no a valorar cómo se ha realizado la imputación de los pagos si no se sobrepasan los límites de la respectiva cobertura hipotecaria, cuestión que corresponde resolver al juez dentro del procedimiento de ejecución, revoca la calificación en este caso en concreto porque *«lo entregado al acreedor no sobrepasa los límites de la cobertura hipotecaria por ninguno de los conceptos».*

Al analizar la documentación observa: *«En efecto, como resulta de la diligencia de ordenación...los límites de responsabilidad hipotecaria por los distintos conceptos eran los siguientes: principal, 186.000 euros; intereses ordinarios, 37.200 euros; intereses de demora, 29.760 euros, y costas, 18.600 euros. La adjudicación de la finca hipotecada en el procedimiento se llevó a cabo por un valor de 109.266 euros, imputándose, conforme al artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), 3.472,63 euros a intereses ordinarios y 105.793,37 euros a principal.*

*Consecuentemente, queda claro que no hay sobrante alguno y que no se han vulnerado los límites de la*

responsabilidad hipotecaria.

Por tanto, el defecto, tal y como ha sido formulado en la nota de calificación, no puede mantenerse. A esta conclusión no obsta el hecho de que el propio juzgado certifique, también con arreglo a lo establecido en el citado artículo 654.3, la deuda pendiente después de terminada la ejecución hipotecaria por todos los conceptos, con distinción de la correspondiente a principal, a intereses remuneratorios, a intereses de demora y a costas.

Naturalmente, este remanente de deuda podrá ser objeto de reclamación ulterior sin límite alguno y podrá provocar la ejecución sobre cualesquiera otros bienes del deudor (artículo 1911 del Código Civil (LA LEY 1/1889)), como bien resulta de lo dispuesto en el artículo 579.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000)».

Así pues, parece querer destacar la Dirección General que una cosa es confrontar las cantidades obtenidas en la subasta que resultan del decreto de adjudicación con los respectivos conceptos asegurados en la inscripción (aquí sí que califica el/la registrador/a que se cumplen los límites de responsabilidad hipotecaria por cada concepto asegurado), y otra muy distinta la certificación de la deuda pendiente, cuyo contenido queda fuera de la calificación registral, pues es evidente que, en cuanto a la deuda que queda pendiente tras la ejecución hipotecaria, se aplicará el principio de responsabilidad patrimonial universal sin límite alguno ya impuesto por la hipoteca, que ya ha sido ejecutada.

### 8. Certificación de cargas. Omisión y subsanación.

**Doctrina: Es inscribible el decreto de adjudicación si, a pesar de no haberse pedido por el juzgado la certificación de dominio y cargas, consta en autos la aportación de otra certificación, la intervención de los acreedores posteriores y el pago a estos del sobrante.**

**RDGSJFP de 15 de octubre de 2024 (BOE de 21 de noviembre, 2) (LA LEY 342805/2024)**

El registrador se opone a inscribir la adjudicación en ejecución hipotecaria porque considera que el hecho de que en dicho procedimiento se haya omitido el trámite de solicitud y expedición de la correspondiente certificación de cargas hace imposible su acceso al Registro.

Por su parte, la recurrente sostiene que, dado que, como se acredita con sendas diligencias judiciales, el sobrante del precio de adjudicación ha sido suficiente para satisfacer los créditos de los titulares de las cargas posteriores a la hipoteca, no cabe hablar de indefensión y debe accederse a la práctica de los asientos registrales que corresponden.

La Dirección General recuerda la importancia, como trámites esenciales del procedimiento de ejecución hipotecaria, tanto de la expedición de la certificación de dominio y cargas, como de la constancia por nota marginal de haberse expedido dicha certificación, la cual, «si bien no lleva consigo un cierre registral, sí opera como una condición resolutoria, cuyo juego determinará la cancelación de todos los asientos practicados con posterioridad al de la hipoteca que sea base del procedimiento».

Con base en tales consideraciones, y por lo que respecta a la circunstancia concreta de que no se hubiera extendido dicha nota marginal, para la Dirección General, el decreto de adjudicación, en principio, no podría ser inscrito. «...No habiéndose extendido la nota marginal de expedición de cargas, su función de dar conocimiento al que accede con posterioridad al Registro de la existencia la ejecución de la hipoteca no se produce, por lo que los titulares posteriores de cargas y gravámenes se ven privados de la oportunidad de intervenir en la subasta o satisfacer el remate del crédito, o simplemente de buscar otras alternativas para defender su crédito». Sin embargo, añade a continuación que el defecto debe considerarse subsanable.

Por lo que respecta al caso objeto de la resolución, ni se expidió la certificación de cargas (al menos, no una que fuera ordenada por el juzgado que conocía el procedimiento), ni se llevaron a cabo las notificaciones a los titulares de cargas posteriores a la hipoteca ejecutada, ni se practicó la nota marginal correspondiente. Además, al presentarse la documentación objeto de calificación, existían como cargas vigentes posteriores a la hipoteca objeto de ejecución una anotación de embargo a favor de la Hacienda Pública y una hipoteca a favor de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.». Ello conduciría a considerar rechazable la inscripción del decreto de adjudicación.

No obstante, al valorar una posible subsanación del defecto advertido, resultaban otros datos de interés:

- Constaba haberse expedido una certificación, solicitada mediante instancia privada por la propia recurrente, la procuradora o la entidad ejecutante, la cual, aun sin el valor que concede la prevenida en el

art. 688, fue aportada a los autos.

- Constaba en los mismos autos la existencia de acreedores posteriores (entre otros, BBVA, S.A. y Hacienda Pública) que fueron parte dentro del procedimiento a los efectos procesales oportunos (comparecencia en autos, siendo reseñados e identificados en los mismos, incluso para el pago posterior de sus créditos con cargo al sobrante).
- Los acreedores según Registro eran conocidos procesalmente y pudieron ser notificados e intervenir en autos.
- Se acordó por el juzgado que *«si esos acreedores posteriores percibían sus créditos dentro de los autos y con cargo al sobrante y prestaban su consentimiento, y se podía acreditar mediante documento judicial, podría llegarse a la inscripción de tal adjudicación así como a la cancelación de las cargas»*. Más adelante consta que tales acreedores *«sí habían percibido sus créditos con cargo al sobrante, dando carta de pago por dichos importes»*.

Para la Dirección General, ante tales circunstancias, debidamente acreditadas en la documentación objeto de calificación, el defecto debería darse por subsanado: *«Por ello, dado que todos los titulares de las cargas inscritas o anotadas con posterioridad a la hipoteca que se ejecuta tuvieron suficiente conocimiento de la tramitación de la ejecución y así se le ha acreditado al registrador, procede revocar el defecto observado en la nota de calificación»*.

Según parece desprenderse de la referencia que se hace al informe en defensa de la nota que hizo el registrador, pudo influir en el mantenimiento del defecto por parte de aquél el conocimiento documentado de que la finca había sido transmitida (escritura de aportación) por el titular registral a una sociedad, a cuyo nombre constaba ya catastrada la finca, y la averiguación de que dicha sociedad había solicitado publicidad formal de la finca en más de una ocasión. Para el registrador: *«Dicha escritura no consta inscrita en el Registro, pero es de señalar que por no haber cumplido con el requisito impuesto en el 688 de la LEC, librar mandamiento a efectos de expedir certificación y poner la preceptiva nota al margen de la inscripción de hipoteca, la sociedad no ha podido tener conocimiento de la existencia de un procedimiento de ejecución en marcha, a efectos de poder intervenir en autos, y por lo tanto sus derechos no fueron efectivamente tutelados...»*.

Sin embargo, para la Dirección General, si la escritura de aportación no fue inscrita, nada cambia y el decreto sigue considerándose inscribible: *«La posible existencia de un tercer poseedor cuyo título de adquisición no ha sido inscrito en el Registro, no puede impedir la inscripción del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación...Por esa razón, un título de adquisición de la propiedad que no consta inscrito, sin perjuicio de que pueda habilitar al adquirente para comparecer en el procedimiento de ejecución hipotecaria en defensa de sus derechos, no puede ser tenido en cuenta para fundamentar la denegación de inscripción del decreto y del mandamiento»*.

## 9. Convenio de realización y consentimiento para la cancelación de cargas posteriores.

**Doctrina: En los casos en que la subasta sea sustituida por el convenio de realización, deberá constar, para su inscripción, la conformidad de los titulares inscritos con posterioridad al gravamen que se ejecuta, sin que sea suficiente su notificación.**

### **RDGSJFP de 13 de noviembre de 2024 (BOE de 5 de diciembre, 6). (LA LEY 344777/2024)**

Tras homologarse en un procedimiento ordinario una transacción judicial entre acreedora hipotecaria y deudor, y adjudicar la finca a aquélla, se presenta en el registro un mandamiento *«una vez elevado a público la transacción homologada judicialmente»*, por el que se ordena la cancelación de las cargas posteriores a la hipoteca, en concreto una anotación de embargo a favor de la Agencia Tributaria, que ha sido notificada y no se ha opuesto.

La registradora deniega inscribir por entender que la dación en pago de la finca hipotecada no encuentra amparo en nuestro vigente derecho positivo, ni resulta compatible con el principio de tutela judicial efectiva, ya que los titulares de cargas posteriores no han tenido la oportunidad de subrogarse en la posición de deudor (artículo 659.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000)), ni pudieron prestar su consentimiento a la dación que, por consiguiente, no les puede resultar oponible, ni hubo adjudicación determinando si quedó o no sobrante.

El recurrente entiende que, como se ha notificado la solicitud de cancelación de las cargas posteriores en el Juzgado ante el que se tramitó el mismo procedimiento ordinario, ha habido tutela judicial efectiva.

Para la Dirección General, el mandamiento no es despachable.

En primer lugar, distingue entre dación en pago, que es admisible, y la cancelación de asientos posteriores, para los que se aplica la norma general de exigencia de escritura pública o sentencia recaída en procedimiento dirigido frente al titular de la carga. Recuerda su doctrina centenaria (vid. Resoluciones de 27 de febrero de 1912 y 12 de noviembre de 1913), reiterada más recientemente (vid., por todas, Resolución de 21 de septiembre de 2018) de que *«ante la falta de regulación legal, y pese a considerar válido el pacto de dación en pago en base al artículo 1872 del Código Civil (LA LEY 1/1889), su ejercicio no podía implicar la cancelación de asientos posteriores por impedirlo el artículo 82 de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946)»*.

En segundo lugar, excluye la purga automática basada en una mera notificación de la existencia del procedimiento, si no ha podido conferir con ella la posibilidad de intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y gastos en la parte asegurada por la hipoteca:

*«En este sentido, es importante subrayar que la salvaguardia de la posición jurídica de los terceros afectados por la eventual purga se consigue no sólo con la oportuna notificación de la existencia del procedimiento (que aquí no se discute), sino también reconociéndoles expresamente la posibilidad de ejercitar, si lo estiman conveniente, los derechos de intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y gastos en la parte asegurada por la hipoteca, derechos que el ordenamiento les reconoce explícitamente, tanto en el citado caso de la venta notarial (vid. artículo 236—d.1 del Reglamento Hipotecario (LA LEY 3/1947), precepto reglamentario al que se remite el artículo 129.2.e) de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946), en su redacción dada por la Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013), de 24 de marzo), como en el caso de la ejecución judicial (cfr. Artículo 659 (LA LEY 58/2000) y 689.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000)), lo que no ha ocurrido en el supuesto objeto de este expediente en que se ha llegado por vía de transacción judicial a una dación en pago, pues dichos trámites y especialmente la subasta no tuvieron lugar dentro del procedimiento de ejecución hipotecaria iniciado al concluir prematuramente, antes de la licitación, en virtud de la transacción homologada, y en aplicación del artículo 19 de la Ley procesal civil (LA LEY 58/2000)»*.

*De aquí que se exija que sea indubitado para que los procedimientos de realización forzosa de las hipotecas, tanto judiciales como extrajudiciales, no sólo el incumplimiento del deudor, sino también que quede acreditado que las partes cuyos intereses están en juego, también los de los titulares de derechos y cargas posteriores que han de ser objeto de purga, han tenido la oportunidad de intervenir en la forma prevista por el ordenamiento, lo que implica no sólo que dichos titulares han sido notificados de la existencia del procedimiento en la forma prevista legalmente, sino también que se les ha garantizado los derechos de intervenir en la subasta o satisfacer antes del remate el importe del crédito y de los intereses y gastos en la parte asegurada por la hipoteca, y el de recibir el eventual sobrante»*.

En tercer lugar, por lo que respecta a la posibilidad de que la subasta sea sustituida por el convenio de realización, del art. 640.3, pfo. 2º LEC (LA LEY 58/2000) resulta que será necesario, para su inscripción, la conformidad de los titulares inscritos con posterioridad al gravamen que se ejecuta:

*«Por este motivo (necesidad de salvaguardar los derechos de los titulares de derechos y cargas posteriores) en los casos en que la subasta, como vía ordinaria de realización del valor del bien dentro del procedimiento de ejecución, se sustituye por un convenio de realización entre ejecutante y ejecutado aprobado por el letrado de la Administración de Justicia, el artículo 640.3, párrafo segundo, de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000) exige que «cuando el convenio se refiera a bienes susceptibles de inscripción registral será necesaria, para su aprobación, la conformidad de los acreedores y terceros poseedores que hubieran inscrito o anotado sus derechos en el Registro correspondiente con posterioridad al gravamen que se ejecuta», conformidad que en el caso objeto de este expediente no está acreditada respecto del titular registral de la anotación de embargo posterior a la inscripción de la hipoteca, que ahora se pretende cancelar.*

Y, por último, sin llegar a precisar de forma expresa cómo se acreditaría la expresada conformidad frente al registro, al reconducir al art. 82 LH puede entenderse aplicable la regla general expuesta de exigencia de escritura pública o sentencia recaída en procedimiento dirigido frente al titular de la carga:

*«A este respecto la mera notificación no es suficiente para acreditar tal consentimiento cancelatorio (véase artículo 82 de la Ley Hipotecaria (LA LEY 3/1946))»*.

### III. Novedades jurisprudencia

#### 1. Posibilidad de solicitar en más de una ocasión, en un mismo procedimiento, la suspensión del lanzamiento de colectivos vulnerable sin solución habitacional.

**Doctrina:** El Tribunal Constitucional, aparte de referirse a la motivación reforzada cuando se ha de valorar el interés superior de los menores, teniendo en cuenta los distintos reales decretos—leyes dictados (desde la crisis del COVID—19, hasta ocho en total) desde el Real Decreto—ley 11/2020 (LA LEY 4471/2020) en el sentido de ampliar el plazo máximo de la medida de suspensión de los lanzamientos en aquellos casos en los que existía una situación de vulnerabilidad y hasta que por la administración pública competente se otorgara una alternativa habitacional, considera que no resulta ajustado a la finalidad del artículo 1 restringir el alcance procesal de la norma a la interposición de un único incidente de suspensión, cuyo efecto impediría ampliar el plazo de suspensión pese a mantenerse la situación de vulnerabilidad que determinó la aplicación de la medida.

**Tribunal Constitucional Sala Segunda. Sentencia 126/2024, de 21 de octubre de 2024 (LA LEY 286310/2024).**

**Hechos:** En el caso planteado, la solicitante de amparo fue demandada por desahucio por el arrendador debido a la expiración del contrato de arrendamiento. Y la demandada solicitó la suspensión del procedimiento por la situación de vulnerabilidad económica de la misma y su familia, que incluye cinco hijos, uno de los cuales tiene discapacidad. A lo que accedió el juzgado acordando la suspensión de la tramitación del procedimiento hasta el 31 de diciembre de 2022, aplicando el Real Decreto—ley 11/2022, de 25 de junio, y acordando recabar los informes sociales correspondientes, que fueron recibidos considerando que se trataba de una «unidad familiar numerosa, en situación de vulnerabilidad y riesgo social por carencia de recursos económicos para acceder a vivienda estable en el mercado libre».

Pasada la fecha de suspensión acordada, el juzgado convocó a vista a las partes, el 24 de marzo de 2023, donde la demandada interesó la suspensión conforme al Real Decreto—ley 20/2022 (LA LEY 22110/2022), de 27 de diciembre, que modifica el Real Decreto—ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al covid—19.

El juzgado, el mismo día de la vista, dictó sentencia estimatoria de la demanda, y también ese mismo día un auto acordando la suspensión del lanzamiento, hasta el 30 de junio de 2023.

Pasado ese plazo, a petición de la parte, se iniciaron los trámites para llevar a efecto el lanzamiento, ante lo que la demanda promovió nuevo incidente de suspensión, viviendo a interesar la suspensión de los lanzamientos establecida, en la nueva reforma del Real Decreto—ley 11/2022, hasta el 31 de diciembre de 2023 y sus posibles prórrogas y/o hasta que la Comunidad de Madrid resuelva la solicitud de vivienda pública presentada por la demandada.

El juzgado dictó auto, denegando lo solicitado, sobre el argumento de que el Real Decreto citado, y los que lo prorrogan, solo permite al arrendatario instar un incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento, y en el presente caso la demandada ya había planteado previamente el incidente de suspensión por vulnerabilidad solicitando la paralización del procedimiento hasta el 30 de junio de 2023. Añadía que si bien las administraciones públicas competentes no han adoptado las medidas adecuadas para satisfacer la necesidad habitacional de la persona en situación de vulnerabilidad, la administración pública no puede cargar en los particulares la obligación pública de proveer de viviendas sociales para la población vulnerable.

Dicha fundamentación fue reiterada en otro auto, ante una nueva petición de la demanda, a raíz del Real Decreto Ley 8/2023 (LA LEY 36016/2023), que ampliaba el plazo de suspensión, siendo además denegada la petición de nulidad de actuaciones instada por la demandada.

**Resolución:** Tras la demanda de amparo, el Tribunal Constitucional considera que la interpretación realizada por el juzgado de instancia resulta irrazonable porque no se ajusta al contexto temporal de la norma. Los distintos reales decretos—leyes dictados amplían el plazo máximo de la medida de suspensión de los lanzamientos en aquellos casos en los que existía una situación de vulnerabilidad y hasta que por la administración pública competente se otorgara una alternativa habitacional. La interpretación del juzgado no resulta ajustada a la finalidad del precepto al restringir el alcance procesal de la norma a la interposición de un único incidente de suspensión, cuyo efecto impediría ampliar el plazo de suspensión pese a mantenerse la situación de vulnerabilidad que determinó la

aplicación de la medida. La finalidad que pretende la publicación sucesiva de estas normas responde a la necesidad de mantener en el tiempo estas medidas y seguir atendiendo a las necesidades de estos hogares, incompatible con un planteamiento que restringe en el ámbito procesal la suspensión del lanzamiento.

Por último, indica, la literalidad de la norma tampoco permite deducir la obligación de interponer un único incidente de suspensión. Y es que en el preámbulo se utilizan expresiones como «extendiendo» o «se amplía» y en el propio contenido del artículo 1 del Real Decreto—ley 11/2020 se alude a la posibilidad de solicitar el incidente de suspensión «se haya suspendido o no previamente el proceso», de forma que la imposición de interponer un solo incidente de suspensión y no poder pedir su prórroga tampoco puede deducirse del examen literal de la norma.

*A pesar de la presentación de varios incidentes de suspensión, el juzgado desestimó las solicitudes, argumentando que solo se permitía un único incidente de suspensión.*

*ii. Tampoco la finalidad pretendida por la norma, de atender a la realidad social y económica de los hogares necesitados ante contextos internacionales que se detallan en los preámbulos de estos reales decretos—leyes, se cohonestaba con una interpretación judicial que restringe su aplicación, de forma que solo se pueda solicitar un único incidente de suspensión con una vigencia máxima que no supere el plazo legal de suspensión fijado en cada Real Decreto—ley, cuando, por el contrario, se trata de hogares que mantienen la misma situación de vulnerabilidad o, incluso cuando dicha situación se ha agravado, como ocurre en el supuesto litigioso ante el nacimiento, en diciembre de 2022, de un niño con discapacidad. La finalidad que pretende la publicación sucesiva de estas normas responde a la necesidad de mantener en el tiempo estas medidas y seguir atendiendo a las necesidades de estos hogares, incompatible con un planteamiento que restringe en el ámbito procesal la suspensión del lanzamiento.*

*iii. La literalidad de la norma tampoco permite deducir la obligación de interponer un único incidente de suspensión. En su preámbulo se utilizan expresiones como «extendiendo» o «se amplía» y en el propio contenido del artículo 1 del Real Decreto—ley 11/2020 se alude a la posibilidad de solicitar el incidente de suspensión «se haya suspendido o no previamente el proceso», de forma que la imposición de interponer un solo incidente de suspensión y no poder pedir su prórroga tampoco puede deducirse del examen literal de la norma.*

*iv. Por último, como refleja la fiscal en su escrito de alegaciones, el canon hermeneútico y la necesidad de reforzar la motivación de aquellas resoluciones judiciales que afecten a menores, en aras de salvaguardar el principio de su interés superior, no se ha respetado en este procedimiento de desahucio. La unidad familiar de la recurrente viene integrada por su esposo y cinco hijos, el último de los cuales, nacido el 15 de diciembre de 2022, padece una minusvalía del 35 por 100, síndrome de down y arritmias cardíacas que precisan asistencia hospitalaria semanal. Esta situación familiar delicada no ha sido objeto de ponderación o valoración al dictarse el auto de 15 de enero de 2024, que rechazó la petición de suspensión del lanzamiento.*

*Con esta interpretación, en definitiva, el juzgado a quo vulneró el derecho a la tutela judicial efectiva de la recurrente, como consecuencia del dictado de resoluciones judiciales cuya fundamentación es fruto de un proceso deductivo irrazonable y meramente voluntarista que adolece, además, del necesario juicio de motivación reforzada en cuanto a la valoración o ponderación de la situación de los menores afectados.*

*Procede, por tanto, que se acuerde el amparo que se solicita, con nulidad de los autos de 15 de enero de 2024 y 6 de febrero de 2024, este último es por el que se rechaza la nulidad de actuaciones planteada en el juicio verbal núm. 995—2022 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia núm.105 de Madrid, y asimismo, la retroacción de actuaciones al momento previo al dictado del auto de 15 de enero de 2024, debiendo dictarse una resolución respetuosa con el derecho fundamental que se reconoce vulnerado.*

**Motivación reforzada al afectar a menores:** En cuanto a la necesidad de reforzar la motivación de aquellas resoluciones judiciales que afecten a menores, en aras de salvaguardar el principio de su interés superior, también declara que no se ha respetado en este procedimiento de desahucio. Destaca que la unidad familiar de la recurrente viene integrada por su esposo y cinco hijos, el último de los cuales, nacido el 15 de diciembre de 2022, padece una minusvalía del 35 por 100, síndrome de down y arritmias cardíacas que precisan asistencia hospitalaria semanal. Y que esta situación familiar delicada no ha sido objeto de ponderación o valoración al dictarse el auto de 15 de enero de 2024, que rechazó la nueva petición de suspensión del lanzamiento.

**Voto particular:** Contiene la sentencia un voto particular, ceñido a la fundamentación de la sentencia, no al fallo, en cuanto la sucesión de decretos—leyes dictados han convertido prácticamente la suspensión en una medida de

vigencia indefinida, que incide en el núcleo definidor del derecho de propiedad, desconociéndolo, convirtiéndolo en puramente ilusorio para los propietarios de viviendas en las que habiten, incluso sin título alguno, personas calificadas como vulnerables, personas que, desde luego, merecen la mayor atención y ayuda de los poderes públicos en el marco del Estado social, pero no a través de la desnaturalización del derecho de propiedad y del poder de disposición de los propietarios. Se remite a los votos particulares que formuló a las SSTC 9/2023, de 22 de febrero (LA LEY 28521/2023), y 15/2023, de 7 de marzo (LA LEY 43072/2023), y también en el que, junto a otros magistrados, formuló a la STC 7/2024 (LA LEY 14682/2024), donde expuso la opinión que me merecía el encadenamiento de prórrogas sucesivas.

## **2. Procedimiento de desahucio por precario tras previo procedimiento de ejecución hipotecaria. Tercero de buena fe demandante, carga de la prueba de la vinculación con el adjudicatario o ejecutante anterior.**

**Doctrina: El procedimiento de desahucio por precario es idóneo para que un tercero ajeno al procedimiento hipotecario inste el lanzamiento de los ocupantes. Es carga de los demandados probar la vinculación del demandante con el adjudicatario anterior.**

**Sentencia sección 8ª de la Audiencia Provincial de Valencia de dieciocho de diciembre de dos mil veinticuatro (Rollo 1281/2023. Ponente: Sr. Viguer Soler ).**

**Hechos:** Interpuesta demanda de desahucio por precario formulada por la entidad XXXX contra los ocupantes de una vivienda, la sentencia de instancia desestima la misma al considerar que el juicio verbal de desahucio por precario no es el procedimiento adecuado, en cuanto que los demandados ocupantes eran los anteriores propietarios del inmueble, que ya fue objeto de un previo procedimiento de ejecución hipotecaria, en el que el inmueble fue adjudicado a la entidad bancaria ejecutante BANCO DE SABADELL S.A., que lo transmitió a la mercantil hoy demandante mediante aportación del mismo, «pasando la ejecutante a formar parte de su acervo social», y concluye que «la parte actora era conocedora de las vicisitudes acontecidas en el procedimiento de ejecución, siendo en dicho procedimiento en el que se debe ejecutar el lanzamiento».

La entidad demandante, actual propietaria, en su recurso alega que intentó personarse en el previo proceso de ejecución hipotecaria, siéndole denegada la personación al estar ya archivado, por lo que solo cabe acudir al juicio de desahucio de precario. Sostenía la apelante ser un tercero de buena fe, que era ajena al previo procedimiento hipotecario y negando ser una sociedad instrumental del anterior ejecutante, negando pertenecer al mismo grupo empresarial.

En cuanto a una cuestión lateral planteada por los demandados, la aplicación de la Ley 1/2013 de 14 de mayo (LA LEY 7255/2013) de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social, alega que no se ha acreditado que la parte demandada se encuentre en situación de vulnerabilidad y que si bien la competencia funcional para resolver dicha cuestión corresponde al órgano judicial que ha conocido del procedimiento de ejecución hipotecaria, el juicio de desahucio es un juicio plenario por lo que en el mismo pueden alegarse y discutirse todas las cuestiones relativas a la aplicabilidad de la mencionada Ley tal y como ha reconocido el Tribunal Supremo en la citada sentencia 772/2022 de 10 de noviembre.

**Resolución:** La sentencia de la Audiencia Provincial estima el recurso de apelación, citando la sentencia del Tribunal Supremo 547/2024, de 23 de abril (LA LEY 71806/2024), que a su vez se remite a la sentencia de pleno 1217/2023, de 7 de septiembre. En ella se estableció como regla que cuando el adjudicatario de un inmueble ejecutado en un procedimiento de ejecución hipotecaria no es un tercero ajeno al ejecutante, no puede acudir al juicio de desahucio por precario para instar el desalojo de la finca, sino que dicha pretensión debe ejercitarla en el propio proceso de ejecución hipotecaria. Y, por el contrario, si el adjudicatario sí es un tercero ajeno al ejecutante, por no tener ningún vínculo jurídico o económico con él, sí podrá acudir al juicio de desahucio por precario.

Recuerda que el Tribunal Supremo, en la segunda de las sentencias citadas, aclaró que el demandado pueda hacer valer su título a permanecer en la posesión de la cosa en el propio juicio de desahucio, mediante la aportación del auto de suspensión del lanzamiento o el contrato de arrendamiento obtenidos al amparo de la Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013) (sentencias núm. 502/2021, de 7 de julio (LA LEY 97333/2021), así como en la 719/2021, de 25 de octubre (LA LEY 189475/2021)).

Sostiene, por tanto, la viabilidad del juicio de desahucio por precario cuando el demandado pierde su título de

dominio sobre la vivienda, tras su venta forzosa en el procedimiento de ejecución hipotecaria en el que fue parte, pasando a ostentar la condición jurídica de precarista, que le legitima pasivamente para sufrir la carga de este proceso.

Si bien, señala que con arreglo a la doctrina del Tribunal Supremo «*cuando se trate del acreedor ejecutante, o cualquier otra persona física o jurídica adjudicataria de la vivienda en el juicio de ejecución hipotecaria, se debe interesar el lanzamiento del deudor en el propio procedimiento por cuanto su título proviene del propio procedimiento de ejecución hipotecaria y, aparte de la competencia funcional del juez que conoce de dicho procedimiento, carece de sentido, por elementales razones de economía procesal, instar un juicio de desahucio por precario para hacer efectivo el lanzamiento del deudor, ocupante del inmueble, cuando se cuenta con el correspondiente decreto de atribución de la condición de adjudicatario de la vivienda litigiosa, que habilita para hacer efectivo el derecho a la entrega de la cosa, y correlativo lanzamiento de quien la ocupa, en el propio juicio de tal naturaleza.*».

Finalmente, respecto del supuesto concreto, valora que el demandante no fue parte de dicho procedimiento de ejecución hipotecaria, proviniendo su título de propiedad de un acto gestado fuera de dicho proceso, habiéndosele sido denegada la personación en el citado procedimiento. Por ello, concluye en la idoneidad del juicio verbal instado.

En cuanto a serle denegada la personación en el procedimiento de ejecución, merece destacarse la cita de la Sentencia del Tribunal Supremo 1591/2024 de 26 de noviembre (LA LEY 349822/2024), en el que se indica que si el juzgado rechazó la procedencia del desalojo de la finca por la vía de la ejecución hipotecaria y remitió al juicio correspondiente, no es posible remitir después a la actora «*al procedimiento que se le dijo que no procedía por entender que era inadecuado, so pena de generar una evidente falta de tutela judicial efectiva derivada de cerrar a la actora todas las vías para hacer efectivo su derecho.*».

Además, en cuanto a la vinculación de la demandante con la previa ejecutante, señala que la buena fe se presume y que corresponde a la parte demandada acreditar la existencia de dicha vinculación, lo que no solo no efectuó, sino que tampoco alegó, insinuándose únicamente de manera extemporánea en la oposición a la apelación, impidiendo ser examinadas por el tribunal de apelación por ser cuestiones nuevas que provocarían una mutatio libelli prohibida por los artículos 412 y 456 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000). Recuerda que el Tribunal Supremo ha rechazado la inadecuación del juicio de desahucio por precario cuando «*no se da por probada, ni siquiera se sugiere la existencia de una connivencia entre la cesionaria del remate y la sociedad demandante para evitar la aplicación de la Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013), pese a la alegación de fraude legal que se sostiene por el deudor hipotecario*» (STS 711/2022 de 11 de noviembre).

Por todo ello, estima el recurso, y la demanda, sin perjuicio de reconocer la posibilidad de la parte demandada de hacer valer la aplicación de la Ley 1/2013 de 14 de mayo (LA LEY 7255/2013) de medidas para reforzar la protección de los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social aportando el auto de suspensión del lanzamiento o en su caso el contrato de arrendamiento, obtenidos al amparo de la Ley 1/2013 de 14 de mayo (LA LEY 7255/2013).

### **3. Carácter ejecutivo, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 517.2.4 Ley de Enjuiciamiento Civil, de la copia expedida al sucesor del anterior acreedor, aunque éste ya hubiese obtenido copia con carácter ejecutivo, sin necesidad de que la nueva copia se expida en virtud de mandamiento judicial o con citación de todas las partes o conformidad de las mismas.**

**Doctrina:** Es título ejecutivo la escritura que sea copia literal autorizada con carácter ejecutivo, en la que se haga constar que con anterioridad no se ha expedido otra con tal carácter a favor del mismo interesado, aunque se hayan expedido otras con carácter ejecutivo a favor de titulares anteriores.

**Sentencia Sección 8ª de la Audiencia Provincial de Valencia de veintiséis de noviembre de dos mil veinticuatro.**

**Hechos:** Se trata de un procedimiento de ejecución hipotecaria en la que se acuerda la inadmisión de la demanda, y el consiguiente despacho de ejecución, solicitada por la entidad ejecutante LSF11 BOSON INVESTMENTS SARL al considerar que los documentos que se acompañan no son título ejecutivo a los efectos de lo dispuesto en el artículo 517.2.4 Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), atendiendo a que la copia aportada es segunda, entendiéndose que la primera sería la que se expediría para su entrega a la original titular de dicho derecho real, la entidad CAJA DE AHORROS DEL MEDITERRÁNEO, segunda copia que, para la efectividad judicial que se pretende a los pretendidos

efectos ejecutivos del reseñado artículo 517.2.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000), exigiría que hubiese sido expedida en virtud de mandamiento judicial y con citación de la persona a quien deba perjudicar, o de su causante, o que se expida con la conformidad de todas las partes.

Recurre la entidad cesionaria alegando la suficiencia de la documental aportada, la superación de la doctrina aplicada por la resolución del juzgado, y que la cuestión ha sido resuelta en el sentido interesado, en supuestos similares, por la Dirección General del Registro de del Notariado en Resolución nº 422/2018, de fecha 28 de junio de 2018, que determina que los notarios está facultados para expedir otra copia con finalidad o fuerza ejecutiva de una escritura pública de préstamo, crédito o cualquier otra operación garantizada con hipoteca sobre una finca registral, cuando el solicitante que la requiere no la ha obtenido antes con dicha finalidad y justifica ser o representar legalmente al nuevo acreedor hipotecario.

**Resolución:** La Audiencia Provincial de Valencia resuelve a favor del recurrente. Admite las alegaciones del mismo y recuerda la Jornada de Unificación de Criterios de las Secciones Civiles de la Audiencia Provincial de Valencia celerada el 27 de enero de 2022, en que se adoptó el acuerdo siguiente:

*«Se admitirá como título ejecutivo la escritura en la que el notario indique que es copia literal autorizada con carácter ejecutivo, haciendo constar que con anterioridad no se ha expedido otra con tal carácter a favor del mismo interesado, aunque se hayan expedido otras con carácter ejecutivo a favor de titulares anteriores.»*

Por otra parte, cita el artículo 233 del reglamento Notarial (LA LEY 7/1944): *« Expedida una copia con eficacia ejecutiva sólo podrá obtener nueva copia con tal eficacia el mismo interesado con sujeción a lo dispuesto en el artículo 517.2.4. o de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000)»*.

Recuerda otras resoluciones de esa misma Audiencia Provincial en el mismo sentido, como el auto de 30 de enero de 2023 (ROJ: AAP V 247/2023—ECLI:ES:APV:2023:247A (LA LEY 76474/2023) Ponente: Sra. CATALAN MUEDRA) y el de 29 de enero de 2024 (ROJ: AAP V 38/2024—ECLI:ES:APV:2024:38ª Ponente: Sra. CATALAN MUEDRA) que recuerda la interpretación del artículo 233 del Reglamento Notarial (LA LEY 7/1944), en el sentido de entender que lo que limita el citado precepto es la emisión de nueva copia con carácter ejecutivo al mismo interesado, por lo que no cabe limitar al nuevo titular solicitar y obtener una nueva copia ejecutiva, copia que será la única para ese nuevo titular del crédito y que quedará sujeta a la misma limitación que previene el artículo 233 del Reglamento Notarial (LA LEY 7/1944).

Recuerda que la reforma del año 2006 de la Ley del Notariado (LA LEY 2/1862) ha supuesto la separación de los conceptos tradicionales *«primera copia»* y *«título ejecutivo»*, en relación con las copias de las escrituras públicas. Y que mientras que en la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000) el carácter ejecutivo quedaba condicionado a que fuera *«primera copia»*, o si era segunda, que estuviera dada en virtud de mandamiento judicial y con citación de la persona a quien debiera perjudicar, o de su causante, o que se expidiera con la conformidad de todas las partes, conforme al artículo 17, la ejecutividad no depende de que sea la primera copia librada, sino de que el interesado haya solicitado que se le expida con carácter o finalidad ejecutiva. Y el artículo 233 del Reglamento Notarial (LA LEY 7/1944) lo que limita es la emisión de nueva copia con carácter ejecutivo al mismo interesado, pero no impide que el nuevo titular del crédito, en este caso el apelante, pueda solicitar y obtener una nueva copia ejecutiva.

Cita, por último, el auto de 24 de noviembre 2023 de la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Valencia (Roj: AAP V 2488/2023 — ECLI:ES:APV:2023:2488A (LA LEY 393525/2023)) que recuerda la resolución de la Dirección General del Registro de del Notariado en Resolución nº 422/2018, de fecha 28 de junio de 2018, que admite, en los supuestos de cesión de créditos hipotecarios, que el Notario pueda expedir una copia con fuerza ejecutiva a favor del cesionario cuando ya se ha expedido una copia ejecutiva a favor del cedente, y ello en base a que:

*«i) en el artículo 224.1 RN, que legitima el derecho a copia a «aquellas personas a cuyo favor resulte adquirido algún derecho por acto distinto de la escritura»;*

*ii) a que la limitación a expedición de copias con carácter ejecutivo del artículo 233 solamente rige si quien la solicita es el mismo interesado, no un nuevo acreedor hipotecario; y*

*iii) a la necesidad de favorecer el tráfico jurídico y el dinamismo del mercado de crédito territorial, lo que parece exigir una cierta flexibilidad en la expedición de la copia ejecutiva.»*

Por todo ello, teniendo en cuenta que la certificación notarial hace constar que se trata de SEGUNDA COPIA LITERAL

y TOTAL DE SU MATRIZ, expedida CON EFICACIA EJECUTIVA, a instancia de LSF11 BOSON INVESTMENTS S.A.R.L y que con anterioridad a ésta NO se ha expedido ninguna otra copia CON EFICACIA EJECUTIVA a instancias de LSF11 BOSON INVESTMENTS, S.A.R.L., concluye que el título que se acompaña a la demanda tiene eficacia ejecutiva, y procede estimar el recurso, acordando la admisión de la demanda ejecutiva.

#### 4. Precario posterior a ejecución hipotecaria respecto de los ocupantes, fiadores del préstamo.

**Doctrina:** El Tribunal Supremo señala que en el caso de fiadores ocupantes de la vivienda objeto de ejecución hipotecaria, la vía para obtener el lanzamiento de los mismos, es el trámite previsto en el artículo 675.2 II LEC, pero si ha transcurrido el año previsto en dicho precepto es correcto acudir al juicio de precario. Sin perjuicio de que se alegue y aplique en ejecución del lanzamiento lo dispuesto en el art. 441.5 de la LEC. (LA LEY 58/2000)

**Tribunal Supremo. Sentencia 1634/24, de 5 de diciembre de 2024 (LA LEY 356935/2024).**

**Hechos:** La Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (Sareb, S.A.), interpuso demanda de juicio verbal de desahucio por precario contra los ignorados ocupantes de una finca de la que era propietaria en virtud del título de adjudicación dictado en un previo procedimiento de ejecución hipotecaria.

Se personaron como demandados dos ocupantes, que solicitaron la desestimación de la demanda por inadecuación del procedimiento, alegando que debió dirigirse contra los fiadores y ocupantes en el previo proceso de ejecución hipotecaria tramitado ante un juzgado de 1ª Instancia. Y es que la finca litigiosa era titularidad de una entidad mercantil, e hipotecada en garantía de varios préstamos concedidos a la misma por una entidad financiera, los demandados ostentaban la condición de fiadores.

Indicaban que, dada su condición de ejecutados en el procedimiento de ejecución hipotecaria, la SAREB debió acudir al incidente de lanzamiento de ocupantes del art. 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000). Alegaron que la demanda interpuesta supone un fraude procesal y un abuso de derecho al acudir a la vía del precario con el fin de limitar los derechos de los ocupantes (vid. acceso a un alquiler social), por una entidad que está ejecutando el resto de la deuda no cubierta por la hipotecante contra los propios demandados, que son los fiadores; y máxime cuando conoce perfectamente quien ocupa la vivienda, puesto que la finca hipotecada es el único bien titularidad de la citada empresa

La sentencia de primera instancia desestimó la demanda, y recurrida en apelación se revocó la misma, siendo estimada la demanda presentada por la Sareb, S.A.

La Audiencia Provincial señaló que no existe ninguna duda de que los demandados no eran los ejecutados en el procedimiento de ejecución hipotecaria sino la sociedad prestataria de la que resultaban ser fiadores los demandados, y administradores de aquella. Y que, además, en el juicio de precario cabe alegar y debatir la cuestión relativa a la aplicación de la Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013), que deberá ser resuelta, como cuestión de fondo o, en su caso, mediante la aplicación de la normativa de la prejudicialidad civil, art. 43 LEC (LA LEY 58/2000), por el juez que conozca del procedimiento de precario. Y, en el trámite de ejecución de sentencia, el examen y la evaluación de la situación de vulnerabilidad de los ocupantes.

**Resolución:** El Tribunal Supremo recuerda, la sentencia del Pleno de esta Sala Primera 771/2022, de 9 de noviembre, fijando una doctrina que, en lo sustancial, ha sido reiterada por las sentencias 515/2023, de 19 de abril; 999/2023, de 20 de junio; 1217/2023, de 7 de septiembre; 443/2024, de 2 de abril (LA LEY 51814/2024), o 620/2024, de 8 de mayo, en la que señaló:

*«En principio, no cabe negar a quien es dueño, usufructuario o persona con derecho a poseer la finca, la posibilidad de instar su recuperación posesoria mediante el juicio de precario al que se refiere el art. 250.1.2.º LEC. (LA LEY 58/2000)*

*«Ahora bien, cuando dicha pretensión sea ejercitada por el acreedor ejecutante o por cualquier otra persona física o jurídica adjudicataria de la vivienda en el juicio de ejecución hipotecaria, estos deberán interesar el lanzamiento del deudor en el propio procedimiento en función de las consideraciones siguientes:*

*"En primer lugar, porque el título del derecho, que faculta al acreedor ejecutante y/o adjudicatario de la vivienda a solicitar su entrega, proviene del propio procedimiento de ejecución hipotecaria.*

*"Con carácter general, el art. 61 de la LEC (LA LEY 58/2000), salvo disposición legal en otro sentido, atribuye al tribunal que tenga competencia para conocer de un pleito para resolver sus incidencias y la ejecución de lo resuelto. Con respecto al proceso de ejecución, el art. 545.1 LEC (LA LEY 58/2000) se manifiesta en similares términos. Y el art. 675.1 de la LEC (LA LEY 58/2000), en sede de procedimiento de ejecución hipotecaria, también atribuye al adquirente el derecho a interesar la entrega del bien hipotecado en el propio procedimiento especial.*

*"En coherencia con tales reglas, la competencia funcional para conocer del incidente de solicitud de suspensión del lanzamiento y comprobación de sus requisitos, que se acreditarán, por el deudor hipotecario, en cualquier momento del procedimiento y antes de la ejecución del lanzamiento, corresponde al juez o al notario encargado de la tramitación del juicio hipotecario, como norma el art. 2 de la Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013).*

*"Lo dispuesto en el art. 675.2 II LEC se circunscribe a los ocupantes del inmueble, que no tengan la condición de deudores hipotecarios, ya sean arrendatarios u ocupantes de hecho. Así resulta, también, de la remisión que efectúa dicho precepto al art. 661 LEC. (LA LEY 58/2000) No es, por consiguiente, aplicable, al presente caso, el plazo al que se refiere el art. 675, cuando norma que, una vez transcurrido un año sin haber instado el desalojo, la parte adquirente hará valer sus derechos en el juicio que corresponda, toda vez que nadie discute que el demandado es deudor hipotecario, que ha perdido su título dominical en virtud de la venta forzosa llevada a efecto precisamente en el procedimiento de ejecución hipotecaria, y no arrendatario o tercero ocupante de hecho.*

*"Tampoco tiene sentido, por elementales razones de economía procesal, instar un juicio de desahucio por precario para hacer efectivo el lanzamiento del deudor, ocupante del inmueble, cuando se cuenta con el correspondiente decreto de atribución de la condición de adjudicatario de la vivienda litigiosa, que habilita para hacer efectivo el derecho a la entrega de la cosa, y correlativo lanzamiento de quien la ocupa, en el propio juicio de tal naturaleza.*

*"Por otra parte, se evita acudir al juicio de precario, con la intención de liberarse o dificultar la aplicación del régimen tuitivo que establece la Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013) y sus sucesivas modificaciones, del que se benefician los deudores hipotecarios en situación de especial vulnerabilidad, quienes deben ser debidamente tutelados en sus intereses legítimos».*

Sin embargo, en el presente supuesto no resulta aplicable, al no ser los demandados los deudores hipotecarios, y ser el inmueble titularidad de la mercantil que la hipotecó en garantía del préstamo concedido a dicha persona jurídica por una entidad financiera en cuyos derechos se subrogó la demandante, limitándose los demandados a ser fiadores de la deuda.

Por tanto, no son los demandados ni deudores hipotecarios, ni hipotecantes no deudores, ni tampoco terceros poseedores, que hubiesen adquirido el usufructo, la nuda propiedad o el dominio de la finca con posterioridad a la constitución de la hipoteca que grava el inmueble objeto del proceso, a los cuales debe efectuarse el requerimiento de pago y ser demandados en el procedimiento de ejecución hipotecaria a tenor de lo dispuesto en el art. 685.1 (LA LEY 58/2000) y 686.1 LEC (LA LEY 58/2000), extremos sobre los que se extiende la calificación del registrador de la propiedad conforme establece el art. 132.1.º de la LH «a los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados».

Recuerda que la fianza no se inscribe en registro al carecer de transcendencia real. Lo que permite el art. 685.5 de la LEC (LA LEY 58/2000) es despachar ejecución contra los demandados, en su condición de fiadores, una vez cobradas las cantidades obtenidas de la ejecución hipotecaria, y además solo por el saldo pendiente de cobro por el acreedor, lo que se lleva efecto, no por los trámites de la ejecución especial hipotecaria concluida, sino por los generales de la ordinaria aplicables a toda ejecución según señala el art. 579.1 LEC. (LA LEY 58/2000)

Señala el Tribunal Supremo que ante la ocupación de la vivienda por los demandados, es de aplicación el trámite dispuesto en el art. 675.2 II LEC, pero que, transcurrido el año previsto en dicho precepto es correcto acudir al juicio de precario, sin perjuicio de que se alegue y aplique en ejecución del lanzamiento lo dispuesto en el art. 441.5 de la LEC. (LA LEY 58/2000)

Por tanto, niega el fraude de ley para obviar la aplicación de la Ley 1/2013 (LA LEY 7255/2013), que se refiere a los deudores hipotecarios, tampoco el abuso de derecho, vedado por el art. 7.2 CC (LA LEY 1/1889), cuando se limitó a ejercitar un derecho que le corresponde para obtener el desalojo de la finca hipotecada, que actualmente ocupan los fiadores sin título alguno que justifique su posesión, y cuando la vivienda, objeto del proceso de ejecución hipotecaria, era titularidad dominical de la sociedad prestataria y no de los recurrentes.

Y, ante la condición de precaristas, desestima el recurso y confirma la sentencia de instancia.

### 5. Sobre el requisito de certificado de tasación del art 682 LEC.

**Doctrina: no se puede exigir a la parte ejecutante, que en la escritura de constitución del préstamo conste el valor de tasación de la finca, para que sirva de tipo en subasta, que no podrá ser inferior al 75% del valor de tasación, pues la norma entró en vigor varios años después de la constitución del préstamo hipotecario, pero sin embargo, dicho requisito por mor de las indicadas Disposiciones Transitorias, habrá de exigirse en el momento de llevar a cabo la subasta de la finca.**

#### Auto de la AP Madrid 3004/24 de 2 de julio de 2024.

Esta resolución refleja el criterio mayoritario sobre esta cuestión al entender que al ser la escritura hipotecaria anterior a la fecha de la reforma, no puede exigirse que cumpla con ese requisito, pero sí se puede aplicar de cara a la celebración de la subasta.

Concretamente señala que *«Es evidente que al momento de otorgamiento de la escritura pública de préstamo con garantía hipotecaria que ha dado lugar a la ejecución —25 de enero de 2007—, y las sucesivas novaciones de fechas 25 de febrero de 2009, 24 de junio de 2010 y 13 de mayo de 2012, no se encontraba en vigor la exigencia introducida en el apartado 2.1º del referido artículo 685 de la LEC (LA LEY 58/2000), por ello y ante la ausencia de efectos retroactivos de dicha exigencia, la solución adoptada en la resolución recurrida, es absolutamente respetuosa tanto con la Disposición Transitoria 4ª de la Ley 1/13 (LA LEY 7255/2013), como con la Disposición Transitoria 1ª de la misma que referida a los procedimientos en curso establece que dicha ley será de aplicación a los procesos judiciales o extrajudiciales de ejecución hipotecaria que se hubieran iniciado a la entrada en vigor de la misma, en los que no se hubiese ejecutado el lanzamiento.*

*Es decir, resulta palmario que no se puede exigir a la parte ejecutante, que en la escritura de constitución del préstamo conste el valor de tasación de la finca, para que sirva de tipo en subasta, que no podrá ser inferior al 75% del valor de tasación, pues la norma entró en vigor varios años después de la constitución del préstamo hipotecario, pero sin embargo, dicho requisito por mor de las indicadas Disposiciones Transitorias, habrá de exigirse en el momento de llevar a cabo la subasta de la finca.»*

Y destaca que *«Esta solución, por otra parte, ha sido adoptada en distintas resoluciones judiciales, entre las que se encuentran los Autos de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 19ª), de 18 de diciembre de 2013 (LA LEY 271619/2013), y de 4 de febrero de 2015—, pero también por las distintas Secciones de esta Audiencia Provincial de Madrid, entre las que cabe citar el Auto de la Sección 25ª, de 29 de diciembre de 2016.»*

### 6. Inexistencia de cosa juzgada entre ejecuciones hipotecarias sucesivas en caso de nulidad de la primera por abusividad de la cláusula de vencimiento anticipado.

**Doctrina: la declaración de nulidad por abusividad de una estipulación contractual sobre vencimiento anticipado no determina necesariamente la existencia de cosa juzgada respecto de este nuevo proceso de ejecución hipotecaria en tanto que la demanda se fundamenta en en el art. 24 LCCI (LA LEY 3741/2019).**

#### Auto de la AP Cádiz 483/24 de 26 de julio de 2024 (LA LEY 311221/2024).

La resolución comienza acotando la cuestión controvertida al señalar que: *«alega la parte apelante como motivos de su recurso la infracción del art. 421 en relación con el 222 de la LECivil (LA LEY 58/2000) al no haberse apreciado la existencia de cosa juzgada en relación con el anterior procedimiento de ejecución hipotecaria seguido entre las partes en el que se dictó auto de sobreseimiento, que la ejecución hipotecaria ya no es el cauce procesal oportuno y error en la valoración de la prueba.»*

La resolución rechaza dicho argumento razonando lo siguiente: *«en tanto que el vencimiento anticipado del préstamo hipotecario en el que se fundamenta la demanda de ejecución formulada no ha tenido lugar en aplicación de la cláusula de vencimiento anticipado contenida en la estipulación Séptima de la escritura de préstamo hipotecario que se acompaña a la demanda y que fue declarada abusiva y por tanto nula por Auto de 3/09/2018 del Juzgado de Primera Instancia nº 5 de El Puerto de Santa María, sino en aplicación directa del art. 24 de la Ley de Contrato de Crédito Inmobiliario.*

*La declaración de nulidad por abusividad de dicha estipulación contractual sobre vencimiento anticipado no*

determina la existencia de cosa juzgada respecto de este nuevo proceso de ejecución hipotecaria en tanto que la demanda se fundamenta en el impago de 79 cuotas del préstamo y en el art. 24 LCCI (LA LEY 3741/2019), cuya aplicación al cierre de cuenta y vencimiento anticipado acordado por la entidad bancaria en fecha 14/09/2020 (acta de saldo deudor) es perfectamente posible y es diferente del vencimiento anticipado realizado en fecha muy anterior con fundamento en la cláusula cuya nulidad por abusividad se declaró en Auto de 3/09/2018 dictado en el procedimiento de ejecución hipotecaria nº 684/2015 del Juzgado de Primera Instancia nº 5 indicado. No existe por tanto la misma causa de pedir entre uno y otro proceso y por tanto no existe cosa juzgada.»

Explicando a continuación el sentido y alcance de la importante sentencia de pleno del TS de 11/09/2019 para valorar este tipo de supuestos, lo que lleva a la resolución analizada a concluir con rotundidad que «En cuanto a la alegación que se realiza de no poder acudir nuevamente a un procedimiento de ejecución hipotecaria, debe indicarse que mientras la hipoteca se encuentre subsistente, sin cancelar, y se adeuden cantidades por razón del préstamo garantizado con la hipoteca, la parte acreedora puede acudir al proceso de ejecución hipotecaria para exigir el pago de deuda garantizada con hipoteca como resulta de lo dispuesto en los arts. 681 (LA LEY 58/2000), 682 (LA LEY 58/2000) y 685.1 (LA LEY 58/2000) y 2 de la LEC.»

## **7. Eficacia de la copia de la escritura de constitución de hipoteca expedida a favor de entidades del mercado hipotecario para que tenga eficacia ejecutiva.**

**Doctrina: en la ejecución de hipotecas constituidas a favor de las entidades del mercado hipotecario, el título ejecutivo lo constituye la certificación del Registro de la Propiedad que acredite la inscripción y subsistencia de la hipoteca, completada con cualquier copia autorizada de la escritura pública, sin que precise que se trate de una primera copia ni de una copia con fuerza ejecutiva, criterio mantenido en numerosas resoluciones posteriores.**

### **AAP Barcelona 7044/24:**

Se aborda en esta resolución el siguiente supuesto de hecho:

«La demanda se fundamenta en la escritura de préstamo con garantía hipotecaria otorgada en fecha 21 de marzo de 2.016 ante el Notario D. Enrique Oliver de Querol, con nº 200 de su protocolo, por un capital de 50.000 euros y vencimiento final el 30 de marzo de 2.023, alegando la ejecutante que, ante el incumplimiento de la obligación de pago procedió a dar por vencido anticipadamente el préstamo, presentando a fecha 09/04/2018 un saldo deudor por el importe reclamado de 41.057,10 euros, en concepto de capital e intereses remuneratorios y moratorios vencidos, según acta notarial de liquidación que aporta.

Por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de L'Hospitalet de Llobregat al que correspondió la demanda por turno de reparto, se dictó diligencia de ordenación requiriendo a la actora para que, entre otras cosas, aportara los documentos originales (presentados telemáticamente junto con la demanda), y tras ser cumplimentado dicho requerimiento, se dictó auto denegando el despacho de ejecución, al estimar la concurrencia de defectos formales en título ejecutivo, por ser segunda copia sin efectos ejecutivos, considerar la juzgadora que, en base al art. 517.2.4º de la LEC (LA LEY 58/2000), el título no lleva aparejada ejecución.»

La resolución de la Audiencia Provincial comienza señalando que «es cierto que la actora ha aportado, como título en que funda la ejecución, una copia de la escritura de préstamo con garantía hipotecaria, en la que el notario autorizante hace constar que se trata de segunda copia que expide sin efectos ejecutivos (doc. 2 de la demanda);» pero a continuación destaca que «también ha aportado la certificación expedida por el Registrador de la Propiedad nº 6 de L'Hospitalet de Llobregat en fecha 30 de mayo de 2022 acreditativa de la inscripción de la hipoteca, en la que consta que la carga subsiste y se halla inscrita a favor de la entidad ejecutante BANCO SANTANDER S.A. (doc. 3 de la demanda).».

Y así, tras destacar que la resolución sometida a apelación se ha dictado «con base en el art. 517.2.4º de la LEC. (LA LEY 58/2000) y art. 17 de la Ley del Notariado (LA LEY 2/1862), respecto a los requisitos generales que han de cumplir las copias de las escrituras públicas para constituir título ejecutivo», pone de manifiesto cuál es su doctrina sobre esta controversia jurídica el señalar que

«Esta Sección 13ª de la A.P. de Barcelona, ya en el auto 25 de febrero de 2016 señaló que, en la ejecución de

*hipotecas constituidas a favor de las entidades del mercado hipotecario, el título ejecutivo lo constituye la certificación del Registro de la Propiedad que acredite la inscripción y subsistencia de la hipoteca, completada con cualquier copia autorizada de la escritura pública, sin que precise que se trate de una primera copia ni de una copia con fuerza ejecutiva, criterio mantenido en numerosas resoluciones posteriores.»*

Con cita de varios autos dictados en este sentido, como por ejemplo: «Mas recientemente, reiteramos este criterio en el Auto de esta Sección núm 91/2023, de 28 de abril, Recurso 968/2022 (LA LEY 181278/2023) . Y en el mismo sentido cabe citar los Autos de la Sección 4ª, de esta Audiencia Provincial de Barcelona de 8 de marzo de 2.023, o AAP Valencia, Sección 11ª de 23 de diciembre de 2.022 y Sección 8ª de 15 de febrero de 2.023., así como la Sentencia de la Sección 4ª de AP de Barcelona, de 19 de julio de 2.023.»

Para concluir que: «En atención a todo lo expuesto, se ha de concluir que la demanda cumple las exigencias legales contenidas en el artículo 685 de la LEC (LA LEY 58/2000) , en la medida en que junto a la segunda copia de la escritura de préstamo hipotecario expedida por el notario, se acompaña la certificación del Registro de la Propiedad que acredita la inscripción y subsistencia de la hipoteca, motivo por el cual procede estimar el recurso de apelación y revocar el auto impugnado, debiendo proceder el Juzgador de instancia al despacho de la ejecución si concurren los demás requisitos legales.»

## **8. Ejecución hipotecaria frente a herencia yacente: deber mínimo de la parte de identificar a los posibles sucesores y actividad exigible al Juzgado en esa labor.**

**Doctrina: sin perjuicio del análisis de la circunstancias de cada caso concreto, no procede la inadmisión de la demanda si la parte ha desplegado la mínima diligencia exigible para tratar de identificar a los posibles representantes de la herencia yacente, de manera que en esos casos, agotadas todas las opciones, y siguiendo la doctrina del TS, deberá emplazarse por edictos a los ignorados sucesores y al propio tiempo dar traslado a la Administración Pública competente. Sin que pueda recaer sobre la ejecutante la incoación de procedimiento especial administrativo para la declaración de la Administración como heredera del causante**

### **Auto de la AP Alicante 403/24:**

En este asunto el Juzgado inadmite de plano la demanda de ejecución hipotecaria frente a una herencia yacente por falta de designación de la persona que represente a la herencia yacente.

Ante ello en el recurso se delimita de la siguiente forma la cuestión a resolver: «determinar si corresponde al demandante ejecutante en el presente procedimiento de ejecución hipotecaria, designar a quien debe representar a la herencia yacente demandada, o resulta suficiente dirigir la demanda frente a la misma, dada su condición de parte de conformidad con lo dispuesto en los arts. 6.1.4º (LA LEY 58/2000) y 7.5 de la LEC (LA LEY 58/2000); o incumbe al juzgado realizar las averiguaciones necesarias para proceder a hacer efectiva la citación, notificación y el requerimiento de pago, a través de quienes hayan de ser los herederos del finado o, en su caso designar Administrador judicial de la herencia.»

Al respecto la resolución comienza reconociendo que existe discrepancia a nivel jurisprudencial sobre dicha cuestión, pero señalando que incumbe a la parte actora aportar un principio de prueba sobre quién puede presentar a la herencia yacente. Concretamente señala que «La doctrina de las Audiencias provinciales, es diversa al respecto de la cuestión, y entendemos que atendida la misma se hace preciso atender a las circunstancias del concreto supuesto para determinar si por parte del demandante (acreedor en el presente caso, al encontrarnos ante una ejecución hipotecaria), se han realizado todos los actos posibles para determinar o localizar quien pudiera ostentar la condición de representante de la Herencia Yacente, o cuando mantiene una actitud obstativa a la localización de tales representantes, y cuando debe entrar el juzgado a actuar para determinar tal representación. De forma que se viene exigiendo un mínimo principio de prueba al demandante para determinar quienes podrían ser llamados a administrar el patrimonio ( art. 7 LEC (LA LEY 58/2000)).»

A continuación la resolución analiza pormenorizadamente la evolución de la doctrina de la DGRN y TS así como de varias Audiencias Provinciales sobre esa cuestión, concluyendo que: «Recaía sobre el juzgado de instancia, deber de comunicar a la Abogacía del Estado o de la Comunidad Autónoma, la pendencia del proceso. Pero no procede, en un supuesto como el presente, inadmitir a trámite la demanda ejecutiva. Por lo expuesto, procede la revocación del auto recurrido, debiendo remitirse las actuaciones al juzgado de procedencia para que proceda a la admisión de la demanda ejecutiva, siempre que no medien causas distintas de las examinadas en esta resolución que se lo impida,

y proceda a comunicar la pendencia del proceso al Estado, concretamente a la Conselleria de Hacienda, Economía y Administración Pública de la Generalitat Valenciana, como interesados en el proceso, quienes, en su caso y si fuese de su interés, podrán comparecer como representantes de la herencia yacente. Sin que pueda recaer sobre la ejecutante la incoación de procedimiento especial administrativo para la declaración de la Administración como heredera del causante.»

### **9. Examen de la procedencia del recurso de apelación contra los autos resolviendo revisión frente a los decretos de adjudicación en ejecución hipotecaria.**

**Doctrina: se exponen las dos tesis que existen en relación con la posibilidad de interponer recurso de apelación contra el Auto que resuelve el recurso de revisión contra el decreto que resuelve la adjudicación.**

#### **Auto de la AP Málaga 661/24:**

Esta resolución señala que «en relación a los procesos de ejecución en general, han existido dos criterios jurisprudenciales y doctrinales en torno a la posibilidad de recurrir en apelación el auto que resuelve un recurso de revisión contra el Decreto resolviendo sobre la adjudicación de un bien inmueble dictado por el LAJ.»

Una primera postura considera que el decreto denegando adjudicación pone fin al proceso de ejecución, quedando pendientes cuestiones formales, como la inscripción del dominio, o de mera ejecución de esa resolución, como la entrega de la posesión. Tampoco —expresan algunas resoluciones en tal sentido— la falta de regulación específica en el procedimiento de ejecución (Art. 670 de la LEC (LA LEY 58/2000)), debe ser interpretada en el sentido de que no cabe apelación, al no ser el único vacío legal en los procedimientos de ejecución en materia de recursos, por lo cual cabría acudir a las normas generales. Y el artículo 454 bis (LA LEY 58/2000) 3 de la LEC reseña que contra el auto resolviendo el recurso de revisión solo cabrá recurso de apelación cuando ponga fin al procedimiento o impida su continuación. Si la cuestión no puede ser suscitada en un momento procesal posterior, debe considerarse que el auto que resuelve el recurso de revisión contra el decreto denegando adjudicación es resolución definitiva, a los efectos previstos en el artículo 455—1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LA LEY 58/2000) y recurrible en apelación. En esta línea cabe situar el auto de la Audiencia Provincial de Córdoba, sección 1, del 3 de octubre de 2019 (LA LEY 325737/2019) o el de la Sección 10ª de la Audiencia Provincial de Valencia, nº 474/2018 de 18 de julio (LA LEY 327439/2018).

Sin embargo, otro sector —doctrinal y jurisprudencial— parte de la consideración de la existencia de un régimen normativo específico relativo a los recursos que rige en los procedimientos de ejecución y, partiendo de ahí, considera que no cabe recurso de apelación contra el auto que resolvió un recurso de revisión contra el decreto denegando la adjudicación

Ante esas dos posiciones la Sala se inclina por la improcedencia de la apelación, de manera que «no procede el recurso de apelación contra el auto que decide un previo recurso de revisión interpuesto frente al Decreto de adjudicación dictado en un proceso de ejecución título , en definitiva, no sería sino un recurso de apelación contra el propio Decreto.»

Y ello por la especial normativa que rige el proceso de ejecución: «Pues bien, según el ya mencionado artículo 562 de la Ley Procesal Civil (LA LEY 58/2000), preterido en el recurso interpuesto, aparte de la oposición a la ejecución prevista en los Arts. 556 y siguientes, sanciona que las partes del proceso de ejecución pueden recurrir las resoluciones judiciales dictadas en el curso de la ejecución mediante el recurso de reposición (todas), al que hay que asimilar el de revisión, y mediante el de apelación, pero únicamente «en los casos en que expresamente se prevea en esta ley» (número 1, apartado 2º de dicho precepto). Y esta vía impugnatoria no está contemplada para las resoluciones que decidan la adjudicación de un bien inmueble, que es el supuesto que aquí nos ocupa (cfr. Art. 670 LEC (LA LEY 58/2000); y Art. 691.4,»

### **10. Falta de idoneidad del declarativo para impugnar las condiciones de la subasta y la adjudicación.**

**Doctrina: el ejecutado no puede impugnar en un juicio declarativo los pronunciamientos efectuados en el procedimiento de ejecución sobre la aprobación del remate y la adjudicación de los bienes al acreedor, pues pudo impugnar el decreto dictado por el LAJ en el propio procedimiento de ejecución hipotecaria**

**Sentencias TS 234/25 (LA LEY 23797/2025) y 235/25 de 12 de febrero de 2025 (LA LEY 23798/2025).**

La sentencia 235/25 resume la cuestión planteada de la siguiente forma: *«El recurso de casación se interpone contra una sentencia dictada por la Audiencia Provincial que, confirmando el criterio del Juzgado, ha desestimado la demanda de juicio ordinario presentada por quien fuera ejecutado hipotecariamente.*

*En la demanda que ha dado lugar a la tramitación del presente declarativo, y ahora en su recurso de casación, la previamente ejecutada lo que está haciendo es cuestionar la decisión adoptada por el letrado de la Administración de Justicia en el decreto de adjudicación de fecha 21 de febrero de 2017 dictado en el procedimiento de ejecución hipotecaria 450/2013 seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 5 de Dos Hermanas. En efecto, aunque formalmente no impugna este decreto, lo que pretende la demandante ahora recurrente es que se declaren una serie de efectos y consecuencias que son contradictorios con todo lo actuado en el previo procedimiento de ejecución a partir del mencionado decreto de adjudicación, decreto que la parte no recurrió en revisión, por lo que quedó firme.»*

A continuación, destaca la resolución que la recurrente no invoca ninguna de las causas que permiten incoar un declarativo con posterioridad a la ejecución al amparo del art. 698 LEC (LA LEY 58/2000), precepto que de hecho ni cita.

Y destaca que la recurrente *«debió interponer el oportuno recurso de revisión contra el decreto de adjudicación dictado por el letrado de la Administración de Justicia en el procedimiento de ejecución en el que se dictó y, posteriormente, en caso de desestimación, interponer el correspondiente recurso de apelación (o de queja en caso de inadmisión de la apelación).»* Y añade que *«La redacción dada al art. 671 LEC (LA LEY 58/2000) por la Ley Orgánica 1/2025, de 2 de enero (LA LEY 20/2025) (en vigor desde el 3 de abril de 2025), confirma expresamente la viabilidad del recurso de revisión ( art. 671.III in fine LEC ), que ya admitió esta sala en las citadas sentencias del pleno con apoyo en la doctrina del Tribunal Constitucional.»*

Y añade dos consideraciones de gran alcance y valor práctico:

**1ª** *«Cabe añadir que, interpuesto un recurso de revisión, contra el auto que lo resuelva procede el correspondiente recurso de apelación (cfr. art. 454 bis.3 LEC (LA LEY 58/2000)), sin que sea óbice para su admisibilidad que el art. 671 LEC (LA LEY 58/2000) no mencione específicamente el recurso de apelación (cfr. art. 562.1.2.º LEC (LA LEY 58/2000)), pues el régimen de recursos de la ejecución debe ser interpretado en clave constitucional e integrarse conforme a la doctrina del Tribunal Constitucional referida. En este caso nos encontramos ante una resolución que pone término a la ejecución en los términos en que decida el LAJ al interpretar y aplicar los criterios legales para la aprobación del remate, decisión que por tanto puede ser discutida, impugnada por los interesados y revisada por el juez o por el tribunal de la ejecución. «*

**2ª** *En conclusión, el ejecutado no puede impugnar en un juicio declarativo los pronunciamientos efectuados en el procedimiento de ejecución sobre la aprobación del remate y la adjudicación de los bienes al acreedor, pues pudo impugnar el decreto dictado por el LAJ en el propio procedimiento de ejecución hipotecaria para que lo que ahora plantea se discutiera por las partes y fuera resuelto en un procedimiento contradictorio con plenas garantías por el juez o tribunal de la ejecución a través de los recursos previstos en esa sede.*

Por su parte, la sentencia 234/25 abunda en esta misma idea al señalar:

*«Es cierto que el art. 454 bis (LA LEY 58/2000) 3 LEC está dentro del marco del proceso declarativo, pero el art. 562 LEC (LA LEY 58/2000) es necesario integrarlo con lo dispuesto en aquel precepto; por consiguiente, consideramos que, en estos concretos casos, el recurso de apelación es procedente, como así se admite por determinados tribunales provinciales.*

*En definitiva, la interpretación y aplicación del art. 671 de la LEC (LA LEY 58/2000) está sometida al régimen jurídico de impugnación del art. 562 de dicho texto legal, sin que quepa llevarla a efecto, de nuevo, por la vía del art. 698 de la LEC (LA LEY 58/2000), a través del presente juicio declarativo como pretende la parte recurrente, que ya obtuvo la respuesta fundada en derecho a su pretensión de la forma prevista por el ordenamiento jurídico, lo que implica que no se haya vulnerado su derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE (LA LEY 2500/1978))»*

**IV. Índice analítico de materias tratadas en los boletines de adjudicación hipotecaria nº 1 a 14.**  
(Disponibles íntegramente en la web del Decanato del Colegio de Registradores de la Comunidad Valenciana — [www.registradorescomunidadvalenciana.org](http://www.registradorescomunidadvalenciana.org))

● **ACUMULACIÓN DE EJECUCIONES:**

- Expedición de certificado de cargas (nº 9, pág. 6-8)

● **ADQUISICIÓN POR EXTRANJEROS**

- Expresión de la cuota (nº 12, pág. 23—24);

● **AFECCIÓN URBANÍSTICA:**

- Valor de hipoteca legal (nº 7, pág. 1-2)

● **AGRUPACIÓN DE FINCAS:**

- Objeto de la hipoteca (nº 3, pág. 3);

● **ARRENDAMIENTOS:**

- Cancelado y reinscripción (nº 14, pág. 11-12);
- Declaración complementaria permite inscripción (nº 13, pág. 20-22);
- Declaración de libertad, exigibilidad (nº 10, pág. 11-13); (nº 14, pág. 19-21);
- Extinción del contrato (nº 3, pág. 8); (nº 8, pág. 14-15);
- Inscripción tras la adjudicación (nº 14, pág. 9-10); (nº 14, pág. 21-22);
- Necesidad de la declaración cuando sea exigible (nº 13, pág. 9-11);
- Notificación al arrendatario (nº 11, pág. 13);
- Purga, rústicos, (nº1, pág. 4); urbanos (nº 12, pág. 5-6);
- Situación tras el dictado del decreto de adjudicación, precaristas (nº 7, pág. 12-13)
- Uso distinto al de vivienda, extinción (nº 9, pág. 15-17), (nº 9, 23-25);

● **CALIFICACIÓN REGISTRAL**

- Consecuencia calificación errónea (nº 14, pág. 8-9)

● **CERTIFICADO DE DOMINIO Y CARGAS**

- Constancia de nota anterior (nº 14, pág. 10-11);
- Esencialidad de su expedición (nº 8, pág. 10-11);
- Expedición por Juzgado distinto al de situación finca (nº 9, pág. 8-9);
- Expedición respecto a finca distinta (nº 9, pág. 9-10);

● **CESIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO:**

- No impide inscripción del decreto de adjudicación (nº 7, pág. 5-6)

● **CESIÓN DE REMATE:**

- A entidad del mismo grupo empresarial (nº 3, pág. 20-21), no hay fraude ni abuso de derecho (nº 4, pág. 10-11);
- Facultad ejecutante en subasta desierta art. 671 LEC (LA LEY 58/2000) (nº 11, pág. 17-18);

- Función del Letrado de la Administración de Justicia, control (nº 2, pág. 8-11);
- Necesidad de una o dos resoluciones en la cesión (nº 10, nº 21-23);
- Plazo para ceder (nº 2, pág. 8); posibilidad de calificación (nº 5, pág. 6-7);
- Precio inferior, favorable (nº 1, pág. 5);
- Suspensión por recurso amparo (nº 2, pág. 8);

#### ● CLÁUSULAS ABUSIVAS:

- Adjudicación al cesionario no impide control (nº 9 pág. 34-35);
- Audiencia a la parte demandada, 552 LEC (nº 10, pág. 26-28);
- Carácter jurisdiccional del control, no puede efectuarse por el Letrado de la Administración de Justicia (nº 7, pág. 10-11);
- Cláusula suelo: compensación unilateral (nº 13, pág. 32); impugnación por deudora cedida (nº 6, pág. 19);
- Concepto de consumidor, momento apreciación (nº 11, pág. 15-16); (nº 11, pág. 16-17); vinculación persona física y mercantil (nº 12, pág. 26-27); posibilidad de control (nº 14, pág. 31-32);
- Condena en costas (nº 13, pág. 29-32);
- Imposibilidad de impugnar informe de tasación dentro de cláusulas abusivas (nº 13, pág. 24-25);
- Incidente extraordinario, D.T. 3ª Ley 5/19 (LA LEY 3741/2019) (nº 6, pág. 4-5);
- Incidente de nulidad de actuaciones y preclusión (nº 7, pág. 11-12), (nº 7-12); (nº 13, pág. 34-35);
- Momento final para alegación (nº 3, pág. 21), (nº 4, pág. 9-10); (nº 8, pág. 13-14); (nº 9, pág. 34); (nº 11, pág. 19-20); (nº 13, pág. 26-29); (nº 13, pág. 32-34); (nº 13, pág. 38-39);
- Vencimiento anticipado, revisión de oficio (nº 2, pág. 11); requisitos (nº 12, pág. 18);

#### ● CÓDIGO DE VERIFICACIÓN SEGURA (CSV)

- Incorporación al mandamiento judicial (nº 8, pág. 4-6);

#### ● CONCURSO DE ACREEDORES:

- Aplicación de la doctrina de la DG sobre el art. 671, integrado por el 670.4 (pág. 8-11);
- Ejecución de la garantía tras la declaración de concurso (nº 4, pág. 3-4);
- Intervención del acreedor privilegiado (nº 8, pág. 8-9);
- Momento inicial efectos concurso (nº 10, pág. 25-26);
- Plan de liquidación (nº 5, pág. 9-10);
- Reanudación de la ejecución tras pronunciamiento Juzgado de lo Mercantil (nº 7, pág. 8-9)

#### ● CONDICIÓN RESOLUTORIA:

- Imposibilidad de cancelación si no se inscribe pacto posposición (nº 9, pág. 10-11)

#### ● CONSOLIDACIÓN COMO FORMA EXTINCIÓN DERECHOS REALES:

- Confirmación de la extinción (nº 8, pág. 14);
- Necesidad de CSV y utilización Lexnet (nº 10, pág. 15);

#### ● COPIA ESCRITURA

- Requisitos para despachar ejecución, 685.4 LEC (nº 14, pág.27-28);

● **COSA JUZGADA:**

- Incidencia en el proceso declarativo posterior (nº 11, pág. 20-21);

● **COSTAS PROCESALES:**

- Límite del 5% artículo 575.1 bis (nº 3, pág. 13);

● **DATOS PERSONALES ADJUDICATARIO:**

- Subsanación de su omisión (nº 11, pág. 15);

● **DERECHO EXTRANJERO:**

- Prueba (nº 2, pág. 3);

● **DESCRIPCIÓN DE LA FINCA:**

- No necesidad de descripción completa (nº1, pág. 2); (nº 8, pág. 9-10);

● **EJECUCION A TRAVÉS DE ETNJ:**

- Tratamiento cargas intermedias (nº 9, 25-27);

● **EJECUCIÓN ORDINARIA:**

- Posibilidad de acumular dos hipotecas (nº 9, pág. 4-6)
- Dudas sobre normativa a aplicar, posibilidad de declarar que se apliquen las especialidades del Capítulo V (nº 6, pág. 9-10); (nº 7, pág. 14-16);
- Necesidad de embargo (nº 2, pág. 6);
- Nota al margen, contenido, vinculación (nº 6, pág. 8); (nº 14, pág. 36-39);

● **EJECUCIÓN POST-HIPOTECARIA (579 LEC):**

- Caducidad de la ejecución (nº 10, pág. 28-29);
- Carga de la prueba plusvalía venta (nº 2, pág. 13);
- Competencia funcional para su conocimiento (nº 8, pág. 18-19); (nº 12, pág. 24-26);
- Control cláusulas abusivas (nº 8, pág. 18); (nº 9, pág. 32-34); (nº 14, pág. 33-34);
- Enriquecimiento injusto (nº 5, pág. 16-17), (nº 6, pág. 18-19); (nº 13, pág.26-29);
- Naturaleza del título, prescripción y caducidad (nº 5, pág. 17-18);
- Necesidad/innecesariedad de liquidar intereses y costas (nº 6, pág. 10-11); (nº 14, pág. 31);

● **EJECUCIONES HIPOTECARIAS SIMULTÁNEAS:**

- Imposibilidad de ejecución simultánea en caso de división del préstamo y garantía en las fincas resultantes (nº 7, pág. 3-4)

● **EXTENSIÓN HIPOTECA Y SOLIDARIDAD Y DISTRIBUCIÓN DE LA RESPONSABILIDAD:**

- Desenvolvimiento y efectos de la responsabilidad hipotecaria (nº 14, pág. 34-36);
- Examen del pacto inscrito (nº 6, pág. 3-4);
- Falta liquidación individual de cada préstamo (nº 6, pág. 16);

- Solidaridad del crédito y varios acreedores (nº 6, pág. 6-8);

● **FALLECIMIENTO HIPOTECANTE:**

- Necesidad de demandar a todos sus herederos (nº 4, pág. 2-3);

● **FALTA DE REQUERIMIENTO DE PAGO AL DEUDOR:**

- Inscripción pese a no haberse practicado el requerimiento de pago (nº1, pág. 3);

● **FIADORES:**

- Legitimación para oponerse (nº 8, pág. 19-20); (nº 14, pág. 39-40);
- Legitimación para ser demandado o intervenir en procedimiento (nº 10, pág. 23-25);

● **FIRMA ELECTRÓNICA**

- Validez de la firma (nº 10, pág. 14);

● **FIRMEZA**

- Necesidad firmeza, no solo a efectos registrales (nº 9, 14-15);

● **FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS:**

- Aportación del crédito al fondo, examen de la naturaleza y trámites (nº 7, pág. 6-7), (nº 8, pág. 2-3); (nº 8, pág. 4);
- Aspectos sustantivos y procesales titulización (nº 6, pág. 1-3);
- Inscripción a favor del Fondo y previa inscripción del crédito (nº 10, pág. 13-14);
- Legitimación (nº 2, pág. 12), (nº 9, 21-23); (nº 11, pág. 18-19); (nº 12, pág. 28-31);

● **HERENCIA YACENTE:**

- Aplicación plazo rescisión sentencias dictadas en rebeldía (nº 5, pág. 7-8);
- Cambio relevante posición TS y DGSJFP sobre necesidad de nombrar administrador (nº 9, pág. 37-42); consolidación (nº 12, pág. 7-8); (nº 13, pág. 16-17); justificación del fallecimiento (nº 13, pág. 19-20); matización aplicación a procedimientos anteriores a la sentencia TS (nº 13, pág. 17);
- Intervención a través de interesados (nº 12, pág. 23);
- Necesidad/Innecesidad nombramiento defensor judicial (nº 3, pág. 4-6), (nº 3, pág. 2); (nº 8, pág. 6-7); (nº 10, pág. 7-8);
- Notificación edictal (nº1, pág. 3);
- Renuncia anterior a la presentación de la demanda (nº 2, pág. 2, nº 9, pág. 11-12);
- Renuncia antes y después del inicio del procedimiento (nº1, pág. 4); (nº 5, pág. 2-3); (nº 14, pág. 19-21);
- Requisitos para la inscripción, exposición general (nº 6, pág. 5); (nº 7, pág. 8)
- Traslado al Estado como heredero presunto (nº1, pág.2);

● **HIPOTECANTE NO DEUDOR:**

- Conflicto de intereses con heredero notificado como deudor (nº1, pág. 3);

● **INFORMACIÓN REGISTRAL:**

- Error en datos esenciales nota simple (nº 14, pág. 23-27);

● **LEY APLICABLE:**

- Modificación porcentajes de adjudicación (nº 4, pág. 8-9);
- Porcentaje 671 LEC, fecha subasta (nº2, pág. 11);

● **LIQUIDACIÓN DE INTERESES:**

- Intereses devengado antes presentación demanda (nº 11, pág. 17);

● **MANDAMIENTO CANCELACIÓN:**

- Momento procesal expedición (nº 6, pág. 6);
- Necesidad de acompañar decreto de adjudicación (nº 3, pág. 2), (nº 6, pág. 6);

● **MANDAMIENTO CERTIFICACIÓN CARGAS:**

- Órgano competente incumplimiento titular registral concursado (nº 5, pág. 4-5);

● **NOTA MARGINAL:**

- Ausencia y subsanabilidad (nº 12, pág. 13-14);
- Cancelación (nº 12, pág. 6-7);
- Documentación a aportar (nº 12, pág.14);

● **NULIDAD ADJUDICACIÓN Y AFECTACIÓN A TERCEROS BUENA FE:**

- Afectación en caso de cesión del crédito hipotecario (nº 11, pág. 6-8);
- Cesionario de remate (nº 12, pág. 8-10);
- Imposibilidad de aplicación doctrina levantamiento del velo (nº 11, pág. 5-6);
- Necesidad audiencia al tercero para que le afecte resolución (nº 9, pág. 19-21);
- Requisitos (nº 12, pág. 10-13);
- Sobreseimiento y afectación a tercero de buena fe (nº 9, pág. 36); (nº 11, pág. 3-5); (nº 14, pág. 29-30);

● **OCUPANTES:**

- Derecho de uso a favor cónyuge e hijos (nº 12, pág. 19-21);
- Imposibilidad inscripción derecho a permanecer en la vivienda (nº 9, pág. 18-19)

● **PACTO DE EJECUCIÓN PROCEDIMIENTO ESPECIAL**

- Ausencia de inscripción impide ejercicio de la acción directa hipotecaria (nº 13, pág. 14-15);

● **PACTO PROHIBICIÓN DE DISPONER**

- De carácter fiscal, no impide inscripción (nº 13, pág. 20-22);

● **POLÉMICA ADJUDICACIÓN COMO MÍNIMO POR EL 50%:**

- Los límites señalados por el TS no excluyen el control de la congruencia de la decisión adoptada (nº 13, pág. 9-10);
- Posición del TS, doctrina sobre esta polémica, asumida por la DGSJFP y Audiencias Provinciales, zanja la polémica existente (nº 12, pág. 15-16);

- Resoluciones DGRN a favor (nº 1, pág. 5), (nº 2, pág. 7); (nº 3, pág. 7-8), reflexión general (nº 4, pág. 14-16), (nº 5, pág. 3-4), (nº 6, pág. 8-9); (nº 7, pág. 16-17);
- Resoluciones judiciales contrarias (nº1, pág. 7), (nº 3, pág. 16-19), (nº 5, pág. 13), (nº 6, pág. 14-15); (nº 7, pág. 17-19), (nº 8, pág. 21); (nº 9, pág. 28-30); (nº 14, pág. 22);
- Resoluciones judiciales que se apartan de la doctrina del TS (nº 13, pág. 24);
- Solución integradora DGRN (nº 4, pág. 19-21);

#### ● **POLÉMICA ADJUDICACIÓN EJECUTANTE CUANDO ES EL MEJOR POSTOR. CONTRADICCIÓN 670.4 vs 671 LEC.**

- Fraude entidades vinculadas (nº 4, pág. 11-13);
- Validez de esa adjudicación al ejecutante (nº 6, pág. 12-13);

#### ● **POLÉMICA ADJUDICACIÓN HORQUILLA 60/70%:**

- Posición del TS, doctrina definitiva sobre esta polémica, asumida por la DGSJFP y Audiencia Provinciales, zanja la polémica existente (nº 10, pág. 29-36); (nº 11, pág. 22-23);
- Resoluciones DGRN favorables (nº1, pág. 5), (nº 2, pág. 4); (nº 3, pág. 6), reflexión general (nº 4, pág. 16-19); (nº 7, pág. 19);
- Resoluciones judiciales contrarias (nº1, pág. 6), (nº 3, pág. 17), (nº 6, pág. 13-14), (nº 8, pág. 20-21);
- Resoluciones judiciales favorables (nº1, pág. 6), (nº 3, pág. 19-20), (nº 5, pág. 13-15);

#### ● **POLÉMICA ADJUDICACIÓN UNAS FINCAS POR PORCENTAJE Y OTRAS POR LA CANTIDAD DEBIDA POR TODOS LOS CONCEPTOS.**

- Resolución DGRN imposibilidad de que quede deuda pendiente (nº 3, pág. 14);
- Resoluciones judiciales contrarias a esa forma de adjudicación (nº 7, pág. 19-20);

#### ● **POSTURA OFRECIENDO PAGAR A PLAZOS 670.3 LEC:**

- Requisitos (nº 4, pág. 6-8);

#### ● **PRECARIO:**

- Ámbito del juicio de desahucio por precario en vivienda adjudicada en ejecución hipotecaria (nº 11, pág. 22);

#### ● **PREJUDICIALIDAD PENAL Y CIVIL**

- Alcance de la suspensión (nº 13, pág. 37-38);
- No cabe prejudicialidad civil (nº14, pág. 28-29);

#### ● **PRESCRIPCIÓN:**

- Plazo prescripción hipoteca y reactivación ejecución (nº 11, pág. 13-14);
- Plazo prescripción por acción restitutoria (nº 13, pág. 36-37);

#### ● **PRESENTACIÓN DE DOCUMENTOS Y TÍTULOS:**

- Medios alternativos electrónicos (nº 11, pág. 14-15);

#### ● **PROCEDIMIENTO SUMARIO ART. 131 LEC 1881 (LA LEY 1/1881):**

- Inscripción auto adjudicación: requisitos (nº 11, pág. 12-13);

● **RECURSOS FRENTE A DECRETO DE ADJUDICACIÓN:**

- Carácter restrictivo apelación, ámbito recurso (nº 11, pág. 17);
- No cabe recurso de apelación (nº 6, pág. 15-16);

● **RECURSO GUBERNATIVO:**

- No cabe con posterioridad a la inscripción (nº 5, pág. 4);

● **REQUERIMIENTO DE PAGO:**

- Averiguación de domicilio y notificación edictal (nº 7, pág. 9-10);
- Carácter receptivo requerimiento previo (nº 12, pág. 18-19);
- Domicilio en el extranjero (nº 12, pág. 14-15);
- Expresión en el decreto de adjudicación (nº 12, pág. 16-18);
- Necesidad agotar averiguación antes de acudir a edictos (nº 9, pág. 45-46);
- Necesidad o no de requerir a todos los deudores no hipotecantes (nº1, pág. 3);
- Pluralidad deudores solidarios: requisitos (nº 11, pág. 10-11);
- Práctica en domicilio distinto del pactado (nº 11, pág. 9-10); (nº 14, pág. 22-23);
- Utilización dirección electrónica habilitada, emplazamiento electrónico (nº 6, pág. 16-17); (nº 7, pág. 10), (nº 9, pág. 42-44);
- Validez del requerimiento a través de familiar. Requisitos (nº 10, pág. 15-18);

● **RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA:**

- Alcance de la calificación registral (nº 13, pág. 17-18);
- Permite inscripción si la única carga es posterior a la expedición del certificado de dominio y cargas (nº 7, pág. 4-5)
- Reclamación inicial superior a garantía (nº 5, pág. 6);
- Referencia a la consignación del exceso (nº 13, pág. 20-22);
- Tratamiento de los intereses de demora (nº 11, pág. 8-9);
- Tratamiento para despacho ejecución (nº 12, pág. 31-32);

● **SOBRANTE:**

- Aplicación límite responsabilidad pactado (nº 4, pág. 13-14);

● **SUBASTA:**

- Aplicación supletoria LEC para subastas concursales (nº 10, 20-21);
- Error en la calificación naturaleza inmueble (nº 6, pág. 17);
- Falta de diligencia deudor, se desentendiendo procedimiento (nº 9, pág. 47-49);
- Notificación convocatoria por edictos (nº 6, pág. 17-18);
- Nulidad convocatoria divergencia entre embargo y licitación (nº 13, pág. 39);

● **SUBROGACIÓN CARGAS TRAS ADJUDICACIÓN:**

- Posición del deudor, no confusión de derechos (nº 6, pág. 11-12);
- No extensión hipoteca por adjudicación carga posterior (nº 8, pág. 15);

- Vinculación ob rem de un elemento: requisitos para cancelar (nº 13, pág. 22-24);

● **SUCESIÓN UNIVERSAL POR FUSIÓN:**

- No necesidad inscripción a favor nuevo acreedor, pero con matices (nº 9, pág. 27-28)

● **TASACIÓN:**

- Incorporación a la escritura (nº 12, pág. 21-22);

● **TANTEO Y RETRACTO**

- Inquilino (nº 4, pág. 11); (nº12 pág. 3-4).

● **TERCER POSEEDOR:**

- Basta notificación si el titular registral inscribió tras interposición de la demanda (nº 7, pág. 7-8)
- Coincidencia entre Administrador deudor y empresa demandada (nº 3, pág. 11);
- Coincidencia entre tercer poseedor y entidad adjudicataria (nº 5, pág. 5-6);
- Inscripción parcial tercer poseedor mitad indivisa (nº 13, pág. 12-13);
- Inscripción posterior a la demanda (nº 3, pág. 12);
- Insuficiencia notificación (nº 3, pág. 9-11);
- Inscripción y subsanación pese a falta de demanda (nº 2, pág. 4); (nº 2, pág. 5); (nº 9, pág. 12-14); (nº 13, pág. 11-12); (nº 14, pág. 12-13);
- Necesidad de ser demandado y requerido de pago (nº1, pág. 4), (nº 2, pág. 2); (nº4, pág. 4-5), (nº 6, pág. 4), (nº 8, pág. 9), (nº 8, pág. 11-12);

● **TERCERO OFRECIDO POR DEUDOR TRÁMITE ART. 670.4 LEC (LA LEY 58/2000):**

- Fraude y levantamiento del velo (nº 14, pág. 32-33);
- Ha de superar postura mejor postor (nº 8, pág. 16-17);

● **TÍTULO Y MODO EN LAS EJECUCIONES JUDICIALES:**

- Cumplimiento (nº 4, pág. 4);
- Momento en que se produce transmisión o traditio (nº 14, pág. 40-41);

● **TRACTO SUCESIVO**

- Falta de tracto sucesivo impide la inscripción (nº 13, pág. 18-19);
- Necesidad de demandar a adquirentes intermedios para rectificar (nº 13, pág. 25-26);

● **USO VIVIENDA FAMILIAR:**

- Falta de inscripción (nº 2, pág. 3);

● **USUFRUCTO:**

- Requisitos para la constitución e inscripción (nº 4, pág. 5);

● **VALOR DE LA FINCA PARA SUBASTA O TIPO:**

- Exclusión si tasación de la finca a 0 euros, pero no si se fija en 0,01 euros (nº1, pág. 2);

- Exigencia de constancia en la inscripción (nº 13, pág. 13-14);
- Fijación fuera escritura constitución hipoteca (nº 9, pág. 30-32);
- Imposibilidad de impugnar informe de tasación dentro de cláusulas abusivas (nº 13, pág. 24-25);
- Imposibilidad de minoración por otras cargas (nº 8, pág. 7-8);
- Posibilidad excepcional de su alteración (nº1, pág.2);
- Publicidad en el portal de subastas y efecto vinculante para la ejecución hipotecaria (nº 14, pág. 14-16); (nº 14, pág. 18-19);
- Rectificación sobrevenida (nº 14, pág. 16-18);
- Relación con el valor de tasación (nº 8, pág. 3-4); (nº 10, pág. 18-20);
- Tipo pactado superior valor de tasación (nº5, pág. 2);

● **VALORACIÓN CIRCUNSTANCIAS CONCURRENTES ADJUDICACIÓN 670.4 IN FINE LEC:**

- Exposición criterios (nº 5, pág. 15-16);
- Necesidad de motivar el decreto de adjudicación (nº 8, pág. 15-16);

● **VARIAS FINCAS:**

- Adjudicación por el importe de los debido (nº1, pág. 6);
- Validez de la adjudicación, imposibilidad de minoración (nº 3, pág. 23-25);

● **VIVIENDA HABITUAL:**

- Aplicación a hipotecante no deudor y personas jurídicas (nº 3, pág. 22-24); fiadores (nº 4, pág. 6);
- Declaración sobre su naturaleza por el Letrado de la Administración de Justicia (nº1, pág. 4); (nº 11, pág. 11-12);
- Domicilio del administrador no deudor (nº 12, pág. 22-23);
- Expresión en el decreto de adjudicación (nº 12, pág. 16-18);
- Prueba y acreditación de su condición (nº 4, pág. 5-6); (nº 7, pág. 13-14), (nº 8, pág. 17);