

## ¿Hasta cuándo puede declararse la nulidad de una cláusula abusiva en un procedimiento de ejecución hipotecaria?

La sentencia de 11 de marzo de 2026 del Pleno del Tribunal Constitucional consagra que, en los procedimientos de ejecución hipotecaria incoados con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 1/2013, la posibilidad de examinar, de oficio o a instancia de parte, la abusividad de cláusulas del título ejecutivo se agota con la firmeza del decreto de adjudicación del bien hipotecado.

En el marco de un proceso de ejecución hipotecaria en el que ya era firme el decreto de adjudicación del inmueble y estaba pendiente el lanzamiento de los deudores hipotecarios ocupantes, se ha planteado el debate sobre hasta qué momento procesal el juez puede declarar de oficio la nulidad de una cláusula abusiva incorporada a un préstamo hipotecario.

En este caso, antes de proceder al lanzamiento, los deudores hipotecarios —que habían solicitado en varias ocasiones la suspensión del procedimiento— formularon un incidente de nulidad de actuaciones para pedir *(i)* la declaración de nulidad, por abusiva, de la cláusula de vencimiento anticipado y *(ii)* el sobreseimiento de la ejecución y la cancelación de la inscripción registral de la finca a favor de la entidad bancaria. Este incidente fue inadmitido por el tribunal de instancia porque el procedimiento de ejecución ya había finalizado. Los consumidores formularon recurso de amparo sobre la base de que el adjudicatario del bien hipotecado todavía no había tomado posesión del inmueble subastado.

El Pleno del Tribunal Constitucional declara que el control judicial de oficio de las cláusulas abusivas solo es temporalmente admisible hasta la conclusión del procedimiento ejecutivo, que se produce, conforme con la jurisprudencia del Tribunal Supremo, con la firmeza del decreto de adjudicación del inmueble hipotecado. Con ese instrumento jurídico, opera legalmente la *traditio* del bien hipotecado y se pone fin a la actividad ejecutiva, sin que la puesta en posesión material del inmueble sea un elemento constitutivo de la transmisión de la propiedad ni un trámite necesario del procedimiento.

El Tribunal Constitucional recuerda que la Ley 1/2013 habilitó a los tribunales para que controlasen de oficio la eventual abusividad de las cláusulas insertas en el título ejecutivo hasta la fecha de toma de posesión. Pero esta habilitación estaba temporalmente acotada a las ejecuciones previas a la introducción del art. 695.1.4.º LEC, en las que no existía el trámite de oposición a la ejecución por existencia de cláusulas abusivas. Sin embargo, en los procedimientos posteriores a la entrada en vigor de la Ley 1/2013 —como el que aquí se analizaba—, el límite temporal para apreciar la nulidad de una cláusula se produce con la firmeza del decreto de adjudicación, que es el momento de finalización del procedimiento ejecutivo.

Como declara el Tribunal Constitucional, el Tribunal de Justicia de la Unión Europea ya ha confirmado que, cuando el procedimiento de ejecución hipotecaria ha concluido, el control de abusividad —de oficio o a instancia de parte— no puede comprometer la seguridad jurídica ni los derechos de propiedad respecto del bien que han sido transmitidos a un tercero.

En todo caso, el consumidor afectado por la cláusula abusiva conservará el derecho de incoar un procedimiento declarativo posterior para reclamar el resarcimiento económico por los daños causados por la introducción de la cláusula nula.

## ABOGADOS DE CONTACTO



**Manuel García-Villarrubia**  
+34 915860356  
manuel.garcia-  
villarrubia@uria.com



**Miguel Ángel Cepero**  
+34 915870971  
miguelangel.cepero@uria.com



**Guillermo García Berdejo**  
+34 934165594  
guillermo.garcia@uria.com