

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

- 1456** *Resolución de 6 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de El Puerto de Santa María n.º 1 a inscribir un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don F. J. P. M., en nombre y representación y como administrador único de la entidad Japeto Europe, SL, contra la negativa del registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 1, don César Luis Jarabo Rivera, a inscribir un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria.

#### Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 2 de El Puerto de Santa María se tramitó el procedimiento de ejecución hipotecaria número 551/2014 en el que se dictó decreto el día 3 de junio de 2024, por el que se adjudicaba la finca registral número 3.887 del Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 1 a Japeto Europe, SL.

II

Presentado testimonio del referido decreto en el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«César Jarabo Rivera, registrador/a titular del Registro de El Puerto de Santa María N.º 1, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, certifico que:

Este folio forma parte del Procedimiento N.º 551/2014 de fecha 03/06/2024 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de El Puerto de Santa María de El Puerto de Santa María.

Asiento Diario: 2121/2025 - N.º entrada: 4626/2025.

Antecedentes de hecho:

Primero. Con fecha 16/05/2025 se presentó en este Registro de la Propiedad el documento de referencia.

Segundo. En el día de la fecha el documento reseñado ha sido calificado por el Registrador que suscribe, basándose en los siguientes

Fundamentos jurídicos:

Primero. La calificación citada ha sido realizada al amparo de los artículos 18, 66 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Segundo. De la misma resulta los siguientes defectos, que impiden practicar la inscripción del título calificado:

Se reitera la anterior nota de calificación, de fecha 19/11/2024 en cuanto al primero de los defectos consignados en la misma, esto es:

El artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece que “en el caso de que la ejecución resultase insuficiente para saldar toda la cantidad por la que se hubiera despachado ejecución más los intereses y costas devengados durante la ejecución” – caso que nos ocupa–, “dicha cantidad se imputará por el siguiente orden: intereses remuneratorios, principal, intereses moratorios y costas. Además, el letrado o letrada de la Administración de Justicia expedirá certificación acreditativa del precio del remate y de la deuda pendiente por todos los conceptos, con distinción de la correspondiente a principal, a intereses remuneratorios, a intereses de demora y a costas”. Esto es, el importe de la deuda que queda al ejecutado pendiente de abonar al ejecutante tras la subasta es la diferencia entre la cantidad reclamada inicialmente por todos los conceptos más la que resulte de las liquidaciones finales de los intereses y costas devengados durante la ejecución, menos el importe del remate o adjudicación. Y este importe ha de ser certificado por el letrado de la Administración de Justicia para poder inscribir el decreto de adjudicación (Artículos 9 y 18 de la Ley Hipotecaria, 51 y 100 del Reglamento Hipotecario y Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 28/07/15, entre otras).

En el presente caso, el certificado de dicha deuda pendiente que consta en el Decreto de adjudicación es incongruente e incompleto: incongruente respecto del principal, pues si en tal concepto se reclamaron 8.271.927,44€ y de la imputación de pagos resulta que se aplican al mismo 1.822.349,71€ del precio del remate, la diferencia ha de ser, salvo error en las cantidades anteriores, de 6.449.577,73€, distinta de la que se señala –5.737.650,29€–; e incompleto respecto de los intereses y costas y gastos pues, según se indica, su liquidación y tasación finales, incluyendo los devengados durante la ejecución, no se ha llevado a cabo aún y no consta que el ejecutante haya renunciado a ella –esto es, está pendiente–; por ello, la cantidad inicial y prudencialmente reclamada por tales conceptos –2.481.578,00€– no puede tomarse por definitiva para determinar la deuda pendiente correspondiente a éstos –reduciéndola en los 455.490,29€ que se le imputan–, aparte de que no consta su correspondiente desglose, como exige el precepto citado.

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador calificante acuerda:

- 1.º Suspender la inscripción del título calificado por el/los defecto/s antes indicado/s.
- 2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.
- 3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al artículo 323 de la citada Ley.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

El Puerto de Santa María, a fecha de la firma electrónica al pie del documento. Esto documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por César Jarabo Rivera registrador/a titular de Registro de El Puerto de Santa María 1 a día nueve de junio del dos mil veinticinco».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. P. M., en nombre y representación y como administrador único de la entidad Japeto Europe, SL, interpuso recurso el día 4 de julio de 2025 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Primero. Certificado de deuda pendiente que consta en el Decreto de adjudicación es incongruente respecto al principal. Disconforme.

1.1 El señor registrador dice que el certificado de deuda pendiente que consta en el Decreto de adjudicación le presenta dudas porque entiende que “es incongruente respecto del principal, pues si tal concepto se reclamaron 8.271.927,44€ y de la imputación de pagos resulta que se aplican al mismo 1.822.349,71€ del precio del remate, la diferencia ha de ser, salvo error en las cantidades anteriores, de 6.449.577,73€, distinta de la que se señala -5.737.650,29€”.

El Decreto de adjudicación dice:

Parte dispositiva:

Se adjudica la finca registral 3.887 inscrita en el Registro de la Propiedad n. 1 de esta Ciudad a favor de Japeto Europe SL, con CIF: (...), por la suma 2.277.840,00 €, que es inferior a la cantidad reclamada en el procedimiento, aplicándose dicho importe en la forma indicada en el hecho séptimo de esta resolución y adeudándose la cantidad indicada también en el mismo hecho séptimo

Séptimo. Requerida la parte ejecutante para la imputación de pagos del art. 654.3 LEC, el referido importe de 2.277.840,00 € lo imputa del siguiente modo: - 455.490,29 € en concepto de intereses ordinarios. - 1.822.349,71 € en concepto de capital.

A tenor de lo anterior, debe hacerse constar que la deuda pendiente asciende a 5.994.087,44 euros, conforme al siguiente detalle: - Intereses remuneratorios: 0,00 euros - Capital: 5.737.650,29 euros - Intereses moratorios en Acta de Fijación de Saldo: 256.437,15 euros - Intereses moratorios posteriores al vencimiento anticipado: pendiente liquidar. - Costas: pendiente tasar. - deuda pendiente: 5.994.087,44 euros.

1.2 Dicha calificación fecha 19/11/2024 fue presentada al letrado de la Administración de Justicia -LAJ- para su aclaración dictando DIOR de fecha 3 de febrero de 2025, que dice: “Se le significa al adjudicatario, que a éste Letrado de la Administración de Justicia, no le ofrece dudas la certificación de deuda pendiente que consta en la resolución a inscribir” (...)

1.3 Entendemos que el señor registrador no está teniendo en cuenta el desglose del principal reclamado, de ahí la diferencia de la deuda pendiente que le sale respecto a la que se recoge en el decreto de adjudicación.

Reflejamos en rojo el desglose que explica porqué el certificado de deuda pendiente que se recoge en el decreto de adjudicación señala como capital pendiente -5.737.650,29€, y deuda pendiente: 5.994.087,44 euros:

1. Se reclama:

8.271.927,44€ de principal.

- a. 7.560.000 € son de capital.
- b. 455.490,29 € son de intereses ordinarios o remuneratorios.
- c. 160.251,27 € son de intereses de demora hasta el 01/01/2014.
- d. 96.185,88 € son de intereses de demora hasta el 28/01/2014 (...).

2. Se adjudica por (precio remate):

2.277.840€.

Imputación de pagos:

455.490,29€ intereses ordinarios.  
1.822.349,71€ capital.

4. Deuda pendiente tras imputación de pagos:

Capital: 7.560.000€ - 1.822.349,71€ = 5.737.650,29€.  
Intereses ordinarios o remuneratorios: 455.490,29€ - 455.490,29€ = 0€.  
Intereses moratorios en Acta fijación saldo (hasta 28.01/2014): 160.251,27€ + 96.185,88 = 256.437,15€.  
Total deuda pendiente= 5.737.650,29€ + 256.437,15€ = 5.994.087,44€.

1.4 Entendemos que es correcto y congruente el certificado de deuda pendiente que consta en el decreto de adjudicación de fecha 3 de junio de 2024 respecto al principal.

Segundo. Certificado de deuda pendiente que consta en el Decreto de adjudicación es incompleto respecto a intereses y costas. Disconforme.

2.1 El señor registrador dice que el certificado de deuda pendiente que consta en el Decreto de adjudicación “es incompleto respecto a intereses y costas y gastos pues, según se indica, su liquidación y tasación finales, incluyendo los devengados durante la ejecución, no se ha llevado a cabo aún y no consta que el ejecutante haya renunciado a ella –esto es, está pendiente–; por ello, la cantidad inicial y prudencialmente reclamada por tales conceptos –2.481.578,00€– no puede tomarse por definitiva para determinar la deuda pendiente correspondiente a éstos –reduciéndola en los 455.490,29€ que se le imputan–, aparte de que no consta su correspondiente desglose, como exige el precepto citado.

Cita el artículo [sic] 654.3 LEC:

3. En el caso de que la ejecución resultase insuficiente para saldar toda la cantidad por la que se hubiera despachado ejecución más los intereses y costas devengados durante la ejecución, dicha cantidad se imputará por el siguiente orden: intereses remuneratorios, principal, intereses moratorios y costas. Además, el letrado o letrada de la Administración de Justicia expedirá certificación acreditativa del precio del remate y de la deuda pendiente por todos los conceptos, con distinción de la correspondiente a principal, a intereses remuneratorios, a intereses de demora y a costas.

Esto es, el importe de la deuda que queda al ejecutado pendiente de abonar al ejecutante tras la subasta es la diferencia entre la cantidad reclamada inicialmente por todos los conceptos más la que resulte de las liquidaciones finales de los intereses y costas devengados durante la ejecución, menos el importe del remate o adjudicación. Y este importe ha de ser certificado por el letrado de la Administración de Justicia para poder inscribir el Decreto de adjudicación (artículos 9 y 18 de la Ley Hipotecaria, 51 y 100 del Reglamento Hipotecario y Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 28/07/15, entre otras).

2.2 A raíz de la calificación fecha 19/11/2024, reiterativa de la presente nota de calificación, fue presentado por la ejecutante escrito solicitando liquidación de intereses y costas, dictando el letrado de la Administración de Justicia Diligencia de Ordenación de fecha 3 de febrero de 2025 indicando: “Se le significa a la parte ejecutante, que no cabe practicar tasación de costas ni liquidar intereses, toda vez que no consta abonado de forma judicial el principal reclamado” (...)

2.3 Si bien entendemos que dicha certificación, puede resultar útil a efectos procesales o para futuras ejecuciones personales contra el deudor por deuda remanente, no es requisito registral exigido por norma alguna cuando no existe sobrante, tal y como reconoce expresamente el tenor literal del artículo 674 LEC.

En el presente supuesto, el precio del remate obtenido en el procedimiento de ejecución forzosa no ha alcanzado a cubrir siquiera la totalidad del principal reclamado, sin que exista, por tanto, cantidad sobrante tras la adjudicación. Por tanto, es jurídicamente irrelevante, a efectos registrales, la certificación del artículo 654.3 LEC o desglose adicional de los conceptos no satisfechos (intereses moratorios, costas), ya que no afecta a la prelación registral ni la posición de terceros acreedores posteriores, al no haber cantidad que repartir ni derechos económicos que preservar respecto del bien adjudicado.

De conformidad con el artículo 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en tales casos, el letrado de la Administración de Justicia dictará decreto de adjudicación y ordenará la cancelación de las cargas posteriores a la hipoteca ejecutada cuando no exista sobrante, sin exigir condición adicional alguna ni necesidad de desglose económico posterior.

Por tanto, el decreto de adjudicación constituye título suficiente, por sí solo, tanto para la inscripción de la finca a favor del adjudicatario como para la cancelación de las cargas registrales posteriores, sin que proceda condicionar dichas operaciones a la presentación de la certificación prevista en el artículo 654.3 LEC.

2.4 El señor registrador fundamenta su decisión en los artículos 9 y 18 de la Ley Hipotecaria, 51 y 100 del Reglamento Hipotecario y Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 28/07/15."

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria delimita el ámbito de la calificación registral, restringiéndola a:

- Las formas extrínsecas del documento.
- La capacidad de los otorgantes.
- Y la validez de los actos dispositivos, en función del propio documento presentado y de los asientos registrales previos.

En ningún caso autoriza al registrador a exigir documentación complementaria no prevista legalmente.

En ningún apartado del artículo 9 de la Ley Hipotecaria –que regula las circunstancias esenciales que han de reflejarse en el folio real– se exige, menciona ni presupone la necesidad de incorporar el desglose de deuda residual previsto en el artículo 654.3 LEC para poder inscribir la adjudicación derivada de un procedimiento ejecutivo ni para cancelar cargas posteriores.

El artículo 51 RH desarrolla las reglas generales de redacción de los asientos de inscripción, de acuerdo con el contenido mínimo previsto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Establece que:

- Las inscripciones deben reflejar datos de la finca (naturaleza, situación, superficie, linderos, etc.).
- También deben contener elementos sobre el derecho inscrito (naturaleza, extensión, valor si consta en el título).
- Y finalmente, sobre el titular del derecho y el título que motiva la inscripción.

En ningún punto se menciona la necesidad de acreditar el saldo de deuda remanente ni de aportar la certificación del artículo 654.3 LEC como condición para practicar la inscripción.

El artículo 100 del RH permite al Registrador negar la inscripción de un documento judicial cuando exista: "un obstáculo que surja del Registro" (incompatibilidad del derecho que se pretende inscribir con los asientos registrales vigentes, falta de trámite sucesivo, anotaciones previas contradictorias (embargos, condiciones resolutorias, etc.), derechos inscritos a favor de terceros que impidan la eficacia plena del nuevo asiento, existencia de un título anterior pendiente de inscripción incompatible). No incluye situaciones procesales ni puede fundarse en la voluntad del Registrador de completar información sobre el saldo pendiente de una ejecución.

AAP Murcia 352/2022, 18 de Julio de 2022:

Lo primero que es preciso señalar es que el artículo 654.3 LEC impone al tribunal la obligación de expedir certificación acreditativa del precio de remate y de la deuda pendiente por todos los conceptos, distinguiendo entre principal, intereses remuneratorios y de demora y costas, obligación que se regula dentro del régimen general de la subasta de bienes muebles. Dicha previsión puede entenderse aplicable a la subasta de bienes inmuebles, de acuerdo con lo establecido en el artículo 655.2 LEC, dado que en el artículo 672 LEC, en sede de subasta de inmuebles, no se contiene referencia alguna a los supuestos de que el importe obtenido en la subasta sea inferior a la deuda. Ahora bien, lo que no se indica en dicho artículo es, ni el momento en el que debe de realizarse dicha certificación ni la necesidad de incorporar la misma al decreto de adjudicación. Por ello, este tribunal comparte el criterio de la juzgadora a quo en virtud del cual entiende que el momento para su emisión no es otro que cuando se intente continuar la ejecución por el exceso de la deuda no cubierto al amparo del artículo 579.1 LEC. Ningún efecto tiene la RDGRN de 28 de julio de 2015, pues la misma viene referida a la falta de requisitos para la inscripción en el Registro conforme a la legislación hipotecaria, aspecto que interesa, en su caso, al adquiriente y no a los deudores hipotecarios, sin perjuicio de su posibilidad de subsanación dentro del procedimiento.

2.5 La fórmula incluida en el Decreto de Adjudicación de 3 de junio de 2024 de (“intereses moratorios posteriores al vencimiento anticipado: pendiente liquidar. Costas: pendiente tasar”) es una mención estandarizada que no implica indeterminación del derecho, sino simplemente que no existe base económica para practicar dicha tasación.

2.6 La calificación registral impugnada resulta contraria al artículo 674 LEC y al artículo 132 de la LH. La exigencia de liquidación de conceptos no exigibles, por inexistencia de sobrante, impide indebidamente la inscripción de una resolución firme y ajustada a derecho.

Tercero. Firmeza y suficiencia del Decreto de adjudicación.

El Decreto dictado por el letrado de la Administración de Justicia en fecha 3 de junio de 2024, es firme y contiene todos los extremos exigidos por el artículo 674 de la LEC para permitir su inscripción registral, constando en él:

- La identidad del adjudicatario.
- El precio de adjudicación: 2.277.840 €.
- La imputación del precio a capital e intereses.
- La indicación de que la deuda no ha quedado totalmente satisfecha y que no se ha cubierto siquiera el principal reclamado.

Por tanto, no procede condicionar la inscripción a extremos que exceden lo dispuesto en la normativa registral.

Cuarto. Sobre la existencia de un conflicto entre el letrado de la Administración de Justicia y el señor registrador que está perjudicando injustamente a mi cliente.

El letrado de la Administración de Justicia ha declarado en contra del criterio del señor registrador mediante diligencias judiciales (i) que no le ofrece dudas la certificación de deuda pendiente que consta en la resolución a inscribir; y (ii) que no cabe practicar tasación de costas ni liquidación de intereses moratorios, toda vez que el remate no alcanza a cubrir el principal reclamado.

Esta parte desea manifestar, con el debido respeto institucional, que es público y notorio que no es la primera vez que concurren situaciones de fricción entre este letrado de la Administración de Justicia y este señor registrador en relación con calificaciones registrales.

Sin ánimo de prejuzgar nada, resulta jurídicamente inaceptable que diferencias profesionales no resueltas a través de los cauces institucionales se trasladen al plano registral y procesal, provocando un perjuicio directo e injustificado a mí representado, que es ajeno a dicho conflicto ni puede intervenir en su resolución.

La seguridad jurídica y el principio de legalidad deben prevalecer frente a interpretaciones extensivas o formalismos excesivos que no encuentran respaldo ni en la Ley Hipotecaria, ni en su Reglamento, ni en la Ley de Enjuiciamiento Civil, ni en la doctrina consolidada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

En consecuencia, se interesa que no se trasladen al administrado los efectos de una descoordinación personal o funcional entre órganos públicos que debieran actuar con la debida colaboración, respeto mutuo y lealtad institucional, y que se practique la inscripción del decreto y la cancelación de cargas solicitada sin más dilaciones ni exigencias que las previstas legalmente».

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su nota de calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 3, 18, 19 bis, 21.3, 38, 40 y 130 de la Ley Hipotecaria; 579, 654 y 671 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 13 de enero de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 8 de febrero de 1999, 12 de abril de 2000, 22 de marzo y 6 de julio de 2001, 23 de septiembre y 20 de diciembre de 2002, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 28 de febrero, 7 de marzo, 20 de julio y 8 de noviembre de 2012, 30 de agosto de 2013, 13 de febrero, 11 de marzo, 14 de mayo y 31 de julio de 2014, 14 de mayo y 28 de julio de 2015, 12 y 29 de febrero, 12 de mayo, 1 y 17 de junio y 1 de julio de 2016 y 3 de mayo 9 de junio de 2017.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa del registrador a inscribir un decreto de adjudicación derivado de un procedimiento de ejecución hipotecaria alegando la incongruencia e inexactitud de la certificación del saldo pendiente librada por el letrado de la Administración de Justicia en los términos del artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El recurrente considera que el contenido de dicha certificación es correcto, teniendo en cuenta el precio de adjudicación y el importe del crédito reclamado por los diferentes conceptos, alegando, además, que dicha certificación de saldo pendiente no es precisa para la inscripción registral.

2. Como ya señaló este Centro Directivo en la Resolución de 9 de junio de 2017: «La necesidad de determinar el saldo pendiente de pago por los diferentes conceptos (principal, intereses ordinarios, intereses de demora y costas devengadas efectivamente durante el procedimiento) resulta con carácter general y respecto de toda clase de bienes de lo establecido en el artículo 654, puntos 1 y 3, de la Ley de Enjuiciamiento Civil. De lo dispuesto en este precepto se deduce que si el precio de remate de la finca es inferior al importe de lo reclamado, ello no puede significar que el acreedor vea frustradas sus legítimas aspiraciones al cobro íntegro de su crédito (vid Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 13 de enero de 2015), cobro que podrá instar a través del pertinente procedimiento de ejecución ordinario (artículo 579.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Cuando la ejecución se dirija exclusivamente contra bienes hipotecados o pignorados en garantía de una deuda dineraria se estará a lo dispuesto en el capítulo V de este Título. Si, subastados los bienes hipotecados o pignorados, su producto fuera insuficiente para cubrir el crédito, el ejecutante podrá pedir el despacho de la ejecución por la cantidad que falte, y contra quienes proceda, y la ejecución

proseguirá con arreglo a las normas ordinarias aplicables a toda ejecución»). Y como garantía complementaria para el deudor se exige la expedición por el letrado de la Administración de Justicia de la certificación de saldo pendiente.

Conviene citar a este respecto la Resolución de este Centro Directivo de 28 de julio de 2015: «(...) confirmada la aplicación al caso concreto del artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el mismo exige para el supuesto de inexistencia de sobrante que se expida una certificación que asegure al deudor ejecutado que pierde el dominio de la finca hipotecada el importe exacto que le queda por pagar a su acreedor y que este solo podrá exigirle por otras vías distintas a la ejecución hipotecaria. De este modo, en base a la obligatoriedad de dicha certificación (la Ley de Enjuiciamiento Civil afirma que «el Tribunal expedirá»), si no se acredita su expedición no debe inscribirse la adjudicación pues la misma no estaría completa, al no acreditarse a las partes cuál es el importe exacto que ha quedado pendiente, importe que no puede quedar al arbitrio de la parte acreedora, con la correlativa indefensión de la parte ejecutada»».

Por tanto, no cabe sino reiterar que en los casos en los que el precio de remate o adjudicación no alcanza el importe del crédito reclamado, constituye un requisito necesario para inscribir la finca ejecutada en favor del adjudicatario que se acompañe la certificación de saldo pendiente a que alude el artículo 654.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sea o no el bien la vivienda habitual del deudor.

3. En el presente caso la discusión se centra en determinar si el contenido de la certificación aportada es o no correcto.

El registrador señala que «el certificado de dicha deuda pendiente que consta en el decreto de adjudicación es incongruente e incompleto: incongruente respecto del principal, pues si en tal concepto se reclamaron 8.271.927,44€ y de la imputación de pagos resulta que se aplican al mismo 1.822.349,71€ del precio del remate, la diferencia ha de ser, salvo error en las cantidades anteriores, de 6.449.577,73€, distinta de la que se señala -5.737.650,29€-; e incompleto respecto de los intereses y costas y gastos pues, según se indica, su liquidación y tasación finales, incluyendo los devengados durante la ejecución, no se ha llevado a cabo aún y no consta que el ejecutante haya renunciado a ella –esto es, está pendiente-; por ello, la cantidad inicial y prudencialmente reclamada por tales conceptos -2.481.578,00€- no puede tomarse por definitiva para determinar la deuda pendiente correspondiente a éstos –reduciéndola en los 455.490,29€ que se le imputan–, aparte de que no consta su correspondiente desglose, como exige el precepto citado».

En el decreto de adjudicación se señala expresamente a estos efectos lo siguiente: «debe hacerse constar que la deuda pendiente asciende a 5.994.087,44 euros, conforme al siguiente detalle: –Intereses remuneratorios: 0,00 euros; Capital: 5.737.650,29 euros;– Intereses moratorios en acta de fijación de saldo: 256.437,15 euros; Costas: pendiente de tasar. Deuda pendiente: 5.994.087,44 euros». A la vista de una primera calificación el letrado de Administración de Justicia resolvió por medio de diligencia de ordenación de 3 de febrero de 2025 «que no cabe practicar tasación de costas ni liquidar intereses, toda vez que no consta abonado de forma judicial el principal reclamado».

A la vista de lo expuesto cabe concluir que el defecto impugnado, tal y como ha sido planteado, no puede mantenerse. De la certificación de saldo pendiente incluida en el decreto de adjudicación resulta con claridad suficiente la deuda total pendiente de pago y los diferentes conceptos que la integran. Y, con respecto a los eventuales intereses y costas que pudieran terminar devengándose una vez se haga la liquidación final, ha de estarse a la manifestación realizada por el letrado de la Administración de Justicia responsable del procedimiento en el sentido de que dicha tasación y liquidación final solo podrá realizarse cuando se consiga el cobro total del principal reclamado, sin que pueda el registrador revisar dicha decisión sin sobrepasar los límites que a la calificación registral de documentos judiciales le fija el artículo 100 del Reglamento Hipotecario y sin que, por obvias razones de seguridad jurídica, pueda diferirse la inscripción en favor del adjudicatario de la finca ejecutada hasta que dicha liquidación futura tenga lugar.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 6 de octubre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.