

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14308 *Resolución de 23 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Callosa d'en Sarrià a inscribir un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación librado en un procedimiento de ejecución ordinaria.*

En el recurso interpuesto por doña Y. F. P., en nombre y representación de «Yummi Bites, SL», contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià, doña Ana María Núñez-Lagos Degano, a inscribir un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación librado en un procedimiento de ejecución ordinaria.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Benidorm se tramitó el procedimiento ejecutivo ordinario número 184/2013 en el que se dictó decreto de adjudicación el día 30 de enero de 2025, aclarado por otro decreto de fecha 23 de abril de 2025, de los que resultaba que la finca registral número 19.115 del Registro de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià fue adjudicada al mejor postor en la subasta por un precio de 302.600 euros. El importe fijado en el procedimiento como objeto de reclamación ascendía a las siguientes cantidades: 176.193,53 euros de principal y 20.736,34 euros de costas. En relación con los intereses, se manifestaba en el testimonio del decreto que, por Auto de fecha 8 de mayo de 2024, se fijaron en 36.5186,18 euros, y que dicho auto había sido recurrido en apelación, estando pendiente los autos de elevarlos a la Audiencia Provincial de Alicante.

II

Presentado testimonio de los citados decretos, junto con su correspondiente mandamiento de cancelación, en el Registro de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, presentado bajo el Asiento 2202 del Diario 2025, tras examinar los antecedentes del Registro y documentos complementarios, se suspende inscripción de adjudicación en procedimiento judicial, por el defecto subsanable de la falta el impuesto de plus-valía así como la resolución del trámite de apelación instado ante la Audiencia Provincial, donde ha sido recurrido el auto de 8 de mayo de 2024 por el que se fijaron los intereses, y en su lugar se extiende a favor de la mercantil Yummy Bites, S.L., anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable, por término de sesenta días, donde se indica a continuación:

Código registral único: 03030000197667. Finca: N.º 19115 del municipio de Alfaz del Pi, anotación F.

Al margen de los asientos practicados (...).

La calificación registral podrá (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana María Núñez-Lagos Degano registrador/a titular de Registro de Callosa d'en Sarrià a día doce de noviembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña Y. F. P., en nombre y representación de «Yummi Bites, SL», interpuso recurso el día 22 de diciembre de 2025 atendiendo a los siguientes argumentos:

«I. (...).

II. Hechos relevantes.

1. En el procedimiento de ejecución núm. 184/2013 del Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Benidorm se dictó decreto de adjudicación a favor de Yummy Bites, S.L., respecto de la finca registral 19.115, con el precio de remate consignado en su integridad.

2. El decreto de adjudicación ha adquirido firmeza, no habiéndose interpuesto recurso alguno contra el mismo dentro de plazo. El letrado de la Administración de Justicia ha expedido testimonio firme y mandamiento de cancelación de cargas.

3. El órgano judicial ha establecido que no existe sobrante tras la subasta. No constan acreedores posteriores en el Registro que pudieran resultar afectados por un eventual sobrante. En cualquier caso, los fondos se hallan consignados a disposición del órgano judicial.

4. La calificación registral impugnada acuerda suspender la inscripción por existir recurso de apelación del ejecutado contra el auto de liquidación de intereses, tramitándose ante la Audiencia Provincial de Alicante, sin cuestionar la firmeza del decreto de adjudicación.

III. (...).

IV. Fundamentos de Derecho.

1. Suficiencia del decreto firme como título inscribible.

El artículo 673 LEC establece que el testimonio del decreto de adjudicación es título bastante para la inscripción a favor del rematante/adjudicatario y para la cancelación de las cargas posteriores.

La firmeza del decreto concurre en el presente caso (art. 207 LEC), por lo que es ejecutorio y produce la transmisión del dominio.

La transmisión del dominio en el marco de una ejecución judicial se produce con el decreto de adjudicación dictado por el LAJ, que equivale a la escritura pública a efectos de inscripción. El testimonio de dicho decreto, expedido por el LAJ, es el documento que habilita la inscripción en el Registro de la Propiedad.

2. Alcance de la calificación registral de documentos judiciales.

La calificación por el registrador, tratándose de documentos judiciales, se limita a la competencia del órgano, la congruencia del mandato con el procedimiento, las formalidades extrínsecas y los obstáculos que resulten del Registro (art. 18 LH y 100 RH), sin que pueda revisarse el fondo de una resolución firme ni condicionarse su eficacia a incidentes accesorios. artículos 18 y 326 de la Ley Hipotecaria y artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

3. Irrelevancia registral de incidentes accesorios (intereses/sobrante) respecto de la transmisión del dominio.

Las cuestiones relativas a la liquidación de intereses, tasación de costas y determinación de sobrante son incidentes de ejecución que no afectan a la perfección de la transmisión producida por el decreto firme ni a la aptitud del testimonio para su inscripción. La pendencia de recurso sobre la liquidación de intereses no altera la firmeza ni el efecto traslativo del decreto de adjudicación.

En consecuencia, la liquidación de intereses y la consignación del sobrante son incidentes accesorios que, si bien deben ser tenidos en cuenta en el procedimiento de ejecución para la correcta distribución de las cantidades obtenidas, no afectan a la transmisión del dominio ni constituyen obstáculo para la inscripción del decreto de adjudicación.

La jurisprudencia y la doctrina administrativa han dejado claro que la inscripción no debe supeditarse a la resolución de estos incidentes, salvo que afecten a la esencia del acto inscribible o a los derechos de terceros, que en este caso no hay por cuanto que no existen acreedores con cargas posteriores que pudieran optar a sobrantes en el improbable caso de que se diera esa circunstancia tras la resolución de la apelación presentada por el ejecutado contra la liquidación de intereses dictada por la Magistrada del Juzgado de Primera Instancia 2 de Benidorm.

El artículo 132 de la Ley Hipotecaria exige que, si el valor de la adjudicación supera el importe del crédito, el exceso se consigne a disposición de los acreedores posteriores, pero no exige que la liquidación de intereses o la distribución del sobrante se haya realizado antes de la inscripción.

El registrador debe comprobar que se ha consignado el sobrante cuando proceda, pero no puede supeditar la inscripción a la resolución de incidentes accesorios que no afectan a la transmisión del dominio (Sentencia del TS núm. 869/2021 del 17 de diciembre de 2021; Resolución de 23 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública).

4. Tutela judicial efectiva y respeto a las resoluciones firmes.

El respeto a la función jurisdiccional y a las resoluciones firmes exige su cumplimiento por todas las autoridades y funcionarios (arts. 24 y 117 CE).

La suspensión de la inscripción por razón de un incidente ajeno a la transmisión vulnera la ejecutividad de una resolución firme y priva al adjudicatario de la protección registral inherente a su adquisición.

5. Inscripción parcial como remedio subsidiario (art. 19 bis LH).

A mayor abundamiento, y estrictamente de forma subsidiaria, el art. 19 bis LH permite la inscripción parcial a solicitud del interesado.

Nada obsta a inscribir la transmisión del dominio a favor del adjudicatario, dejando, en su caso, en suspenso las cancelaciones de cargas posteriores si el Registro lo estimase necesario para preservar eventuales derechos de terceros, lo que aquí ni siquiera se plantea por inexistencia de acreedores posteriores y por haberse declarado que no hay sobrante.

6. Seguridad del tráfico y protección del adquirente.

El adjudicatario ha satisfecho íntegramente el precio y es propietario ex lege desde el decreto firme; la inscripción tiene efectos de legitimación y fe pública registral (arts. 1, 38 LH). Demorarla por un incidente económico accesorio quebranta los principios de seguridad jurídica y prioridad registral.

7. Doctrina administrativa y jurisprudencial aplicables.

La Dirección General, en resoluciones reiteradas en materia de ejecuciones, ha declarado que:

- a) El testimonio del decreto firme es título bastante para inscribir la adjudicación;
- b) La calificación no puede supeditar la inscripción a incidentes sobre el destino del precio, liquidación de intereses o sobrante; y
- c) De apreciarse algún reparo no esencial, cabe la inscripción parcial del dominio con suspensión de las cancelaciones.

Doctrina reiterada de la Dirección General en materia de adjudicación judicial: título bastante, límites de la calificación y procedencia de inscripción parcial.

A saber, entre otras:

– Resolución de 23 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Vigo n.º 3, por la que se suspende la inscripción de la certificación del acta de adjudicación mediante subasta.

Así, en su resolución de 23 de julio de 2021, ha señalado en un caso que podría servir de contraste por ofrecer argumentos extrapolables que, en los procedimientos de ejecución forzosa, la firmeza de la adjudicación no está sujeta a impugnación y que la inscripción no debe verse afectada por incidentes accesorios como la liquidación de intereses o el reparto del sobrante (Resolución de 23 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública).

– Resolución de 13 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Vitoria n.º 5, por la que se suspende parcialmente la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario.

Asimismo, la resolución de 13 de junio de 2025 reitera la doctrina sobre la inscripción parcial, indicando que no es necesaria la solicitud expresa de los interesados para practicarla cuando el defecto apreciado por el registrador no afecta a la esencia del acto inscribible ni se trata de actos excluidos por la ley.

Merece traer a colación para su consideración jurídica como apoyo de nuestras pretensiones de obtener la protección registral como titulares de un derecho real adquirido en sede judicial, otra resolución de la Dirección General que trata de la eficacia de una anotación preventiva de embargo ya caducada, pero con adjudicación inscrita, en orden a la cancelación de cargas posteriores. Inscrita, dentro del plazo de vigencia de la anotación de embargo, la adjudicación derivada de un ejecutivo, y cancelada posteriormente por caducidad, dicha anotación, es procedente cancelar las cargas posteriores a ésta en virtud de mandamiento presentado, como se ve, no sólo después de la caducidad de la anotación, sino incluso después de cancelado el asiento. Y ello porque “con la inscripción de la enajenación judicial subsiste registralmente la preferencia del proceso de ejecución entablado y sus consecuencias últimas sobre las cargas posteriores”. (R. 28-7-89. BCNR-258). Doctrina reiterada, entre otras, a modo obiter dicta en R. 15-2-2007 (BOE 22-3), R. 11-12-2008 (BCNR-154, BOE 7-2-2009). Doctrina reiterada, entre otras, como ratio decidendi en R. 19-5-2012 (BCNR-191, BOE 21-6).

En síntesis, la legislación hipotecaria y procesal española otorga plena eficacia a la inscripción de la adjudicación judicial respecto a la cancelación de cargas y gravámenes posteriores al derecho ejecutado, incluso en los casos en que la anotación preventiva de embargo ha caducado o ha sido cancelada, siempre que se hayan cumplido los requisitos legales y procesales. El adjudicatario goza de una protección registral reforzada, que le permite consolidar su derecho frente a incidentes accesorios o dilaciones procesales, salvo en supuestos excepcionales previstos en la ley.

La finalidad de este régimen es garantizar la seguridad jurídica y la protección del tráfico inmobiliario, evitando que el adjudicatario se vea perjudicado por cargas posteriores o por vicisitudes procesales ajenas a su voluntad. La cancelación de cargas posteriores y la protección registral del adjudicatario constituyen principios fundamentales del sistema registral español.

Las Audiencias Provinciales e incluso el Tribunal Supremo han destacado que la adjudicación perfecciona la transmisión y que la discusión sobre intereses o sobrante no afecta al derecho real adquirido ni impide la inscripción, al tratarse de una cuestión liquidatoria:

A saber, entre otras:

– La Audiencia Provincial de Murcia ha señalado que el decreto de adjudicación equivale a la escritura pública a efectos de inscripción, y que el testimonio expedido por

el LAJ es suficiente para inscribir la adquisición, sin que sea necesario esperar a la resolución de incidentes accesorios como la liquidación de intereses o el reparto del sobrante (Sentencia del AP de Murcia, sección 4 (civil) núm. 388/2025 del 21 de marzo de 2025).

– En la misma línea, la Audiencia Provincial de Valencia ha destacado que el decreto de adjudicación es el documento clave que consuma la transmisión del dominio, y que el testimonio solo certifica su contenido para efectos de inscripción, sin que la existencia de incidentes accesorios afecte a la inscripción (Sentencia del AP de Valencia, sección 9 (civil) núm. 988/2022 del 29 de noviembre de 2022).

– También, la Audiencia Provincial de Huelva ha subrayado que el registrador debe limitarse a verificar la congruencia del mandato judicial con el procedimiento seguido y las formalidades extrínsecas del documento, sin entrar a valorar la corrección de la aplicación de la ley por parte del LAJ o del juez (Auto del AP de Huelva, sección 2 (civil) núm. 302/2022 del 09 de noviembre de 2022).

– El Tribunal Supremo, por su parte, en su sentencia de 17 de diciembre de 2021, ha reiterado que la función calificadora del registrador no le permite revisar el fondo de la resolución judicial, sino únicamente comprobar el cumplimiento de los requisitos legales esenciales, como la consignación del sobrante cuando proceda, pero sin que la existencia de incidentes accesorios impida la inscripción si se cumplen los requisitos formales (Sentencia del TS núm. 869/2021 del 17 de diciembre de 2021).

V. Aplicación al caso.

– Consta decreto de adjudicación firme y testimonio expedido; el precio está consignado; no existen acreedores posteriores; el Juzgado ha declarado que no hay sobrante y si hubiera está consignado y a disposición del ejecutado personado en sede judicial. La eventual apelación del ejecutado contra la liquidación de intereses no incide en la transmisión del dominio, ya perfeccionada, ni en la suficiencia del título para inscribir.

– La suspensión acordada excede el alcance del art. 18 LH y del art. 100 RH, pues condiciona la eficacia de una resolución firme a un incidente accesoriamente económico.

– En todo caso, y para disipar cualquier preocupación registral, procede, subsidiariamente, la inscripción parcial del dominio (art. 19 bis LH), posponiendo si se estimara necesario las cancelaciones de cargas, sin perjuicio de los derechos de terceros. No obstante, en el presente supuesto la cancelación también procede al amparo del art. 674 LEC, al no existir terceros posteriores ni sobrante.»

IV

La Registradora 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 3, 18, 20 y 82 de la Ley Hipotecaria; 207 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario, la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 28 de junio y 21 de octubre de 2013 y 21 de noviembre de 2017, relativas al alcance de la calificación, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de octubre de 2020, 2 de junio y 25 de octubre de 2021, 3 de enero, 28 de julio, 12 de agosto y 21 de diciembre de 2022 y 8 de enero y 19 de marzo de 2024.

1. El presente recurso tiene como objeto un decreto de adjudicación dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Benidorm el día 30 de enero de 2025, aclarado por otro decreto de fecha 23 de abril de 2025, de los que resulta que la finca registral 19.115 fue adjudicada al mejor postor en la subasta por un precio de 302.600

euros. El importe fijado en el procedimiento como objeto de reclamación asciende a las siguientes cantidades: 176.193,53 euros de principal y 20.736,34 euros de costas. En relación con los intereses, se manifiesta en el testimonio del decreto que, por Auto de fecha 8 de mayo de 2024, se fijaron en 36.5186,18 euros, y que dicho auto ha sido recurrido en apelación, estando pendiente los autos de elevarlos a la Audiencia Provincial de Alicante.

La Registradora suspende la inscripción por no ser firme el citado decreto, dado que existe un recurso de apelación pendiente de resolución. La recurrente entiende que el decreto como tal es firme (y así se hace constar por el letrado de la Administración de Justicia al librar el testimonio) y que la pendencia de un recurso sobre la fijación de los intereses tiene carácter accesorio y no afecta a la esencia de la transmisión efectuada.

2. Debe comenzarse por aclarar las dudas que en el escrito de recurso se manifiestan respecto del alcance de la calificación registral de los documentos judiciales. El respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el Registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencia relacionada en el «Vistos», que el Registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al Registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento y presunción que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española).

En estos casos, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el Registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, “no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte”».

También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, declara: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos

dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

3. Nuestro ordenamiento jurídico no ha concebido el Registro de la Propiedad como un mero instrumento para la publicidad de relaciones jurídicas inmobiliarias plenamente conformadas en el ámbito civil. Muy al contrario, a la inscripción de los derechos reales en el Registro se le han ligado toda una serie de efectos tan intensos que transforman cualitativamente el derecho que se inscribe. Aun manteniendo como norma general el carácter voluntario y declarativo de la inscripción, nuestra legislación ha previsto que el reconocimiento que el Estado hace a través de la inscripción respecto de un derecho real, implica que, con independencia de lo que ocurra en el ámbito extrarregistral, dicho derecho inscrito goza de prioridad frente a otros derechos reales que en el futuro pretendan el acceso al Registro (artículo 17 de la Ley Hipotecaria); que, mientras no se declare lo contrario por los Tribunales, se presumirá que el derecho real inscrito existe y pertenece a su titular en la forma establecida por el propio asiento (artículos 1, párrafo tercero, y 38 de la Ley Hipotecaria); que ningún otro título no inscrito será oponible a la titularidad registral (artículo 32 de la Ley Hipotecaria); o que aquel que adquiera a título oneroso y de buena fe confiando en los pronunciamientos del Registro, sea mantenido en su adquisición aunque después se anule o resuelva el derecho de su otorgante por causas que no constasen en el Registro (artículo 34 de la Ley Hipotecaria).

Dada la trascendencia que se reconoce a la inscripción, nuestro legislador, ya desde la primera Ley Hipotecaria de 1861, se preocupó especialmente por garantizar el control de legalidad de los títulos que accedían al Registro. Para ello dispuso dos filtros. Por un lado, encomendó a los registradores de la propiedad la realización de un exhaustivo análisis de la legalidad del documento que se presentaba a inscripción. Y, por otro, estableció la necesidad de que, con carácter general, solo pudieran ingresar en el Registro documentos públicos. A este respecto, el actual artículo 3 de la Ley Hipotecaria dispone: «Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos».

Tratándose de documentos judiciales, el concepto de «ejecutoria», interpretado a la luz de lo establecido en el artículo 517.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, conduce

necesariamente a la idea de resolución judicial firme. De hecho, el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil señala: «mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros Públicos». Conforme al artículo 207.2 de la citada Ley de Enjuiciamiento Civil, «son resoluciones firmes aquellas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado». Además, es también reiterada la doctrina de este Centro Directivo sobre la necesidad de firmeza de los documentos judiciales para que puedan dar lugar a la práctica en el Registro de la Propiedad, de asientos de inscripción o cancelación, dado el carácter definitivo de los mismos.

4. En el presente caso, aunque al expedir el testimonio del decreto de adjudicación el letrado de la Administración de Justicia hace constar que es firme, del contenido de dicho decreto y de las manifestaciones realizadas en el escrito de recurso resulta que se halla pendiente de resolución un recurso de apelación ante la Audiencia Provincial respecto a la fijación del importe de los intereses reclamables. Si tenemos en cuenta el precio de adjudicación (302.600 euros) y el importe fijado en el procedimiento como objeto de reclamación asciende a las siguientes cantidades: 176.193,53 euros de principal, así como la liquidación de costas a 20.736,34 euros, podemos entender la trascendencia que tiene la fijación del importe de los intereses, ya que según la cantidad que determine finalmente la Audiencia Provincial habrá o no sobrante del importe de la adjudicación. Dicho sobrante, a falta de acreedores posteriores corresponderá al propietario de la finca ejecutada.

Por tanto, debe concluirse que el decreto de adjudicación no es firme, ya que está pendiente de resolución un recurso que afecta a la determinación del total importe reclamado y a la eventual existencia de sobrante respecto del precio de adjudicación. Procede desestimar el recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la Registradora.

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