

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

10057 *Resolución de 16 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Getafe n.º 2 a inscribir una escritura de dación para pago de deuda.*

En el recurso interpuesto por don C. A. A., en nombre y representación y como administrador único de «Fsadecv España, SLU», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Getafe número 2, doña Beatriz Sofía Bernal Aguilar, a inscribir una escritura de dación para pago de deuda.

Hechos

I

El día 16 de septiembre de 2024 se autorizó por el notario de Madrid, don Ignacio Gil-Antuñano Vizcaíno, con el número 4.108 de protocolo, escritura en virtud de la cual la sociedad «Leadman Trade España, SL» formalizó una dación de bienes inmuebles para el pago de deudora a favor de la entidad «Fsadecv España, SLU». En representación de ambas sociedades compareció don C. A. A., quien invocó su condición de administrador único de la sociedad adquirente y de apoderado especial de la sociedad transmitente, autorizado al efecto por un acuerdo adoptado por la junta general de la sociedad.

Se incorporaba a la escritura un acta de la junta general, extraordinaria y universal celebrada el día 27 de febrero de 2024 por la sociedad transmitente, «Leadman Trade España, SL», en la que se adoptaron por unanimidad, entre otros, los siguientes acuerdos:

«Primero. Autorización para la transmisión de activos esenciales de la Sociedad.

Para el cumplimiento de lo acordado por sentencia definitiva de fecha 30 de julio de 2019 del Tribunal del Undécimo Circuito Judicial en y por el Condado de Miami-Dade, Florida (“Caso N.º [...]”), a tenor de la cual los inmuebles y saldos bancarios de Leadman Trade España, S.L. deben ponerse a disposición de lo que en su caso ordene la mercantil Ficrea, S.A. de C.V. Sociedad Financiera Popular (SOFIPO), así como las resoluciones dictadas por la C. Jueza Decimocuarto de Distrito en Materia Civil en la Ciudad de México (concurso mercantil 746/2015) y demás resoluciones concordantes, los socios acuerdan por unanimidad, autorizar a la Sociedad, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 160.f) de la LSC a:

– Transmitir todos los inmuebles titularidad de Leadman Trade España, S.L. a favor de Ficrea, S.A. de C.V. Sociedad Financiera Popular (SOFIPO) o a los terceros que esta última designe como receptores, mediante el título jurídicamente más oportuno, indicándose a continuación, con carácter no exhaustivo, los inmuebles objeto de transmisión (...)

Segundo. (...)

Los socios acuerdan por unanimidad facultar solidariamente, de manera tan amplia como en Derecho sea posible, a Don C. A. A. (...) y a Doña M. A. V. L. (...) para que realicen cuantas actuaciones sean necesarias para la ejecución de los acuerdos

adoptados en esta Junta de transmisión de los activos indicados, facultándoles a suscribir cuantos documentos públicos y privados sean pertinentes para la transmisión e inscripción registral de los activos (...) y ello, aun cuando se incida en contraposición de intereses, doble o múltiple representación o en la figura de la autocontratación, ejerciendo sin limitación alguna la autorización otorgada (...).

Quinto. Cese del administrador social de la compañía y nombramiento de nuevo administrador único.

Los socios acuerdan por unanimidad cesar al administrador único de la compañía Don J. C. M. R. y nombrar nuevo administrador único de la sociedad por el plazo establecido en los estatutos sociales, a Don C. A. A. (...).

Dicha acta se incorporaba redactada en idioma español y, aparentemente apostillada, figurando como firmante de la misma don J. F. B. en su condición de «Clerk of the Court», haciéndose constar que «la voluntad de los socios para la constitución de la presente junta, con carácter universal, así como para la aprobación del orden del día de la reunión y la adopción de los acuerdos, ha sido suplida por V. C. Deputy Clerk, en virtud de lo acordado por la Juez Beatrice Butenko en sede del proceso seguido ante el Tribunal del Undécimo Circuito Judicial en y por el Condado de Miami-Dade, Florida (...) en ejecución del contenido de la sentencia de 30 de julio de 2019 y del auto dictado el 25 de enero de 2024; todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1570 (c) de las Reglas del Procedimiento Civil del Estado de la Florida, EE.UU. (...).

Se incorporaban también una sentencia de 30 de julio de 2019 y una resolución de 22 de noviembre de 2023, todas ellas dictadas por el Tribunal de Circuito Judicial del Undécimo Distrito Judicial del Condado de Miami-Dade, Florida, con ocasión de una demanda interpuesta por la sociedad «Ficrea, S.A. de C.V. Sociedad Financiera Popular (SOFIPO)», de nacionalidad mejicana y declarada en concurso de acuerdo con la legislación de México, contra una serie de personas físicas y jurídicas entre las que se encontraban don O. A. y la sociedad «Leadman Trade, S.A. de C.V.», ambos titulares de las participaciones de la sociedad transmitente, «Leadman Trade España, S.L.» –quien, no obstante, no figura como parte del procedimiento judicial–, tendente a la recuperación de activos para su liquidación en sede concursal y con su producto proceder a la restitución a los acreedores.

En virtud de la sentencia de 30 de julio de 2019, se aprobaba judicialmente el acuerdo alcanzado por las partes litigantes, acuerdo que contemplaba lo siguiente: «(...) 27. Con respecto a los inmuebles y a los activos en cuentas bancarias que sean objeto del litigio en España (las «Propiedades Españolas») identificado como el «Procedimiento Ordinario 776/2018» (Juzgado de lo Mercantil n.º 3 de Madrid) (Anexo «E»), las O. por este medio renuncian a todos los derechos que pudieren tener sobre dichos inmuebles y cuentas bancarias. 28. Adicionalmente a las renunciaciones de sus derechos e intereses respecto de las Propiedades Españolas, las O. se obligan a suscribir todos aquellos documentos que sean necesarios y/o a instruir a Leadman Trade España, S.L. para que suscriba todos aquellos documentos que sean necesarios a fin de permitir la cesión de los bienes inmuebles y fondos y productos bancarios referidos en el Anexo «E» a favor de aquellas sociedades o entidades que al efecto se constituyan por virtud de una resolución judicial para la designación de un síndico o interventor o de un Administrador o según instruyan las Cortes con asiento y jurisdicción en España (...). Esta sentencia se incorporó a la escritura traducida y apostillada de acuerdo con la Convención de La Haya de 5 de octubre de 1961, resultando del texto de la misma que tiene el carácter de «sentencia definitiva».

Y en virtud de la resolución dictada el día 22 de noviembre de 2023 por el mismo Tribunal del Condado de Miami-Dade, Florida, se ordenaba a los demandados, entre otros extremos, «ejecutar los documentos necesarios para efectuar la transferencia de los activos españoles tal y como se requirió el 30 de julio de 2019 en Sentencia Firme y, si fuera necesario, para la Audiencia Probatoria (presentada el 18/04/2023; inscripción

del registro 1474)» y «que den instrucciones a J. C. M. R. o a Leadman Trade España, S.L., para que en el plazo de 30 días a partir de la fecha de esta Resolución, ejecuten aquellos documentos que fueran necesarios para transferir los bienes inmuebles indicados en el Apéndice “E” del 30 de julio de 2019, Sentencia Firme (las “Propiedades Españolas Objeto”) al Demandante o a su apoderado (...)). Esta resolución se acompañaba traducida por intérprete oficial, pero sin apostilla.

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Getafe número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y artículo 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por P. E., M. A., el día 18/09/2024, bajo el Asiento número 1403 del Diario 2024 y número de entrada 5620/2024, que corresponde a la escritura otorgada en Madrid por el Notario Ignacio Gil-Antuñano Vizcaíno, con el número 4108/2024 de protocolo, de fecha 16/09/2024.

En relación a este documento han tenido entrada en este Registro el 4/10/2024 un burofax de fecha 30 de septiembre de 2.024, y posteriormente un acta de manifestaciones autorizada el 2 de octubre de 2.024 por el Notario de Madrid don Vicente de Prada Guaita.

El 29/10/2024 se aportó la copia autorizada en soporte papel con justificante el pago del impuesto de Transmisiones Patrimoniales, y el 19/11/2024 el justificante de presentación en el ayuntamiento de Getafe a los efectos del impuesto de Plusvalía municipal, con un CSV que se ha podido comprobar, fecha a partir de la cual ha quedado disponible para su calificación.

Se suspende la inscripción del mismo, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Se presenta para su inscripción una escritura, denominada de dación para el pago de deuda, en virtud de la cual se formaliza la transmisión de una serie de fincas propiedad de la sociedad Leadman Trade España, S.L. —entre ellas la finca registral n.º 14.700 de la sección 2.ª de este registro, a favor de la sociedad Fsadcv España S.L.U. como entidad adquirente.

Del historial registral de dicha finca resulta que se encuentra gravada con un derecho de arrendamiento de industria con derecho de tanteo y retracto a favor de la entidad BP Oil España, S.A., en virtud de escritura autorizada el día 31 de mayo de 2010, ante el notario de Madrid, don Alfredo Barrau Moreno, número 1543 de protocolo, que causó la inscripción 7.ª —novada por la inscripción 8.ª— en la cual, la estipulación decimoprimera dice textualmente: “Tanteo y Retracto Si Invernexus durante el período de arrendamiento deseara vender la Finca sobre la que se ubica la Estación de Servicio a terceros que fuesen distintos de sociedades del grupo de sociedades al que pertenece, BP gozará del derecho preferente de tanteo que deberá ser ejercitado dentro de los tres meses siguientes al recibo de la comunicación fehaciente de Invernexus a BP de su intención de vender la Finca. Invernexus deberá efectuar dicha comunicación con expresión de los términos y condiciones exactos y en especial del precio y forma de pago de la posible compraventa de la Finca. Si/se incumpliera por Invernexus lo establecido en la estipulación precedente y vendiese la Finca, BP tendrá un derecho de retracto que podrá ejercitar dentro de un plazo de dos meses a contar desde la fecha en que llegue a su conocimiento la venta de la Finca a un tercero. Los derechos de tanteo y retracto pactados serán inscritos en el Registro de la Propiedad, siendo desde entonces oponibles a terceros”.

Primero. Representación y autocontratación.

En la escritura comparece una sola persona, don C. A. A., quien por un lado actúa como administrador único de la sociedad Fsadcv España S.LU., y simultáneamente como apoderado de la entidad transmitente Leadman Trade España, S.L.

Consultado el contenido del Registro Mercantil, de forma electrónica, resulta que el administrador de la sociedad Leadman Trade España, S.L., es en la actualidad don J. C. M. R. habiendo sido nombrado administrador Único, con carácter indefinido el día 3 de mayo de 2023.

El Art. 20 del C.d.C establece:

1. El contenido del Registro se presume exacto y válido. Los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producirán sus efectos mientras no se inscriba la declaración judicial de su inexactitud o nulidad.

Y el Art. 21 señala: 1. Los actos sujetos a inscripción sólo serán oponibles a terceros de buena fe desde su publicación en el “Boletín Oficial del Registro Mercantil”. Quedan a salvo los efectos propios de la inscripción.

A) Representación de Leadman. No resulta suficientemente acreditada por los siguientes motivos:

En la escritura se indica que “actúa como apoderado resultando especialmente facultado para este acto por acuerdo de la junta general Extraordinaria y Universal de 27 de febrero de 2024 apoderamiento que asegura vigente, que tengo la vista”.

El compareciente actúa, por lo tanto, según la escritura, como apoderado. Sin embargo, no es un poder que haya sido al parecer elevado a escritura pública. (Artículo 1280 del Código Civil.)

No, por lo tanto, ni como administrador de la sociedad, ni hipotéticamente, como persona facultada por la junta para elevar a documento público un determinado acuerdo social. (Además ya veremos los problemas que plantea la validez de los acuerdos de la Junta que se citan.)

No resulta acreditado el poder en virtud del cual actúe el compareciente. (Artículo 18 de la ley hipotecaria), por contra del acta de la Junta General extraordinaria y Universal a la que luego haremos referencia con mayor detenimiento, celebrada el 27 de febrero de 2024 en Miami, resulta que se procede a cesar al administrador social y al nombramiento de un nuevo administrador único. Sin embargo, dichos acuerdos sociales de cambio de administrador social no constan inscritas en el Registro Mercantil, sino que resultan contradictorios con lo que éste pública.

Ello implica que la remoción o sustitución del administrador que figura en el Registro en virtud de una decisión del órgano social competente o en virtud de una orden judicial debe figurar inscrita, con carácter previo, en el Registro Mercantil español (artículo 147 y 148 del RRM). A tal efecto, el Registrador Mercantil deberá evaluar, conforme a la ley española, la regularidad de la sustitución del administrador. En particular la legitimidad de la intervención en las decisiones sociales, en sustitución de los socios, de una autoridad designada en virtud de una decisión judicial, requeriría el previo reconocimiento o executur de la decisión judicial y el control de legalidad de su actuación conforme a la ley española que rige la validez de los acuerdos sociales. Por su parte, ni el notario ni el registrador de la propiedad pueden aceptar un apoderamiento a través de un acta de la junta de accionistas presidida por el representante judicial, en sustitución de los socios, en virtud de una decisión judicial no reconocida en España.

Por otro lado, conforme a la legislación española el apoderamiento debe ser conferido por el órgano de administración y no por la Junta de Accionistas.

b) Autocontratación.

Como ha indicado en la escritura comparece una única persona física tanto en representación de la entidad transmitente como de la adquirente.

Respecto de don C. A. A. en cuanto interviene en su condición de administrador único de la sociedad Fsadcv España S.LU., no se acredita que esté salvada la autocontratación a través del correspondiente acuerdo de la Junta de accionistas.

Y en cuanto a la transmitente, Leadman Trade España SA, se autoriza en el acuerdo de la Junta de Accionistas, por lo que será necesario acreditar la validez formal y material y la eficacia en España del acuerdo formalizado en el extranjero. Pero ello no se acredita como se indica a continuación.

La Dirección General ha considerado que la calificación registral, al amparo de lo previsto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se extiende a la existencia o no de autocontratación, entendiendo que la reseña identificativa que el notario hace, ha de comprender la mención expresa de la licencia para autocontratar, como parte esencial de la legitimación de la actuación del representante. Por dicho motivo, en este caso, se considera incongruente el juicio de suficiencia notarial emitido conforme al artículo 98 de la Ley 27/2001 de 24 de diciembre ya que existe un supuesto de conflicto de intereses no salvado.

Resoluciones de la D.G.R.N. de 18 de julio de 2006, 22 de mayo y 18 de diciembre de 2012 y de 30 de junio de 2014.

Dicha doctrina ha sido reiterada en la Resolución de 11 de Octubre de 2017 y la de 24 de septiembre de 2024.

Segundo. Validez del acuerdo de la junta.

En la escritura se hace referencia a que la sociedad Leadman Trade España, S.L., ha adoptado un acuerdo en la Junta de socios el día 27 de febrero de 2024. La repetida junta se habría celebrado en Miami Estados Unidos.

Se incorpora a la escritura un documento bajo el epígrafe acta de la Junta General extraordinaria y Universal de la sociedad Leadman Trade España/ S.L. está redactado en idioma español, y aparece firmado en su calidad de secretario y con el visto bueno del presidente, en ambos casos, de la misma persona don R. O. A. Debajo aparece un sello en la que se hace constar J. F. B., Clerk Of the Court Miami- Dade County.

Al pie del documento en el siguiente texto:

“La voluntad de los socios para la constitución de la presente Junta, con carácter universal, así como para la aprobación del orden del día de la reunión y la adopción de los acuerdos, ha sido suplida por V. C. (Deputy Clerc)..., en virtud de lo acordado por la Juez Beatrice Butchko en sede del proceso seguido ante el tribunal 11.º del circuito judicial en y por del condado de Miami-Dade, Florida (caso número 16-024010-CA-40), en ejecución del contenido de la sentencia de 30 de julio de 2019 y del auto dictado el 25 de enero de 2024, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1570 c de las reglas del procedimiento civil del Estado de la Florida Estados Unidos.

En el reverso consta un documento denominado listado de asistentes a la Junta General de socios, del que resultaría la presencia de dos accionistas que representarían el 100 % del capital social al pie documento figura un sello con una firma ilegible. No se acredita la autenticidad de quien suscribe el documento puesto que ni su firma está legitimada notarialmente ni parece que resulte apostillada.

A continuación, figura una apostilla redactada en idioma inglés en el que se dice al parecer, que el documento ha sido firmado por L. L., que no parece ser ninguna de las personas que han firmado los documentos a que se acaba de hacer referencia, sin que resulte con la debida claridad cuál es el documento y la firma que se está apostillando. No aparece por ningún lado acreditada la identidad de L. L.

Los documentos que aparecen suscritos por V. C. y J. F. B., no se acreditan que hayan sido objeto de la correspondiente apostilla.

A) Supuesto de que se esté supliendo la voluntad de los socios.

En la escritura se indica, que, habiendo transcurrido el plazo para el cumplimiento de la sentencia firme, el equivalente al letrado de la administración de justicia, del tribunal de distrito para el 11.º circuito judicial del condado de Miami Florida, al no haberse procedido al cumplimiento voluntario sustituyó la declaración de voluntad de los condenados.

Se incorpora a la escritura una denominada resolución conjuntamente adoptada para dictar sentencia definitiva que lleva fecha 30 de julio de 2019.

Primero. La decisión judicial no es susceptible de reconocimiento en España ni puede serlo, a título incidental, por el Registrador de la Propiedad, porque se vulneran dos competencias exclusivas de los tribunales españoles.

I) En primer lugar, tratándose de una sociedad con domicilio en España, carecen de competencia judicial internacional los tribunales de Miami para dictar decisiones u ordenar medida alguna que afecte a la vida orgánica de la sociedad española, incluyendo la sustitución de los representantes legales de la sociedad, la designación de apoderados o la celebración de juntas de accionistas con sustitución de los socios por el representante judicial, se adecúen o no a lo establecido a la ley española o a los estatutos sociales de la sociedad [artículo 24.2.º del Reglamento (UE) núm. 1215/2012 ("Bruselas I bis") y artículo 22 b) de la LOPJ].

II) En segundo lugar, en caso de que la decisión judicial que establece la dación en pago no sea cumplida espontáneamente por el demandado, la orden de ejecución dictada por la jueza del Tribunal del Circuito Judicial del 11.º Circuito de Miami-Dade (Florida) de 22 de noviembre de 2023 y, en su caso, la eventual atribución de competencias al clerk del Juzgado de Miami para sustituir a los socios y conferir poderes de representación legal o voluntaria para proceder a la dación, constituyen medidas de ejecución de sentencia que no son nunca reconocibles en España en virtud de lo dispuesto en el artículo 24.5.º del Reglamento "Bruselas I bis" y en el artículo 22 e) de la LOPJ. Semejante competencia exclusiva en materia de ejecución de sentencias hace que el reconocimiento solo sea lo posible respecto de las decisiones judiciales extranjeras de carácter declarativo, pero no de aquellas que se pronuncien en un procedimiento de ejecución de una previa decisión declarativa o impliquen medidas u órdenes para su ejecución. (Autos TS de 6 de febrero de 2001, 6 de octubre de 2001, 11 de noviembre de 2001). En consecuencia, la parte interesada, en caso de no cumplimiento espontáneo de una decisión declarativa de un Tribunal de Miami ordenando la dación en pago, hubiera tenido que instar el procedimiento de ejecución de dicha decisión ante el Juzgado de Primera Instancia o de lo Mercantil competentes de conformidad con los artículos 50 y ss. de la LCJIMC. Una vez obtenido el executur, el cumplimiento de la sentencia de Florida se habría debido obtener a través del procedimiento de ejecución correspondiente ante los tribunales españoles, que son quienes deberían decidir el procedimiento para la ejecución forzosa de la dación en pago conforme a la ley procesal española y a los procedimientos de ejecución previstos en nuestro ordenamiento.

En aplicación, por tanto, de lo dispuesto en el artículo 46. 1.º c) de la LCJIMC en relación con su artículo 59, el Registrador Mercantil y el Registrador de la Propiedad no procederán a reconocer incidentalmente las decisiones judiciales norteamericanas de las que, en definitiva, derivaría la representación de la sociedad española deudora por parte del compareciente en la escritura pública de dación en pago.

Segundo. Firmeza de las resoluciones judiciales.

Para que una resolución judicial, pueda provocar una inscripción en el Registro de la Propiedad es necesario que dicha resolución sea firme.

Así lo establece el artículo 524. 4 de la LEC que dispone: 4. 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 la cancelación de asientos en Registros públicos.

También debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el art 207 LEC.

El documento se hace referencia a tres resoluciones judiciales, la sentencia de 30 de Julio de 2019, el auto dictado el 25 de enero de 2024, (al que se hace referencia en la diligencia extendida al final del acta de la junta general de la sociedad), la resolución que parece fue dictada el 22 de noviembre de 2023 al que se hace referencia en un escrito, redactado en idioma español e incorporado a la escritura.

Debe por lo tanto acreditarse la firmeza de las tres resoluciones judiciales.

No se aporta el del auto dictado el 25 de enero de 2024.

En cuanto al escrito denominado resolución sobre la petición del demandante en cumplimiento de la sentencia firme, lo que parece aportar se es exclusivamente una traducción jurada, sin que conste apostillado dicho documento. Pero fundamentalmente lo que se debe de aportar es la resolución Judicial ya que se dice que ha sido firmada electrónicamente pero no se aporta el documento que permita acreditar su autenticidad a través del correspondiente CSV. (Para que un documento electrónico pueda ser reputado como documento auténtico a efectos registrales debe llevar la firma electrónica de la autoridad que lo haya expedido, que deberá ajustarse a los requisitos expresados en la Ley 18/2011. Por otro lado, no puede ser considerada copia auténtica en soporte papel de un documento electrónico si no está dotado de un código de verificación que permita contrastar su autenticidad. Resolución de 25 de Julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.)

En dicho documento se expresa que la sentencia de 30 de julio de 2019 es firme, pero como se indicado al no poder verificar se la autenticidad documento no puede considerarse acreditada la firmeza de dicha sentencia.

B) Si no se suple la voluntad de los socios.

– Hay que resaltar, que parece una contradicción, que por un lado se diga que la voluntad de los socios para la constitución de la Junta con carácter universal haya sido suplida, y que por otro lado en la cabecera del acta de la Junta se indique que están presentes la totalidad de los socios que integran el capital social y además incorporarse un listado de asistentes en documento anexo, del que resultaría la comparecencia de los dos únicos accionistas que representan el 100 % del capital social.

Al recogerse un listado de asistentes a la Junta General de socios parece que hubieran estado presentes dichas personas, habiéndose formado el listado de asistentes en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 98 del Reglamento el registro mercantil.

Pero tampoco puede reconocerse aquí validez a ese listado de socios, ya que la facultad de certificar corresponde al administrador con cargo vigente e inscrito en el Registro Mercantil español, que no es ninguna de las personas que suscriben el documento. (Art 109 R.R.M.)

Tercero. Acreditación de la válida transmisión del derecho de crédito a favor de la entidad Fsadcv España S.L.

En el acuerdo primero de la Junta celebrada el 27 de febrero de 2024, se hace constar que se autoriza la sociedad, a transmitir todos los inmuebles titularidad del bien mantra de España S.L a favor de la sociedad Ficrea SA de C.V. sociedad financiera popular (SOFIPO), o a los torceros que ésta última designe.

En la escritura se indica, que la entidad Ficrea SA de CV, se encuentra en liquidación, Y es que aparece se trata de una sociedad con sede en México y situación concursal.

En la página 7 de la escritura se hace referencia a que se adjunta copia testimoniada de su declaración jurada obrando como anexo 1. pero dicho anexo no se incorpora a la copia de la escritura.

A continuación, se dice que dicho derecho de crédito fue aportado por Ficrea SA de CV, en escritura de aumento de capital de fecha 24 de Junio de 2024 autorizada por don Ignacio Gil de Antuñano Vizcaíno número 3034 protocolo.

No se acredita la validez del acuerdo de cesión del crédito, al que se ha hecho referencia, y para cuyo pago se formaliza la escritura presentada inscripción. (Artículo 18 de la ley hipotecaria)

Cuarto. No resulta con claridad, a qué documentos se refieren las apostillas, ni cuál es el funcionario que ha firmado los documentos respecto de los cuales se realiza la apostilla.

Quinto. Documentos contradictorios.

Ha tenido entrada en este Registro de la Propiedad, el día 4 de octubre de 2024 un burofax y posteriormente un acta de manifestaciones otorgada ante el notario de Madrid don Vicente de Prada Guaita el día 2 de octubre de 2024, por don J. C. M. R., que como se ha indicado es el administrador con cargo vigente e inscrito en el Registro Mercantil. En dicha acta pone de manifiesto la falta de validez de la “pretendida” junta general universal celebrada el 27 de febrero de 2024 en Miami. Igualmente se manifiesta que la cesión en pago de deudas, no es válida al no ser deudora la sociedad Leadman.

Se advierte lo que parece ser una omisión, ya que no aparece incorporado el anexo 1 relacionado en la escritura.

Sexto. Notificación al arrendatario.

Artículos 25.5 y 31 de la Ley 29/1994 de 24 de Noviembre, de Arrendamientos Urbanos y Artículos 661 y 675 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que exigen para la inscripción, la declaración de que no está arrendada la finca transmitida, o, en su caso, que se han hecho las notificaciones pertinentes. En este caso, estando la finca arrendada, según se ha hecho constar en los hechos, es necesario acreditar la comunicación de la transmisión efectuada al arrendatario, tal y como consta en la estipulación decimoprimer de la citada escritura de arrendamiento. Defecto subsanable.

Contra esta calificación se puede (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Beatriz Sofía Bernal Aguilar registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Getafe 2 a día diez de diciembre del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don C. A. A., en nombre y representación y como administrador único de «Fsadecv España, SLU», interpuso recurso el día 17 de enero de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Fundamentos de hecho

Previo. Sobre los antecedentes del supuesto.

Resulta obligada una introducción para poner en contexto el otorgamiento el título que se presenta a inscripción, atendiendo especialmente a los documentos contradictorios presentados al Registro al que nos dirigimos y que se han tenido en cuenta al tiempo de adoptar la calificación impugnada.

1. Ficrea S.A. de C.V.

Ficrea, S.A. de C.V. (en adelante “Ficrea”), es una sociedad de nacionalidad mexicana, constituida el 28 de febrero de 2005 como sociedad financiera popular (en adelante “SOFIPO”) avalada y supervisada por la Comisión Nacional Bancaria y de

Valores (en adelante “CNBV”) de México, cuyo accionista principal y presidente del consejo era Don R. A. O. A. –socio directo del 51 % de cuota de la sociedad Leadman Trade España, S.L. (en adelante “Leadman España”) e indirecto en un 49 % a través de Leadman Trade, S.A. de C.V., a nombre de quien figuran inscritos los inmuebles ante el Registro al que nos dirigimos–.

El 7 de noviembre de 2014 Ficrea fue intervenida por la CNBV por irregularidades en su funcionamiento. Más concretamente la CNBV identificó que Ficrea utilizaba, entre otras sociedades, a la mercantil Leadman Trade, S.A. de C.V. –sociedad a su vez participada en un 99,99 % por el Sr. O. A. y que titula el 49 % de la sociedad española Leadman España, titular registral de los inmuebles inscritos en el Registro al que nos dirigimos– para realizar triangulación no transparente de los recursos de Ficrea, los cuales a su vez provenían de los ahorradores mexicanos (...)

A finales de 2015 y con motivo de la situación a la que se vio abocada Ficrea a resultas de las citadas operaciones, se acordó su disolución y liquidación en el proceso concursal tramitado ante el Juzgado Decimocuarto de Distrito en Materia Civil del Distrito Federal de México, recayendo actualmente la condición de síndico (equiparable a la administración concursal) en la persona de Don M. E. (...)

2. Los activos españoles.

A instancias del síndico de Ficrea, con el conocimiento y control del Juzgado que conoce del concurso, se iniciaron actuaciones judiciales tendentes a la recuperación de activos para su liquidación en sede concursal y con su producto restituir las aportaciones de los ahorradores, identificándose el procedimiento principal seguido frente a varios integrantes de Ficrea, entre ellos el propio Don R. A. O. A. –insistimos, socio titular directo del 51 % de Leadman España e indirecto a través de la sociedad mexicana Leadman Trade S.A. de C.V. en un 49 %–, con el Caso N.º 16-024010-CA-40 tramitado ante el Tribunal del Undécimo Circuito Judicial en y por el Condado de Miami-Dade, Florida.

En sede de dicho procedimiento se llegó a un acuerdo sometido a homologación o validación judicial, dictándose la sentencia de fecha 30 de julio de 2019 –extremo en el que incidiremos– en la que, entre otros pronunciamientos se contenían los siguientes, habiéndose aportado un ejemplar con el título presentado a inscribir, testimoniada, apostillada y traducida:

“(...) 27. Con respecto a los bienes inmuebles y activos en cuentas bancarias que son objeto del litigio en España (‘Propiedad Española’), identificados como ‘Procedimiento Ordinario 776/2018’ (Juzgado de lo Mercantil N.º 3 de Madrid) (Anexo ‘E’), los O. deberán y por la presente renuncian a todo interés que tengan en dichos bienes inmuebles y cuentas bancarias.

28. En apoyo a la entrega de su interés en la Propiedad Española, los O. deberán ejecutar todos los documentos necesarios, y/o ordenar a Leadman Trade España, S.L. a ejecutar todos los documentos necesarios, para permitir la transferencia de los bienes inmuebles y los ingresos bancarios en el Anexo ‘E’ a corporaciones u otras entidades que serán establecidas por un receptor (...)”

Si nos vamos al Anexo E al que se refiere se identifican como bienes de Leadman España objeto de la entrega a Ficrea, las siguientes propiedades inscritas en el Registro de la Propiedad al que nos dirigimos: Fincas n.º 14.700, de la Sección 2.^a

Tras el citado pronunciamiento, en el concurso de Ficrea se dictó resolución de 5 de septiembre de 2019 (...), incorporando los activos relacionados en la transacción homologada por el Juzgado de Miami-Dade –entre ellos los inscritos en el Registro al que nos dirigimos– a la masa activa del concurso, disponiendo literalmente:

“Agréguese a sus autos el escrito, registrado con el número de correspondencia 18911, signados por el síndico J. L. N. V., por medio del cual manifiesta que en relación al procedimiento seguido en contra de R. A. O. A. y otros ante la Corte

de Circuito del Décimo Primer Circuito Judicial del Condado de Miami Dade, Florida, número 16-024010-CA, las partes en dicho procedimiento han alcanzado un convenio para dar fin a este procedimiento. lo anterior en alcance en los diversos escritos presentados el 8 y 9 de julio de 2019.

Al respecto, se tienen por hechas las manifestaciones vertidas en el escrito de mérito de las cuales este juzgado federal queda enterado para los efectos legales a que haya lugar.

Ahora bien, debe decirse que la traducción de la sentencia donde se desprende el convenio encomendó, prima facie se estima benéfico como recuperación a la masa concursada, por lo que a la vez aprobado y elevado a categoría de cosa juzgada ante una autoridad judicial extranjera, por tanto si bien no se trata de una sentencia definitiva que debemos homologarse, lo cierto es que los efectos de dicho convenio impactarán directamente el presente concurso mercantil, por lo que salvo que se desestime en procedimiento judicial adverso, en este acto este Juzgado aprueba en los mismos términos que la autoridad extranjera el convenio de mérito. por resultar benéfico a los intereses de los acreedores y por ende a la masa concursada [sic].

Es así, pues tal como se advierte del mismo, diversos bienes serán restituidos la concursada y con su enajenación o, producto que se genere con motivo de su administración se generarán pagos a los acreedores, es por ello, que de conformidad con el artículo 7 de la Ley de Concursos Mercantiles, los bienes que fueron cedidos a las [sic] concursada con motivo del convenio celebrado ante la autoridad aludida ahora forman parte de la masa concursal (...)"

3. Leadman España.

Leadman España es una sociedad de nacionalidad española, constituida el 19 de marzo de 2013, con giro destinado a la tenencia de activos y cuyo capital se distribuye a razón de un 51 % el Sr. O. A. y el 49 % restante de Leadman Trade S.A. de C.V. (a su vez participada en un 99,99 % por el Sr. O. A.), según resulta de la certificación del Registro Mercantil y del Impuesto de Sociedad, Modelo 200 (...)

Leadman España es titular registral de los inmuebles a los que hace referencia el Anexo E de la sentencia de 30 de julio de 2019 que se acordaron entregar a Ficrea, incorporados a la masa activa del concurso de Ficrea por la resolución de 5 de septiembre de 2019, y entre los que se encuentran los inscritos en este Registro de la Propiedad.

La sociedad estuvo gestionada por un administrador judicial por mandato del Juzgado 16.º de Distrito de Procesos Penales Federales en el Distrito Federal de México remitido mediante exhorto 67/2015 conocido por Instrucción n.º 48 de Madrid. El cargo estuvo vigente hasta el 4 de octubre de 2022, levantándose a fin de hacer efectiva la entrega de los activos (...)

En esencia, las medidas cautelares con nombramiento de administrador judicial se adoptaron a instancias del Ministerio Público en México, habiéndose llegado a un acuerdo con la Sindicatura de Ficrea para que los bienes pasaran, en lugar de en favor del erario mexicano, a la masa de Ficrea y beneficiaran de forma directa a los acreedores de esta última sociedad.

Sin embargo en este íterin de trámites tendentes a la efectiva entrega de los activos, en fecha 5 de abril de 2023, se celebra pretendidamente Junta General Universal de Leadman España y se nombra administrador de Leadman España al abogado Don I. A. A. –quien firma el burofax que obra como documento contradictorio” de fecha 30 de septiembre de 2024, según resulta de la información del Registro Mercantil ya aportada, el Sr. A. A. renuncia seguidamente al cargo en favor de Don J. C. M. R., nacional mexicano, coincidiendo con quien otorga el acta de presencia notarial de fecha 2 de octubre de 2024, identificada como “documento contradictorio”, quien viene obstaculizando el cumplimiento de la transacción homologada judicialmente por la resolución de 30 de julio de 2019, alcanzada por el socio de Leadman España.

4. Ejecución de la sentencia de 30 de julio de 2019.

La sentencia definitiva de 30 de julio de 2019 que valida el acuerdo alcanzando por el que el Sr. O. A. se obligaba a la entrega de los activos españoles fue objeto de ejecución ante la Corte de Miami-Dade como consecuencia de la falta de cumplimiento, ordenándose en sede de ejecución la firma por la persona designada por el Juez, del acta de 27 de febrero de 2024, conteniendo el acuerdo de entrega previamente alcanzado, en aplicación del equivalente a nuestro artículo 708 de la LEC.

Se incide en que el acuerdo de entrega nace de la transacción alcanzada entre las partes, y que en cuanto a la celebración de la Junta:

- El artículo 178.2 LSC faculta a que la junta universal podrá reunirse en cualquier lugar del territorio nacional o del extranjero.

- La adopción de decisión por parte del socio en Junta General, amén de partir del acuerdo homologado por sentencia definitiva, carece de carácter personalísimo, por cuanto cabe delegación del socio para acudir a Junta y ejercer el derecho de voto.

Estos acuerdos, firmados por el equivalente al Letrado de la Administración de Justicia en Miami, testimoniados, apostillados y otorgados con contradicción y en sede de ejecución de sentencia, son los que sirven de título para otorgar la escritura de 16 de septiembre de 2024.

5. Fsadecv España, S.L.U.

En fecha 7 de marzo de 2024, se constituye Fsadecv España, S.L.U., participada íntegramente por Ficrea con autorización del síndico de la concursada, siendo designado como administrador único el compareciente, abogado en el procedimiento de Miami-Dade y designado para organizar la recuperación de fondos en los distintos países. El nombre de la sociedad resulta coincidente con el que se venía utilizando para la recuperación de los inmuebles en los distintos países según resulta de los Anexos de la sentencia de 30 de julio de 2019.

El 24 de junio de 2024 se amplía capital en la filial española de Ficrea, a saber, en Fsadecv España, S.L. aportando parcialmente la obligación de entrega de los activos inmobiliarios (a falta de los saldos de cuentas bancarias).

Más concretamente concurre a la ampliación el socio único, la mercantil Ficrea, asumiendo las 15.590.000 nuevas participaciones sociales creadas, numeradas de la 3.001 a la 15.593.000, ambas inclusive, de un euro (1,00 €) de valor nominal cada una de ellas, participaciones representativas del 100 % de la ampliación acordada, y las desembolsa en su totalidad mediante la aportación parcial del derecho reconocido en la transacción aprobada por sentencia definitiva dictada por la Corte del Circuito del Undécimo Circuito Judicial en y para el Condado de Miami-Dade, Florida, en el caso n.º: 16-24010-CA, a instancias de Ficrea, frente a Don R. A. O. A., entre otros, concretado en los apartados 27 y siguientes, en correlación con el Anexo "E" del citado pronunciamiento judicial, ciñéndose la aportación a la obligación de los condenados, a la entrega en favor del Socio Único, entre otros, de los bienes inmuebles relacionados en el citado Anexo "E", entre ellos los inscritos en el Registro al que nos dirigimos.

El 16 de septiembre de 2024 y para el pago del citado derecho, se otorga el título presentado a inscripción, con la finalidad de cumplir el contenido de la sentencia de 30 de julio de 2019, en sede de ejecución.

Primero. Sobre el derecho de tanteo y retracto a favor del arrendatario.

Efectivamente la finca n.º 14.700 de la Sección 2.ª de este Registro al que nos dirigimos tiene anotado un derecho de adquisición preferente en favor de la arrendataria, BP Oil Espa [sic], S.A., que se compone a su vez de dos derechos, a saber, el de tanteo y retracto, diferenciándose entre sí porque mientras el primero se ejercita con carácter previo a la transacción, el segundo se ejercita con posterioridad a la venta del inmueble.

En este sentido, el citado motivo de suspensión de la inscripción se deja fuera de la impugnación, quedando en su caso a expensas de la oportuna subsanación, previa resolución sobre el resto de las cuestiones, ajenas a la efectividad del artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante “LAU”).

Segundo. Representación de Leadman España.

2.1 Sobre la condición con la que interviene el Sr. A. en representación de Leadman España.

Cuestiona el Sr. Registrador la representación del Sr. A. respecto de la mercantil Leadman España, indicándose en el título que se presenta a inscripción lo siguiente:

“(…) 2. Además en nombre y representación como apoderado de la entidad de nacionalidad española denominada Leadman Trade España, S.L., con NIF (...), con domicilio en Madrid, calle (...); constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid, Don Santiago Mora Velarde, de fecha 19 de marzo de 2013 y número de su protocolo 355, completada por otra otorgada ante el mismo notario, de fecha 30 de mayo de 2013 y número de su protocolo 649; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 31190, folio 101, hoja M-561404.

(…) Resulta especialmente facultado para este acto por acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de la compañía de fecha 27 de febrero de 2024, apoderamiento que asegura vigente, que tengo a la vista.

Yo, el notario, le considero con facultades representativas suficientes para el presente otorgamiento (...).”

2.1.1 Como previo, por el Sr. Registrador se hace un juicio de valor sobre una cuestión no controvertida, que no se ha sometido a inscripción, no constando que el Sr. A. actúe en ejercicio del cargo de administrador de Leadman España. Lo anterior descuidando la resolución recurrida dos principios esenciales:

a) De una parte, la regla general de que la actuación del registrador es rogada (sea a instancia de particulares, sea a requerimiento de la autoridad judicial o administrativa) y que no se ha presentado a inscribir un título en el que el Sr. A. haya pretendido actuar como administrador único de Leadman España, ni se desprende que se arrogue tal condición del protocolo n.º 4.108 del Notario de Madrid, Sr. Gil Antuñano-Vizcaino.

El artículo 40 del Reglamento Hipotecario (en adelante “RH”) establece la incapacidad del Registro para actuar de oficio al decir: “Los Oficiales, Auxiliares y dependientes del Registro de la Propiedad no podrán presentar ningún documento para su inscripción en el Registro, salvo cuando estén comprendidos en los tres primeros apartados del artículo sexto de la Ley”, y el título presentado a inscripción no lo está.

Dice la Resolución de la DGRN de 6 de marzo de 2017, que con arreglo al artículo 6 de la LH, la inscripción de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente: a) por el que adquiera el derecho; b) por el que lo trasmita; c) por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir, y d) por quien tenga la representación de cualquiera de ellos”. Complementa este segundo párrafo el artículo 39 del RH que se considera tal, a quien presenta los documentos en el Registro con objeto de solicitar la inscripción. El Sr. A. expresamente indica que comparece en representación de Leadman España en calidad de apoderado, no como administrador, resultando por tanto superfluo todo juicio de valor sobre este punto.

b) De otra parte, se olvida que la efectividad del nombramiento en el cargo tiene carácter recepticio, esto es, requiere la aceptación del designado, sin perjuicio de estar a las formalidades del artículo 111 del Reglamento del Registro Mercantil (en adelante “RRM”).

Esto es, el nombramiento es un acuerdo social fundado en una declaración de voluntad emitida por un órgano social de carácter recepticio y que requiere, en el caso del nombramiento, de la aceptación del designado ex artículo 214.3 de la Ley de

Sociedades de Capital (en adelante "LSC"), siendo preciso que se formule una propuesta de nombramiento; que esa propuesta sea aceptada por la junta; que se comunique al candidato propuesto (por parte de cualquier socio u otro administrador como representante de la sociedad), y que éste acepte.

De estos cuatro pasos, el Registrador de la Propiedad solo puede inferir el cumplimiento de los dos primeros en virtud del acta de Junta General Universal y Extraordinaria celebrada el 27 de febrero de 2024, sin que nadie le haya confirmado, ni pretendido que entre a enjuiciar si consta la aceptación del cargo por parte del Sr. A., amén de que la inscripción en el Registro Mercantil requiere la presentación del certificado del acta de junta con los acuerdos adoptados, acompañada de la notificación fehaciente al anterior titular ex artículo 111 RRM al que ya nos hemos referido.

Sentado lo anterior, no podemos sino rechazar los apartados de la calificación referidos a este extremo, al extralimitarse el Sr. Registrador, enjuiciando extremos que no se someten a inscripción, dicho sea con el debido respeto.

2.1.2 Adicionalmente cuestiona el Registrador que el Sr. A. pueda actuar como apoderado, por cuanto "(...) conforme a la legislación española el apoderamiento debe ser conferido por el órgano de administración y no por la Junta de Accionistas" y se indica además "El compareciente actúa, por lo tanto, según la escritura, como apoderado. Sin embargo, no es un poder que haya sido al parecer elevado a escritura pública".

Descuida la calificación recurrida que la intervención del Sr. A. respecto de Leadman España, deriva de un apoderamiento contenido en documento público extranjero, contando con ejemplar testimoniado, apostillado y traducido.

Sobre este particular, estima el recurrente que la resolución recurrida vulnera el contenido del artículo 1.280 del CC, en correlación con el artículo 323 de la LEC toda vez que el apoderamiento en favor del Sr. A. nace de documento público extranjero. Por tanto, el poder sí consta en un documento público.

Y es que con el título y con el presente recurso se acompañan dos documentos públicos extranjeros, de los que se aporta el correspondiente testimonio apostillado y la oportuna declaración jurada:

1. La sentencia firme de fecha 30 de julio de 2019 dictada por la Corte de Distrito para el Undécimo Circuito Judicial en y para el Condado de Miami-Dade, Florida, en el caso n.º: 16-24010-CA, a la que ya hemos hecho referencia, dictada en procedimiento seguido a instancias de Ficrea frente a Don R. A. O. A., entre otros (...)

1.1 La resolución es firme y así consta expresamente en todo el pronunciamiento al indicar que se trata de una resolución "definitiva", de hecho, su traducción jurada tiene como encabezado la expresión "orden conjunta de registro de sentencia definitiva", apareciendo la palabra "definitiva" hasta 46 veces en el total de ésta.

1.2 Adicionalmente, e incidiendo sobre una de las expresiones que hemos subrayado ("conjunta") llamamos la atención de la Dirección General sobre otro elemento que no tiene en cuenta la calificación recurrida, cual es que la sentencia de 30 de julio de 2019 sería el equivalente a un acuerdo "conjuntamente" adoptado, una transacción sometida a homologación judicial, no encontrándose entre las codemandadas la sociedad española Leadman España, pero sí Don R. O. A., titular directo el 51 % de cuota de la sociedad española e indirecto a través de su sociedad Leadman Trade, S.A. de C.V., titular del 49 % restante.

Sobre este extremo volveremos en otro apartado del presente recurso, a fin de desvirtuar la necesidad de un exequatur en España de una sentencia pues no es parte en la misma la sociedad española, amén de cuestionar la pretendida vulneración de la prohibición de que los jueces puedan entrar a sustituir la voluntad soberana de la junta de los socios, dado que sin perjuicio de que tal afirmación ha sido rebatida por pronunciamientos recientes del Tribunal Supremo, en puridad, en ningún caso se sustituye la voluntad social, constando la manifestación de voluntad de los socios de

Leadman España en el acuerdo homologado bajo la forma de la Sentencia firme de 30 de julio de 2019, o convenio contractual que vincula a las partes, como cualquier otro contrato, a firmar los documentos públicos y privados necesarios para hacer efectiva la entrada de los activos de Leadman España, a Ficrea, S.A. de C.V., bien al vehículo designado por ésta (en este caso Fsadecv España, S.L.U., participada en todo caso únicamente por Ficrea, S.A. de C.V.).

2. El segundo de los documentos públicos es la resolución de fecha 25 de enero de 2024 (...), dictada por la misma Corte de Distrito para el Undécimo Circuito Judicial en y para el Condado de Miami-Dade, Florida, en el mismo caso anteriormente referido, en virtud del cual, ante la falta de cumplimiento voluntario por los condenados y socios de Leadman España, respecto del contenido de la sentencia de 30 de julio de 2019 en la que estos convienen en hacer algo que Su Señoría homologa bajo la forma de resolución definitiva o firme, expresamente faculta a una persona para la firma de los documentos en nombre del Sr. O. A., este último en tanto que titular directo e indirecto del capital social de Leadman España y así dispone:

“Los Demandados tampoco han cumplido con sus obligaciones (...) para realizar la transmisión de activos Españoles (...)

En consecuencia, de conformidad con la Regla 1.570 (c) (3), este Tribunal designa al Secretario del Tribunal y Contralor de Miami-Dade, Sr. J. F., o su designado, para ejecutar los documentos adjuntos como Anexo ‘C’ a la Moción Instantánea del Demandante, en lugar del Demandado, R. O. A. (...)

También de conformidad con la Regla 1.570 (c) (3), la ejecución de estos documentos por parte del Secretario del Tribunal y Contralor de Miami-Dade, Sr. J. F., o su designado, tendrá el mismo efecto que si la realizara el Demandado en este documento, el Sr. R. O. A., contra el que se dictó la Sentencia Final del 30 de julio de 2019 (...).”

Nuevamente se vuelve a identificar al socio de la sociedad española y no a esta última como parte en el citado pronunciamiento.

Uno y otro documento, testimoniados, apostillados y traducidos, en tanto que contienen un apoderamiento en favor del Sr. A., tienen la condición de documento público extranjero ex artículo 1280 CC.

Adicionalmente en el Acta de 24 de febrero de 2024 se recogen diferentes apoderamientos otorgada con la firma del equivalente al Letrado de la Administración de Justicia, si bien en ejecución de un acuerdo previamente adoptado por el Sr. O. A. – socio directo del 51 % e indirecto a través de Leadman México del 49 % restante de cuota de Leadman España–.

Es por tanto una autoridad judicial extranjera quien firma el acta que, si bien no se trata de una resolución judicial, sí de un documento mercantil otorgado bajo la competencia de la autoridad judicial, cuya causa jurídica está acreditada y de la que se ha acreditado también la competencia para otorgarlo y la idoneidad de su contenido. y entre los acuerdos adoptados en dicha Junta el contenido de apoderamiento es inequívoco.

En cuanto a la consideración del Acta de la Junta como documento público cabría añadir que éste, siendo un documento societario, es también un documento expedido por la Autoridad judicial, como se comprueba con la leyenda incluida al final del Acta, Los acuerdos adoptados en la Junta son acuerdos perfectamente ejecutables sin necesidad de intervención judicial.

Dicho Acta está firmada por la autoridad judicial y debidamente apostillada. Dado que no existe en el país de origen unas formalidades notariales equivalentes a las españolas y por lo tanto no es posible la elevación a público de los acuerdos sociales ante notario, dicho Acta ha de considerarse documento público en España (...)

2.2 Sobre la pretendida autocontratación.

Al respecto se cuestiona que intervenga el Sr. A. tanto en nombre de Fsadecv España, S.L.U. –en calidad de administrador único–, como de Leadman España –en virtud de poder otorgado en documento público extranjero–, no considerándose suficientemente salvada al entender, a su juicio, que existe un conflicto de intereses.

Frente a lo anterior oponemos dos elementos:

a) De una parte, en el acuerdo segundo del acta de 27 de febrero de 2024 de Leadman España consta expresamente salvada la autocontratación con la siguiente mención, bajo el título “Delegación de facultades para la transmisión de activos esenciales de la Sociedad”:

“(…) Los socios acuerdan por unanimidad facultar solidariamente, de manera tan amplia como en Derecho sea posible, a Don C. A. A., mayor de edad, casado, de nacionalidad estadounidense, con domicilio en (...) y titular del pasaporte de su nacionalidad número (...) para que realicen cuantas actuaciones sean necesarias para la ejecución de los acuerdos adoptados en esta Junta de transmisión de los activos indicados, facultándoles a suscribir cuantos documentos públicos y privados sean pertinentes para la transmisión e inscripción registral de los activos, con el resto de pactos, cláusulas y condiciones que se estimen más convenientes, y ello, aun cuando se incida en contraposición de intereses, doble o múltiple representación o en la figura de la autocontratación, ejerciendo sin limitación alguna la autorización otorgada.

Las facultades incluyen, en todo caso, la potestad para comparecer, declarar, suscribir, complementar, subsanar, otorgar, ejecutar, elevar a público, cuantos documentos públicos y privados resultaren necesarios para dar cumplimiento a los acuerdos sociales adoptados, hasta su inscripción en los correspondientes registros de la propiedad y registro mercantil en su caso, y a lo ordenado por Tribunal del Undécimo Circuito Judicial en y por el Condado de Miami-Dade, Florida y la C. Jueza Decimocuarto de Distrito en Materia Civil en la Ciudad de México todo ello con el fin de entregar los activos descritos a Ficrea. S.A. de C.V. Sociedad Financiera Popular (SOFIPO) o a los terceros que esta última determine para el cumplimiento de tales obligaciones.

Las facultades podrán ser ejercitadas ante cualquier autoridad administrativa o judicial, cualquier notaría, registro, tribunal, nacional e internacional, administración, funcionario, organismo o entidad bancaria”.

Por tanto, la Junta de la Sociedad “pretendidamente perjudicada” con la operación, salva expresamente la autocontratación. Luego entraremos en la validez del acuerdo de Junta.

b) Por lo que al pretendido conflicto de interés se refiere, igualmente se obvia por el Sr. Registrador que éste obviamente existía, pero previo a la litis, superándose con la transacción homologada por el pronunciamiento definitivo de 30 de julio de 2019, en el que el Sr. O. A., titular directo del 51 % de Leadman España y titular indirecto del 49 % a través de Leadman Trade S.A. de CV. de la sociedad española, al firmarlo, mostró “su interés” en entregar los activos de Leadman España a su legítimo dueño, Ficrea o el vehículo que esta última designare.

Y es que realmente lo que se está haciendo es ejecutar una transacción homologada judicialmente. Si esa era la voluntad del socio de Leadman España y, Su Señoría en sentencia de fecha 30 de julio de 2019, al homologarlo en un documento público extranjero testimoniado, apostillado y traducido, validó que tal acuerdo no estaba prohibido, ni era contrario al interés general, ni se adoptaba en beneficio de un tercero, el conflicto de interés debe entenderse superado al confluir el de ambas partes, al transar sus diferencias.

En congruencia con lo anterior, resulta obligada la cita de la literalidad de la tan citada resolución de 30 de julio de 2019, en los siguientes apartados:

“(…) 2. Se informa al Tribunal que las Partes han llegado a un acuerdo integral (el ‘Acuerdo’) y han acordado que el título de las Propiedades enumeradas en el Anexo ‘A’

adjunto al presente e incorporado al presente por esta referencia y título de los Vehículos/Embarcaciones enumerados en el Anexo 'B' adjunto al presente e incorporado aquí por esta referencia (y/o, en cada caso, el producto de lo anterior, en la medida que corresponda) debe estar a nombre de y transferido a los designados del Demandante J. N. V. como Fideicomisario de Ficrea de manera que se describe a continuación.

3. El Tribunal determina que, al celebrar esta orden acordada, los Demandados no admiten ni reconocen ningún delito, y han seguido negando dicho delito. Los Demandados declaran que están celebrando este acuerdo para evitar el gasto y el tiempo de un litigio adicional (...)"

Es por tanto interés del socio directo o indirecto del capital social de Leadman España, el entregar a su legítimo dueño, Ficrea, en tanto que sociedad de la que salió el dinero con el que se adquirieron –o al vehículo que se designe al efecto–, los activos inmobiliarios titulados por la sociedad española. Ello, según refieren, es su interés en evitación del gasto y el tiempo de un litigio adicional. Interés que lejos de entrar en conflicto, se aúna al de Ficrea y su síndico –equivalente a la figura del liquidador concursal–, de recuperar los activos que nunca debieron salir de su activo, para con el producto de su liquidación, pagar a sus acreedores.

(...) 27. Con respecto a los bienes inmuebles y activos en cuentas bancarias que son objeto del litigio en España ("Propiedad Española"), identificados como "Procedimiento Ordinario 776/2018" (Juzgado de lo Mercantil N.º 3 de Madrid). (Anexo "E"), los O. deberán y por la presente renuncian a todo interés que tengan en dichos bienes inmuebles y cuentas bancarias (...).

En este sentido, si los socios de Leadman España renuncian ante un Juez, quien tiene que efectuar el oportuno control de legalidad del acuerdo, a todo interés sobre los bienes inmuebles y entre los relacionados en el Anexo E de la tan referida sentencia o acuerdo homologado por el juez en fecha 30 de julio de 2019, se encuentra determinado inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad que nos dirigimos –concretamente la finca n.º 14.700 de la Sección 2.ª–, nuevamente no vemos que persista el conflicto de intereses, los cuales confluyen en el acuerdo alcanzado.

28. En apoyo de la entrega de su interés en la Propiedad Española, los O. deberán ejecutar todos los documentos necesarios, y/o ordenar a Leadman Trade España SL. a ejecutar todos los documentos necesarios, para permitir la transferencia de los bienes inmuebles y los ingresos bancarios en el Anexo 'E' a corporaciones u otras entidades que serán establecidas por un receptor designado (...)"

En suma: (i) el conflicto de intereses es previo a la transacción validada por la resolución judicial definitiva de 30 de julio de 2019 que puso término a la litis, de tal forma que, las partes, socios de las dos sociedades que ahora intervienen en el título que se presenta a inscribir, al transigir, se obligaron de forma irrevocable y unánime, al cumplimiento de lo convenido, razón por la que el citado conflicto ha de darse por salvado; (ii) la autocontratación consta asimismo sanada en el acuerdo de 27 de febrero de 2024 sobre cuya validez volveremos.

Sea como fuere, de entenderse que persiste el conflicto de interés, a quien le corresponde valorarlo no es al Sr. Registrador, dicho sea con el debido respeto, sino al Juzgador en caso de que se impugne judicialmente el acuerdo adoptado, impugnación que cuando menos resultaría "contradictoria", pues obviamente el socio directo e indirecto de Leadman España iría contra sus "propios actos", cuestionando un acuerdo que se comprometió a adoptar, pero que interesadamente dilata en llevar a efecto, no habiendo planteado argumento o contrapropuesta a la Corte de Miami-Dade respecto del contenido de los acuerdos societarios en desarrollo de la obligación previamente asumida por su socio directo e indirecto, Sr. O. A. (...).

El equivalente en Derecho español estaría en el derecho de disposición de los litigantes, contenido en nuestra ley procesal civil y que conlleva el poner fin al conflicto y al proceso.

Tercero. Sobre la validez del acuerdo de la junta.

Se cuestiona por el [sic] Sra. Registradora la validez de los acuerdos adoptados por el Juzgado de Miami-Dade, por dos motivos que pasamos a cuestionar:

3.1 El primero es que, según refiere, “(...) tratándose de una sociedad con domicilio en España, carecen de competencia judicial internacional los tribunales de Miami para dictar decisiones u ordenar medida alguna que afecte a la vida orgánica de la sociedad española incluyendo la sustitución de los representantes legales de la sociedad, la designación de apoderados o la celebración de juntas de accionistas con sustitución de los socios por el representante judicial, se adecúen o no a la ley española o a los estatutos sociales de la sociedad” y cita en apoyo de su fundamento los artículos 22.b) LOPJ y artículo 24.2.º del Reglamento (UE) núm. 1215/2012 (“Bruselas I bis”).

Sobre este punto, no podemos sino discrepar al partir el Sr. Registrador de un error de base y es que el Tribunal de Miami-Dade no está decidiendo respecto de Leadman España, sociedad que no es parte en el procedimiento que termina por la transacción homologada por sentencia firme de 30 de julio de 2019, sino que el codemandado en el citado procedimiento y quien se obliga a adoptar acuerdos societarios en Leadman España es el Sr. Don R. A. O. A., socio titular del 51 % de cuota de forma directa y del 49 % de forma indirecta a través de Leadman Trade S.A. de C.V.

Por tanto, el Tribunal de Miami-Dade no está adoptando decisiones de las previstas en el artículo 22.b) LOPJ, ni de constitución, ni de validez, nulidad o disolución de Leadman España, con domicilio en territorio español, sino ejecutando una obligación de hacer asumida previa y voluntariamente en sede de transacción por el socio directo o indirecto de Leadman España.

3.2 En congruencia con lo anterior, la obligación contenida en la citada resolución lo es “de hacer” y dirigida –entre otros– al socio directo e indirecto de Leadman España, en el sentido de que este se comprometía a firmar los documentos públicos y privados para hacer efectivo el cumplimiento de tal pronunciamiento. Obligación que, se insiste, asumen en sede de una transacción homologada.

Lo que se presenta a inscripción es una escritura otorgada precisamente en cumplimiento de una resolución judicial que homologa un acuerdo transaccional, en tanto que título que lleva aparejado ejecución ex artículos 1.816 CC, en correlación con los artículos 415.2 y 517.3 LEC. Escritura que ha sido otorgada, tras superar el conflicto de interés con la transacción y renuncia de intereses sobre los activos de Leadman España y salvando la autocontratación.

Por ello, tratándose de un acuerdo por el que se conviene que “(...) En apoyo a la entrega de su interés en la Propiedad Española, los O. deberán ejecutar todos los documentos necesarios, y/o ordenar a Leadman Trade España, S.L. a ejecutar todos los documentos necesarios, para permitir la transferencia de los bienes inmuebles y los ingresos bancarios en el Anexo ‘E’ a corporaciones u otras entidades que serán establecidas por un receptor (...)”, por la resolución que homologaba la referida transacción más que obligarse a emitir una declaración de voluntad que ya consta expresada, condenaba a hacer, esto es a otorgar los documentos necesarios para permitir la transmisión de los activos, tratándose de una condena de las previstas en el artículo 706 LEC, no personalísima, ya que, conforme previene el artículo 189 LSC, el voto de las propuestas sobre puntos comprendidos en el orden del día de cualquier clase de junta general podrá delegarse.

Siendo esto así, como quiera que el Sr. O. A. no lo llevara a cabo en el plazo señalado por el Juzgador, Ficrea, en tanto que ejecutante, pidió que se le facultare para encargarlo a un tercero, a costa del ejecutado y así resolvió el Juzgador en las resoluciones que hemos acompañado de 22 de noviembre de 2023 y 25 de enero de 2024.

3.3 Adicionalmente impugnamos con el presente recurso la afirmación del Sr. Registrador de que no puede el Juzgado integrar la voluntad social, toda vez (i) se insiste en que la voluntad no se integra pues ya la dejó clara el socio directo e indirecto

de Leadman España al firmar una transacción por resolución definitiva, obligándose a firmar los acuerdos societarios tendentes a hacer efectiva la transmisión de los activos; (ii) además la tendencia que acoge el Sr. Registrador, tiene encuadre en la doctrina clásica y rígida, superada en resoluciones jurisprudenciales más recientes en virtud de las cuales y a fin de evitar un bucle impugnatorio, se busca proteger el derecho a la tutela judicial efectiva permitiéndose acceder a una decisión eficaz en contra de las que permiten un ejercicio antisocial del derecho.

En el presente supuesto el Tribunal de Miami-Dade y por ende cualquier tribunal español, está en condiciones de integrar una voluntad cuando:

(i) En acuerdos como el que sustenta el título presentado a inscribir, el contenido de la voluntad social está claro pues el socio partícipe directo del 51 % e indirecto del 49 % ha dejado dicho que quiere transmitir los activos inmobiliarios en favor de Ficrea o de la sociedad que ésta determine. Ni siquiera hablamos de un acuerdo binario (por ejemplo, en el reparto de dividendos, en el que cabe o dotar reservas o repartir), sino unidireccional, la de la transmisión de unos determinados activos.

(ii) No se trata, por tanto, de integrar una voluntad discrecional del órgano social, en asuntos o decisiones cuyo contenido puede ser variado, indeterminado por las normas, y asentado en meros criterios de oportunidad e interés.

(iii) Así, cuando el socio de Leadman España ha aceptado transmitir los activos, al menos en lo conceptual, no cabe lugar a dudas de que el acuerdo es el elevado a público y presentado a inscripción, firmado por el mismo socio que ahora dilata la ejecución de la decisión.

(iv) Esa decisión de camino único debe llevar a concluir que, en estos casos especiales, cabe el Juzgador dar forma, más que integrar la voluntad social, sin perjuicio de que se cuestione en cuanto a la forma determinados aspectos del acta de 27 de febrero de 2024. Ello en el entendido de que a los Tribunales siga correspondiendo resolver el problema a través de la correspondiente resolución –bien se trate de un documento público extranjero o nacional– en evitación de un bucle impugnatorio infinito y de una protección del abuso del derecho. Por tanto, se puede cuestionar o discrepar de la formalidad del acta, pero no de la procedencia conceptual de los acuerdos adoptados.

Cuarto. sobre la necesidad de acreditar la firmeza de las resoluciones judiciales.

El [sic] Sra. Registradora cuestiona la firmeza de las resoluciones judiciales acompañadas con el título que se presenta a inscripción, razón por la que venimos a continuación a motivar nuestra oposición a este motivo de denegación de la calificación como sigue:

4.1 La sentencia de 30 de julio de 2019 que viene a homologar una transacción entre las partes, siendo demandante Ficrea, socia única de la recurrente, Fsadecv España, S.L.U. y encontrándose entre los codemandados el socio directo e indirecto de Leadman España (Sr. O. A.), incluye hasta en 46 ocasiones la cita a que se trata de una resolución “definitiva”, amén de que el título de esta, traducido al español refiere “orden conjunta de registro de sentencia definitiva”. Por tanto, no resulta aplicable el artículo 524 de la LEC, por dos motivos palmarios:

4.1.1 De una parte, el citado precepto se refiere a un supuesto de ejecución provisional, dirigido a resoluciones que no sean firmes, pues caso contrario se acudiría a una ejecución ordinaria.

4.1.2 De otra parte, el apartado 4 del citado artículo 524 LEC, dispone literalmente “(...) 4. 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 la cancelación de asientos en Registros públicos”. La sentencia de 30 de julio de 2019 no solo no fue dictada en rebeldía, sino que como hemos

reiterado, es un convenio, una transacción sometida a validación u homologación judicial, luego lejos de ser firme, enmarca un convenio negociado y cerrado entre las partes.

4.2 La resolución de fecha 22 de noviembre de 2023 a que se hace referencia y que se aporta con el título:

4.2.1 Como previo vuelve a incidir en el carácter firme de la resolución de 30 de julio de 2019 y así dispone el título del documento: “resolución sobre la petición del demandante del cumplimiento de la sentencia firme y por desacato y la petición del demandante para obligar a los demandados a ejecutar los documentos necesarios para llevar a cabo la transferencia de los activos españoles”.

Adicionalmente, en el cuerpo de la misma, página 1 de 4 se dice: “Por la presente se concede la Petición del Demandante para obligar a los Demandados a ejecutar los documentos necesarios para efectuar la transferencia de los activos españoles tal y como se requirió el 30 de julio de 2019 en Sentencia Firme y, si fuera necesario, para la Audiencia Probatoria (presentada el 18/04/2023; inscripción del registro 1474)” (...)

4.2.2 En correlación con lo dispuesto en el artículo 207, apartados 2, 3 y 4 LEC, “(...)”:

2. Son resoluciones firmes aquéllas 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.

3. Las resoluciones firmes pasan en autoridad de cosa juzgada y el tribunal del proceso en que hayan recaído deberá estar en todo caso a lo dispuesto en ellas”

Si nos vamos a la literalidad del contenido de la citada resolución, en el mismo se cita expresamente al Sr. M. R., la persona que firma el acta de presencia notarial de 2 de octubre de 2024 y en nombre de quien actúa el letrado que remite el burofax de 30 de septiembre de 2024, –documentos ambos a los que el Sr. Registrador atribuye la condición de “contradictorios” y que se toman en consideración–, quien viene dilatando y obstaculizando la transmisión de los activos en los términos en que se avino el Sr. O. A., socio directo e indirecto de Leadman España, en Sentencia firme de 30 de julio de 2019 y quien supuestamente le nombra administrador único de la sociedad. Pero es que, además, de su contenido se desprende que concede 30 días a la contraparte para adaptar, completar, colaborar en la preparación de los documentos, 30 días que transcurrieron sobradamente lo que lleva al Juzgador a dictar la resolución de 25 de enero de 2024 ordenando a la persona que ha de firmar tales documentos en nombre del Sr. O. A.

3. “(...) Se ordena a los Demandados R. A. O. A., R. A. O. S., (ahora conocido como R. H.), y S. S. T. O. que den instrucciones a J. C. M. R. o a Leadman Trade España, S.L., para que en el plazo de 30 días a partir de la fecha de esta Resolución, ejecuten aquellos documentos que fueran necesarios para transferir los bienes inmuebles indicados en el Apéndice ‘E’ del 30 de julio de 2019, Sentencia Firme (las ‘Propiedades Españolas Objeto’) al Demandante o a su apoderado. Los documentos necesarios para efectuar la transferencia pueden incluir, sin limitación: a) el acta de la reunión de accionistas de Leadman Trade España S.L.; b) poderes de representación del asesor del Demandante o apoderado para ejecutar los documentos; c) una autorización para obtener las copias originales de los documentos; d) la transferencia de los documentos; y e) los documentos necesarios para la finalización sin una valoración de los costas de las demandas en España interpuestas por el Demandante contra Leadman Trade España, S.L., R. O. A., y otros.

4. Se ordena a los Demandados R. A. O. A., R. A. O. S., (ahora conocido como R. H.), y S. S. T. O. que colaboren de manera razonable con el Demandante en la preparación de los documentos para transferir las propiedades españolas objeto al Demandante o a su apoderado. Además, se ordena a los Demandados R. A. O. A., R. A. O. S., (ahora

conocido como R. H.), y S. S. T. O. que den instrucciones a J. C. M. R. y Leadman Trade España, S.L. para que colaboren de manera razonable con el Demandante en la preparación de los documentos para transferir las propiedades españolas objeto al Demandante o a su apoderado.

5. Se ordena a los Demandados R. A. O. A., R. A. O. S., (ahora conocido como R. H.), y S. S. T. O. que indiquen al Demandante una fecha, hora y lugar en la que los Demandados O., M. R., o el administrador de Leadman Trade España S.L., ejecuten los documentos para transferir las propiedades españolas objeto al Demandante o a su apoderado ante notario. Dicha fecha y lugar para la ejecución deberá tener lugar dentro de los Treinta (30) días siguientes a la fecha de esta Resolución”.

Dicho de otro modo, la resolución de 22 de noviembre de 2023 no solo es firme por la mención contenida in fine, sino porque concede un plazo que obviamente transcurrió por cuanto de otro modo, esta resolución no se hubiera seguido del auto de 25 de enero de 2024 (...)

4.3 En último término y respecto del auto de 25 de enero de 2024, nuevamente su otorgamiento nos permite incidir en la acreditación de la firmeza de las resoluciones precedentes:

4.3.1 Respecto de la Sentencia de 30 de julio de 2024 figuran las siguientes menciones reconociendo expresamente que se trata de un pronunciamiento firme (“definitivo”), amén de que encubre una homologación o validación de un acuerdo alcanzado entre las partes (“orden conjunta”):

– En el título de la resolución se dice: “Orden que concede la moción del demandante de conformidad con la regla 1.570 (c) y (3) para designar una persona para realizar los actos. los demandados O. fueron y están obligados a cumplir en virtud del párrafo 28 de la orden conjunta acordada de entrada de la sentencia definitiva”.

– Al punto 2 se dice “Los demandados no han cumplido con sus obligaciones de conformidad con el párrafo 28 de la orden conjunta acordada de emisión de sentencia final del 30 de julio de 2019 de este tribunal (“Sentencia Definitiva”).

– Al punto 3 se dice: “Los demandados tampoco han cumplido con sus obligaciones de conformidad con la de 22 de noviembre de 2023, Orden sobre la Moción del Demandante para la Ejecución de la Sentencia Final y para Desacato y Moción del Demandante para obligar a los Demandados a Ejecutar los Documentos Necesarios para Realizar la transmisión de activos españoles (...)”.

4.3.2 Respecto de la resolución de 22 de noviembre de 2023, figuran las siguientes menciones reconociendo expresamente que se trata de un pronunciamiento firme (“definitivo”):

– Nos remitimos de nuevo al punto 3 del que ahora destacamos: “Los demandados tampoco han cumplido con sus obligaciones de conformidad con la de 22 de noviembre de 2023 Orden sobre la Moción del Demandante para la Ejecución de la Sentencia Final y para Desacato y Moción del Demandante para obligar a los Demandados a Ejecutar los Documentos Necesarios para Realizar la transmisión de activos españoles (...)”. Si se indica lo anterior es que la resolución de 22 de noviembre de 2023 ya es firme, habiéndose agotado el período voluntario de cumplimiento sin que lo hubieran verificado.

4.3.3 Respecto de la propia resolución de 25 de enero de 2024 que aportamos ahora –si bien no vendría obligado a aportarse para la calificación del título que se presenta a inscribir–, se trata de una resolución de trámite designando a una persona que firme los documentos en sustitución del Sr. O. A. (...)

Expuesto cuanto antecede, el presente motivo por el que se deniega la inscripción del título nuevamente debería decaer, pues consta acreditado que las resoluciones anteriormente citadas y en las que se basa, son definitivas o firmes.

Quinto. Sobre la falta de claridad de los documentos apostillados y traducidos.

En cuanto al correlativo, sin perjuicio de que no está perfectamente motivado, el Sr. Registrador tendría legitimación para pedir que los documentos estén legitimados, apostillados y que se le aporte traducción jurada, sin embargo, no vemos el soporte legal para cuestionar la claridad de los documentos públicos extranjeros, los cuales deberán cumplir con las formalidades en origen.

Sexto. Sobre los documentos contradictorios.

La resolución recurrida hace mención tanto en los Fundamentos de Hecho, como de Derecho a los siguientes documentos que se han tenido en cuenta al tiempo de dictar la calificación y denegar la práctica del asiento solicitado:

– Hechos:

“(…) 3. Ha tenido entrada en este Registro de la Propiedad, el día 1 de octubre de 2024 un burofax y posteriormente un acta de manifestaciones otorgada ante el notario de Madrid don Vicente de Prada Guaita el día 2 de octubre de 2024, por don J. C. M. R., que es el administrador con cargo vigente e inscrito en el Registro Mercantil. En dicha acta pone de manifiesto la falta de validez de la ‘pretendía’ junta general universal celebrada el 27 de febrero de 2024 en Miami. Igualmente se manifiesta que la cesión en pago de deudas, no es válida al no ser deudora la sociedad Leadman Trade España, S.L.”

– Fundamentos de Derecho:

Al fundamento Quinto, se indica: “Se ha tenido en cuenta en esta calificación el acta de manifestaciones otorgada ante el notario de Madrid don Vicente Prada Guaita el día 2 de octubre de 2024 por don J. C. M. R. que, según el Registro Mercantil, es el administrador con cargo vigente e inscrito. En dicha acta pone de manifiesto la falta de validez de la ‘pretendida’ junta general universal celebrada el 27 de febrero de 2024 en Miami. Igualmente se manifiesta que la cesión en pago de deudas no es válida al no ser la deudora la sociedad Leadman”.

Sobre los mismos, sin perjuicio de remitirnos a los hechos y fundamentos documentales del previo o antecedentes que permiten posicionar a quien los otorga, reiterar que incurren en una manifiesta contradicción con los “actos propios” que derivan de haber alcanzado el acuerdo transaccional homologado por sentencia firme de 30 de julio de 2019.

Al presente recurso gubernativo le resulta de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho

I.

Fundamentos procesales

I. Competencia. Ostenta la competencia para conocer del presente recurso la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

II. Legitimación. A tenor de lo previsto en el artículo 325 de la LH, está legitimada activamente para interponer el presente recurso, entre otros, la entidad mercantil Fsadecv España, S.L.U., en tanto que persona jurídica, a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción interesada respecto de la escritura de dación para el pago otorgada en fecha 16 de septiembre de 2024 ante el Notario de Madrid Don Ignacio Gil-Antuñano Vizcaino, bajo el n.º 4.108 de su protocolo.

III. Procedimiento. De conformidad con lo previsto en el artículo 66 y 327 de la LH, el recurso, se presenta en el registro que calificó para su remisión al Centro Directivo de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública del Ministerio del Interior,

acompañándose el título objeto de la calificación, en original, y una copia de la calificación efectuada.

IV. Plazo. El recurso se interpone en tiempo debido, esto es, dentro del plazo del mes desde la notificación de la calificación, a tenor de lo previsto en el artículo 326 de la LH.

II.

Fundamentos de fondo

V. Fondo.

1. Sobre el concepto de documento público extranjero, condición que debe dársele a la sentencia definitiva de 30 de julio de 2019, así como al auto de 25 de enero de 2024 y documentos de desarrollo, de los que deriva el apoderamiento del Sr. A., citamos en apoyo de nuestra pretensión:

– El artículo 1.280.5.º CC dispone que “Deberán constar en documento público: (...) 5.º El poder para contraer matrimonio, el general para pleitos y los especiales que deban presentarse en juicio; el poder para administrar bienes. y de cualquier otro que tenga por objeto un acto redactado o que deba redactarse en escritura pública, o haya de perjudicar a tercero (...)”

– Por su parte, el artículo 323 de la LEC atribuye el carácter de documento público a los extranjeros que cumplan con las siguientes: “1. A efectos procesales, se considerarán documentos públicos los documentos extranjeros a los que, en virtud de tratados o convenios internacionales o de leyes especiales, haya de atribuírseles la fuerza probatoria prevista en el artículo 319 de esta Ley.

2. Cuando no sea aplicable ningún tratado o convenio internacional ni ley especial, se considerarán documentos públicos los que reúnan los siguientes requisitos:

1.º Que en el otorgamiento o confección del documento se hayan observado los requisitos que se exijan en el país donde se hayan otorgado para que el documento haga prueba plena en juicio.

2.º Que el documento contenga la legalización o apostilla y los demás requisitos necesarios para su autenticidad en España (...).”

Esta parte defiende que el apoderamiento del Sr. A. para actuar en nombre de Leadman España deriva de un documento público extranjero, identificado en la sentencia de 30 de julio de 2019 que encubre una transacción y los posteriores, entre ellos la resolución de 25 de enero de 2024.

Adicionalmente, se cita el artículo 98.2 de la Ley de 27 de diciembre de 2001, cuya interpretación motivó una consulta a la Dirección General que resolvió mediante Resolución de 12 de abril de 2002, fue objeto de nueva redacción por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad, con el siguiente contenido: La reseña por el Notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del notario.

El Registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el Registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación.

Con arreglo a la Resolución de 2 de diciembre de 2010, habida cuenta de la trascendencia que se atribuye a la suficiencia de las facultades representativas, este juicio notarial debe ser expresado, no de forma genérica o abstracta, sino necesariamente concretado al “acto o negocio jurídico al que el instrumento se refiera”. Sólo de este modo será posible verificar la necesaria congruencia entre el juicio notarial

de suficiencia y el contenido del título que demanda el artículo 98.2 de la Ley 24/2001, en este sentido, también, la Res. de 11 de diciembre de 2015.

2. Sobre la inexistencia de conflicto de interés, en los términos definidos en el artículo 229.1 a) en canto que "(...) deber de (...) abstenerse de: a) Realizar transacciones con la sociedad, excepto que se trate de operaciones ordinarias, hechas en condiciones estándar para los clientes y de escasa relevancia, entendiéndose por tales aquéllas cuya información no sea necesaria para expresar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la entidad", se insiste en que el conflicto y el interés existía pero ex ante la transacción cerrada por sentencia definitiva de 30 de julio de 2019, debiendo desde entonces entenderse superado.

Esto es, Ficrea, socia única de Fsade CV España, S.L.U. –quien presenta a inscripción el título– y el Sr. O. A. –en tanto que socio directo e indirecto de Leadman España, sociedad que tiene inscritos en el Registro de la Propiedad al que nos dirigimos determinados activos inmobiliarios–, llegaron a una transacción de las definidas en el artículo 1.089 CC como contrato por el cual las partes, dando, prometiendo o reteniendo cada una alguna cosa, evitan la provocación de un pleito o ponen término al que había comenzado.

En tales términos firman un acuerdo que se homologa por el Juez de Miami-Dade, dictándose así una resolución definitiva, la de fecha 30 de julio de 2019.

Luego, aparte del presupuesto inicial de la existencia de una disputa jurídica previa susceptible de ser resuelta mediante juicio en potencia o en acto (res litigiosa), requiere que, mediante recíprocas concesiones (aliquid datum aliquid retentum), superen los interlocutores su controversia y eviten el litigio judicial presente o futuro.

Dicho de otro modo, entre ambas partes es evidente que existía un conflicto de interés previo, que desaparece en el momento en el que firman el acuerdo que someten a homologación. Esto es, cuando se habla de las recíprocas concesiones en la transacción, se refieren al conflicto jurídico material previo, el cual desaparece con la firma del acuerdo que se somete a la aprobación o validación judicial.

Adicionalmente, la autocontratación consta salvada en el acuerdo que se presenta a inscribir.

La Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN), en su Resolución de 24 de julio de 2019 (BOE núm. 231, de 25 de septiembre), estima el recurso y revoca la calificación impugnada, entendiéndose que en el caso estudiado no existe autocontratación (no se celebra un contrato entre dos sociedades que comparecen en la escritura representadas por un mismo administrador –en nuestro caso el Sr. A. interviene como administrador de Fsadecv España, S.L.U., pero como apoderado de Leadman España–, sino que el negocio jurídico que tiene acceso al Registro es el celebrado entre una de ellas –la cesionaria– con la sociedad cedente, siendo la intervención del deudor cedido ajena “a la mutación jurídico real cuyo reflejo tabular se pretende, pues queda en el mero campo obligacional”). En opinión de la Dirección General, la posible existencia de un conflicto de intereses –vulneración del deber de lealtad del administrador– no puede ser valorada ni por el registrador ni por la Dirección General, sino que únicamente puede ser objeto de control judicial.

El Centro Directivo alcanza esta conclusión previa deliberación sobre las situaciones de posible autocontratación y aquellas de conflicto de intereses de los administradores (infracción del deber de lealtad), que pertenecen a dos ámbitos que deben mantenerse separados, pues sus efectos son distintos y así concluye que:

1) Las situaciones de autocontratación de administradores implican necesariamente una coincidencia del mismo administrador en las dos partes del negocio. Solo existe autocontratación cuando una persona interviene en un mismo contrato representando a ambas partes en el negocio jurídico. –en nuestro caso, el Sr. A. no interviene como administrador de Leadman España–.

2) La autocontratación se sitúa fuera del ámbito protegido de actuación del administrador. El poder de representación de los administradores descrito en el artículo 234 de la Ley de Sociedades de Capital (se extiende a todos los actos

comprendidos en el objeto social, siendo ineficaz frente a terceros toda limitación de los poderes de los administradores, quedando incluso la sociedad obligada frente a terceros de buena fe y sin culpa grave cuando dichos actos exceden del objeto social) queda limitado en los supuestos de autocontratación, toda vez que, como ha manifestado reiteradamente la DGRN, entra en juego el artículo 1259 del Código Civil (nadie puede contratar en nombre de otro sin estar autorizado) siendo necesario que, en la valoración de la suficiencia de las facultades del representante, el Notario (que es a quien le corresponde exclusivamente efectuar esta valoración, y no al registrador) haga mención expresa de la facultad de autocontratar, lo que podría implicar la no inscripción del documento en cuestión en caso de insuficiencia de esta facultad de representación del administrador.

3) En aquellos supuestos en los que no existe verdadera autocontratación, la objeción planteada –como en el caso estudiado– puede trasladarse al campo, mucho más amplio, de los conflictos de intereses y de la eventual vulneración por parte de un determinado administrador social del deber de lealtad.

4) Al contrario que en los supuestos de autocontratación, en las situaciones de conflicto de intereses no hay que valorar la suficiencia de las facultades de representación del administrador, pues su legitimación para actuar (incluso en situaciones de conflicto de intereses) se deriva de su condición de tal, en los términos del artículo 234 de la LSC ya comentado, sin que exista limitación del poder de representación.

5) Los conflictos de intereses en el ámbito societario y la infracción del deber de lealtad quedan sujetos al régimen de las acciones previstas en el artículo 227.2 LSC (obligación de indemnizar el daño causado a la sociedad y de devolución del enriquecimiento injusto obtenido por el administrador) y en el artículo 232 LSC (acciones de impugnación, cesación, remoción de efectos y, en su caso, anulación de los actos y contratos celebrados por los administradores con violación de su deber de lealtad), de manera que su control ha de ser judicial, y no pueden ser objeto de calificación registral.

6) De conformidad con lo anterior, el acto realizado en conflicto de intereses infringiendo el deber de lealtad es eficaz desde el punto de vista representativo, en tanto no se declare judicialmente su ineficacia, en ejercicio de las acciones antes comentadas, para lo cual habrá de concurrir otro elemento, ajeno al juicio de suficiencia de la representación, como es la producción de un daño a la sociedad (aunque la propia Dirección General reconoce que en este punto la doctrina científica no se muestra unánime).

3. Artículos 19 y siguientes LEC en cuanto al derecho de disposición de los litigantes del objeto del proceso, por lo que respecta a la sentencia definitiva de fecha 30 de julio de 2019, dictada por la Corte de Miami-Dade, toda vez que la misma lo que hace es homologar o validar una transacción entre las partes –Ficrea, socia única de la recurrente– y el Sr. O. A. socio titular directo del 51 %, e indirecto del 49 % de cuota respecto de Leadman España-, disponiendo el mismo que:

“1. Los litigantes están facultados para disponer del objeto del juicio y podrán renunciar, desistir del juicio, allanarse, someterse a mediación o a arbitraje y transigir sobre lo que sea objeto del mismo, excepto cuando la ley lo prohíba o establezca limitaciones por razones de interés general o en beneficio de tercero.

Esto es justamente lo que hicieron Ficrea (socia única de la recurrente, Fsadecv España, S.L.U.) y el Sr. O. A. (titular directo del 51 % e indirecto a través de Leadman Trade, S.A. de C.V.) de Leadman España al transar y solicitar la validación judicial. Validación que consta en la sentencia definitiva de 30 de julio de 2019, habiéndose valorado previamente por el Juzgador que la dictó, que el citado acuerdo no era contrario a la ley, ni al interés general.

2. Si las partes pretendieran una transacción judicial y el acuerdo o convenio que alcanzaren fuere conforme a lo previsto en el apartado anterior, será homologado por el tribunal que esté conociendo del litigio al que se pretenda poner fin.

3. Los actos a que se refieren los apartados anteriores podrán realizarse, según su naturaleza, en cualquier momento de la primera instancia o de los recursos o de la ejecución de sentencia.

Por su parte, resulta aplicable al respecto el artículo 415 LEC en cuanto recoge el Intento de conciliación o transacción. Sobreseimiento por desistimiento bilateral. Homologación y eficacia del acuerdo, disponiendo al efecto en el apartado 1: "1. Comparecidas las partes, el tribunal declarará abierto el acto y comprobará si subsiste el litigio entre ellas. Si manifestasen haber llegado a un acuerdo o se mostrasen dispuestas a concluirlo de inmediato, podrán desistir del proceso o solicitar del tribunal que homologue lo acordado (...)

2. El acuerdo homologado judicialmente surtirá los efectos atribuidos por la ley a la transacción judicial y podrá llevarse a efecto por los trámites previstos para la ejecución de sentencias y convenios judicialmente aprobados. Dicho acuerdo podrá impugnarse por las causas y en la forma que se prevén para la transacción judicial (...)

Asimismo, dispone el artículo 1.816 CC que: "La transacción tiene para las partes la autoridad de la cosa juzgada; pero no procederá la vía de apremio sino tratándose del cumplimiento de la transacción judicial"

Por tanto, el acuerdo de entregar los activos, homologado por resolución definitiva, no integra una voluntad social, sino que ésta ya está adoptada y formada por el Sr. O. A. al manifestar su decisión de renunciar a los intereses sobre los bienes de Leadman España y a proceder a firmar los documentos públicos y privados que resulten necesarios para hacer efectiva su transmisión en favor de Ficrea o el vehículo que se designe al efecto.

Resolución que contenía una obligación de hacer y que hubo de ser ejecutada en sede del tribunal que la dicta, encontrándonos con el equivalente en nuestra legislación en el artículo 517.2.3.º el cual dispone:

- "1. La acción ejecutiva deberá fundarse en un título que tenga aparejada ejecución.
2. Solo tendrán aparejada ejecución los siguientes títulos: (...)

3.º Las resoluciones judiciales que aprueben u homologuen transacciones judiciales y acuerdos logrados en el proceso, acompañadas, si fuere necesario para constancia de su concreto contenido, de los correspondientes testimonios de las actuaciones".

En congruencia con lo anterior, y tratándose de una condena de hacer no personalísima, cual es la de asistencia a Junta para formalizar un acuerdo en el sentido de la voluntad que ya quedó recogida en la transacción homologada, siendo factible la delegación de asistencia a junta, igualmente tiene cabida la firma de los citados acuerdos por el órgano judicial competente en la persona que éste designe.

Lo anterior tiene su correlativo en la legislación nacional en el artículo 706 LEC, cuando reza:

1. "Cuando el hacer a que obligue el título ejecutivo no sea personalísimo, si el ejecutado no lo llevara a cabo en el plazo señalado por el Letrado de la Administración de Justicia, el ejecutante podrá pedir que se le faculte para encargarlo a un tercero, a costa del ejecutado, o reclamar el resarcimiento de daños y perjuicios.

Cuando el título contenga una disposición expresa para el caso de incumplimiento del deudor, se estará a lo dispuesto en aquél, sin que el ejecutante pueda optar entre la realización por tercero o el resarcimiento (...)

4. En cuanto a la imposibilidad de integrar la voluntad social, realmente en sede de ejecución se limitó el Tribunal a dar forma a una voluntad ya fue puesta de manifiesto en la transacción homologada por la sentencia de 30 de julio de 2019.

A pesar de dicha doctrina judicial consolidada, en los últimos años, y en línea con la doctrina iniciada con la STS n.º 418/2005, de 26 de mayo de 2005, cada vez son más habituales las resoluciones de instancia que anulan los acuerdos tendentes a acumular

beneficios y además condenan al reparto para asegurar el fin último de formar parte de una sociedad de capital y evitar el abuso de derecho que suponían tales acuerdos.

Esta doctrina ha dado lugar a dos tipos de sentencias condenatorias:

(i) las que condenan al reparto de todos los beneficios obtenidos en el ejercicio social, en congruencia con el suplico de la demandante por vía de impugnación del acuerdo (SAP de Baleares n.º 535/2010, de 22 de diciembre de 2010; SAP de Toledo n.º 5/2013, de 14 de enero de 2013 o, SAP de Madrid n.1 [sic] 181/2018, de 16 de marzo de 2018, SJM de Barcelona n.º 9, de 6 de febrero de 2018);

(ii) las que imponen condenas inferiores al reparto de la totalidad de los beneficios, atendiendo al criterio establecido en los estatutos de la sociedad, o en una política de reparto de la sociedad consolidada en los últimos años (SAP Álava [secc. 1.ª] n.º 661/2012, de 28 de diciembre de 2012, SAP Madrid [secc. 28.ª], n.º 117/2016, de 1 de abril de 2016 y SAP de La Coruña n.º 116/2019, de 25 de marzo de 2019).

Pues bien, en la reciente Sentencia n.º 9/2023 emitida por el Tribunal Supremo el pasado 11 de enero de 2023, confirma la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de La Coruña anteriormente citada, y anula el acuerdo adoptado por la sociedad demandada por destinar el resultado de dos ejercicios íntegramente a reservas por, considerarlo abusivo a tenor de la nueva redacción dada al artículo 204.1 LSC.

El Alto Tribunal no se limita a lo anterior, sino que confirma también la condena a la sociedad a acordar el reparto de un dividendo mínimo del 75 % del resultado de dichos ejercicios, modulando el petitum (se solicitaba el reparto del 100 % del resultado).

Con esta sentencia, el Tribunal Supremo parece querer superar la doctrina judicial consolidada de que los jueces no pueden entrar a sustituir la voluntad de la junta de socios en un asunto como el del reparto de las ganancias sociales, en el que debe de ser soberana, por entender, de alguna forma, que esta solución no supone en realidad tal sustitución, sino la aplicación de la regla general prevista en nuestra LSC, dando así cumplimiento al contrato social y evitando, de paso, la persistencia en el abuso que pueden suponer los acuerdos de atesoramiento de beneficios y con ello, lo que el magistrado Muñoz Paredes ha dado en llamar el bucle impugnatorio.

En este mismo sentido la Sentencia de 28 de noviembre de 2013 (AC 2013, 2293) del Juzgado de lo Mercantil n. 8 de Madrid.

El Juzgado plantea la posibilidad de integrar la voluntad social en cuanto a la distribución de dividendos por los siguientes motivos:

“...concurren razones suficientes como para estimar que, en este supuesto especial, puede el órgano judicial en el proceso de impugnación integrar la voluntad social, ya que:

(i) En esta clase de acuerdos, el contenido de la voluntad social es puramente binario, alternativo. Es decir, la Junta sólo puede, en cuanto a su decisión sobre la aplicación del resultado positivo del ejercicio, adoptar una de dos soluciones, o dotar reservas o repartir dividendos.

(ii) No se trata, por tanto, de integrar una voluntad discrecional del órgano social, en asuntos o decisiones cuyo contenido puede ser vario, indeterminado por las normas, y asentado en meros criterios de oportunidad e interés. En cambio, en el caso de la aplicación del resultado positivo del ejercicio. Únicamente existen dos opciones posibles. excluyentes la una de la otra en su esencia, no cuantitativamente, como se verá.

(iii) Así, cuando el proceso de impugnación del acuerdo por el que se decidió la dotación de reservas, con denegación de reparto de dividendos. termina con la anulación del acuerdo anulación precisamente asentada en un reproche al contenido mismo de la decisión, esto es, en que optarse por la dotación de las reservas se ha vulnerado indebidamente el derecho al dividendo, aquella censura no puede más que llevar a la conclusión de que el único acuerdo que era ajustado a Derecho era precisamente el contrario. el de reparto de dividendos. al menos en lo conceptual. no en lo cuantitativo.

(iv) Esa alternativa con un exclusivo doble camino, y ese reproche de contenido al acuerdo efectivamente adoptado, debe llevar a concluir que, en estos casos especiales, puede el proceso impugnatorio terminar en una integración de la voluntad social, sobre el reparto de dividendo, única posibilidad que permite la tutela integra in natura del derecho del socio.

(v) Cuando el art. 348 bis TRLSC (...) aún no en vigor a la fecha de esta resolución, permitiese la baja voluntaria del socio ante la negativa a repartir dividendos, no se trataría de la respuesta que imperativamente indica el Ordenamiento a esta situación, sino de una facultad más otorgada a favor del socio, quien puede ejercitarla, o bien puede optar por litigar para la tutela in natura de su derecho al dividendo, sin que la solución propuesta en el art. 348 bis TRLSC (...) suponga una exclusión de tal opción para el socio".

Adicionalmente, el Tribunal de Miami-Dade, en sede de ejecución de sentencia, en ningún caso está integrando la voluntad de Leadman España respecto de los supuestos del artículo 22 b) LOPJ "Constitución, validez, nulidad o disolución de sociedades o personas jurídicas que tengan su domicilio en territorio español, así como respecto de los acuerdos y decisiones de sus órganos", pues ni está constituyendo, ni validando, ni anulando, disolviendo la sociedad española, sino únicamente dando forma a un acuerdo previamente adoptado por el socio, Sr. O. A. y validado en sentencia definitiva de 30 de julio de 2019.

5. Por lo que respecta a si se precisa tramitar un exequatur, en el procedimiento en el que se dicta la Sentencia de 30 de julio de 2019 y resoluciones posteriores en sede de ejecución, entre ellas las de 22 de noviembre de 2023 y de 25 de enero de 2024, no es parte la sociedad española, Leadman España, sino el Sr. O. A., entre otros, ningunos de ellos nacionales españoles.

Se cita al respecto la Ley Orgánica 19/2003 de modificación de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en correlación con la LOPJ, sobre extensión y límites de la jurisdicción, Ley 29/2015 de cooperación jurídica internacional en materia civil, que determina el procedimiento y ejecución de resoluciones judiciales y documentos públicos extranjeros, más precisamente el procedimiento del exequátur, así como la Ley 62/2003 de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

Es más, con remisión a la resolución dictada por el Juez que conoce del concurso de Ficrea, de fecha 5 de septiembre de 2019, completada por otra de fecha 30 de julio de 2019 dictada por el Tribunal de Circuito Judicial del Décimo Primer Distrito Judicial del Condado De Miami-Dade, Florida, tramitándose bajo el N.º de Caso 16-24010-CA, ambas firmes, la Juez acordó la incorporación a la masa activa del concurso, de diferentes activos, encontrándose entre ellos, (Anexo E de la Sentencia dictada por la Corte de Florida) los inscritos en el Registro de la Propiedad al que nos dirigimos.

Resolución que, a tenor de lo previsto en el artículo 59 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil, podría tener encaje en el apartado 1 del mismo: 1. No se requerirá procedimiento especial para la inscripción en los Registros españoles de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles de las resoluciones judiciales extranjeras que no admitan recurso con arreglo a su legislación, ya se trate de resoluciones judiciales firmes o de resoluciones de jurisdicción voluntaria definitivas. Si no fueren firmes o definitivas, solo podrán ser objeto de anotación preventiva (...).

Lo expuesto debe ponerse en correlación con los siguientes preceptos de la LH:

– Artículo 2 LH: "En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán:

Primero. Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos.

Segundo. Los títulos en que se constituyan reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales.

Tercero. Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de invertir su importe en objeto determinado.

Cuarto. Las resoluciones judiciales en que se declaren la ausencia o el fallecimiento o afecten a la libre disposición de bienes de una persona, y las resoluciones a las que se refiere el párrafo segundo del artículo 755 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Las inscripciones de resoluciones judiciales sobre medidas de apoyo realizadas en virtud de este apartado se practicarán exclusivamente en el Libro sobre administración y disposición de bienes inmuebles.

Quinto. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos.

Sexto. Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado, o a las corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las leyes o reglamentos”.

– Artículo 4 LH: “También se inscribirán en el Registro los títulos expresados en el artículo segundo, otorgados en país extranjero, que tengan fuerza en España con arreglo a las leyes, y las ejecutorias pronunciadas por Tribunales extranjeros a que deba darse cumplimiento en España, con arreglo a la Ley de Enjuiciamiento Civil”.

6. En cuanto a la firmeza de las resoluciones acompañadas, nos remitimos al artículo 207 de la LEC (...)

La resolución de 30 de julio de 2019 que valida la transacción alcanzada entre Ficrea y el Sr. O. A., entre otros, tiene el carácter de definitivo, habiéndose enunciado durante el cuerpo del presente escrito, el carácter final de las dictadas por la Corte de Miami-Dade en sede de ejecución de la citada transacción homologada, de fechas 22 de noviembre de 2023 y 25 de enero de 2024.»

IV

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General el día 12 de febrero de 2025.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 22 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 9, 10, 11, 12.1, 107, 162, 221, 608, 609, 1259, 1261, 1280, 1459, 1712, 1713, 1714, 1718 y 1727 del Código Civil; 1, 2, 3, 4, 9, 17, 18, 19, 19 bis, 20, 24, 38, 40, 65, 66, 76, 82, 100, 103, 248.3, 322 y 326 de la Ley Hipotecaria; 17 y 17 bis de la Ley del Notariado; 1, 2, 41, 42, 46, 50, 51, 52, 53 y 54 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil; 17, 18, 21, 228, 229, 267 y 288 del Código de Comercio; 4, 8, 20, 31, 32, 33, 93, 159, 169, 191, 199, 202, 209, 229 y 285 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; el Reglamento (CE) n.º 44/2001 del Consejo, de 22 de diciembre de 2000, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil (conocido como Reglamento «Bruselas I»); el Reglamento (UE) n.º 1215/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2012, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil (conocido como «Bruselas I bis»); los artículos 420 del Reglamento Hipotecario; 97 y 107 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil; 144, 164 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1956, 22 de febrero de 1958, 27 de octubre de 1966, 23 de septiembre de 2011, 19 de junio de 2012, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del

Notariado de 8 de febrero de 1975, 31 de octubre de 1989, 28 de febrero y 26 de noviembre de 1991, 31 de octubre de 1992, 1 de marzo, 21 de mayo y 7 de diciembre de 1993, 1 y 30 de abril de 1997, 2 de diciembre de 1998, 2 de marzo de 1999, 12 de enero, 22 de abril, 17 y 27 de noviembre de 2000, 21 de junio y 29 de noviembre de 2001, 7 y 15 de mayo y 18 de diciembre de 2002, 9 de mayo y 3 de diciembre de 2003, 17 de mayo, 15 de junio y 3 de diciembre de 2004, 2 de febrero, 2 y 8 de marzo, 14 de abril y 4 de octubre de 2005, 6 y 18 de julio y 19 de diciembre de 2006, 12 de mayo de 2007, 23 de diciembre de 2008, 10 de junio y 13 de octubre de 2009, 4 y 14 de mayo, 2 y 19 de junio, 20 de septiembre y 2 de diciembre de 2010, 28 de marzo, 4 de febrero, 7 de abril, 19 de julio y 23 de agosto de 2011, 10 de enero, 13, 22, 27 y 28 de febrero, 1 y 8 de marzo, 3, 22 y 31 de mayo, 1, 7 y 13 de junio, 11 de julio, 4 y 17 de septiembre, 5 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 9 de enero, 12, 20 y 28 de junio, 23 de septiembre y 20 de noviembre de 2013, 11, 17 y 22 de febrero, 8 de abril y 9 de julio de 2014, 5 y 20 de febrero, 17 y 27 de marzo, 28 de abril 10 de junio, 9 de julio, 25 de septiembre y 20 de octubre de 2015, 14 de marzo, 11 y 25 de abril, 26 de mayo, 3 de agosto y 18 y 20 de julio de 2016, 9 de marzo, 5 de mayo y 27 de noviembre de 2017, 31 de mayo de 2018 y 10 de abril, 24 de mayo, 24 de julio y 20 de septiembre de 2019; las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de febrero, 16 de junio, 31 de agosto, 16 de y 20 de septiembre, 8 de octubre y 17 de diciembre de 2020, 3 de febrero, 15 de abril, 6 de mayo y 5 de octubre de 2021, 27 de julio de 2022, 2 y 9 de marzo, 26 de junio y 21 de septiembre y 15 de noviembre de 2023 y 13 de febrero y 28 de mayo de 2024, y, respecto de los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria, la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de julio de 2006, 22 de mayo de 2008, 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero de 2011, 21 de junio y 28 de agosto de 2013, 13 de octubre de 2014, 19 de enero, 7 de septiembre y 1 y 13 de octubre de 2015, 21 de julio de 2017, 6 y 21 de junio, 11 de julio y 31 de octubre de 2018 y 30 de enero de 2019, y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de junio de 2020, 7 de julio de 2022, 20 de junio y 11 de septiembre de 2023, 30 de mayo y 24 de julio de 2024 y 4 de febrero de 2025, entre otras muchas.

1. Las circunstancias que en este expediente concurren aconsejan proceder a una exposición esquemática, por orden cronológico, de los hechos más relevantes:

a) por sentencia dictada el día 30 de julio de 2019 por el Tribunal de Circuito Judicial del Undécimo Distrito Judicial del Condado de Miami-Dade, Florida, con ocasión de una demanda interpuesta por la sociedad «Ficrea, SA de C.V., Sociedad Financiera Popular» (SOFIPO), de nacionalidad mexicana y declarada en concurso de acuerdo con la legislación de México, contra determinadas personas físicas y jurídicas entre las que se encuentran don O. A. y la sociedad «Leadman Trade, SA de C.V.» (ambos titulares de las participaciones de la sociedad transmitente, «Leadman Trade España, SL», quien, no obstante, no figura como parte del procedimiento judicial) tendente a la recuperación de activos para su liquidación en sede concursal y con su producto proceder a la restitución a los acreedores, se recoge el acuerdo al que llegaron las partes litigantes, que contempla lo siguiente: «(...) 27. Con respecto a los inmuebles y a los activos en cuentas bancarias que sean objeto del litigio en España (las «Propiedades Españolas») identificado como el «Procedimiento Ordinario 776/2018» (Juzgado de lo Mercantil n.º 3 de Madrid) (Anexo «E»), las O. por este medio renuncian a todos los derechos que pudieren tener sobre dichos inmuebles y cuentas bancarias. 28. Adicionalmente a las renunciaciones de sus derechos e intereses respecto de las Propiedades Españolas, las O. se obligan a suscribir todos aquellos documentos que sean necesarios y/o a instruir a Leadman Trade España, S.L. para que suscriba todos aquellos documentos que sean necesarios a fin de permitir la cesión de los bienes inmuebles y fondos y productos bancarios referidos en el Anexo «E» a favor de aquellas sociedades o entidades que al efecto se constituyan por virtud de una resolución judicial para la designación de un

síndico o interventor o de un Administrador o según instruyan las Cortes con asiento y jurisdicción en España (...)). Esta sentencia se incorporó a la escritura traducida y apostillada de acuerdo con la Convención de la Haya de 5 de octubre de 1961, resultando del texto de aquélla que tiene el carácter de "sentencia definitiva".

b) por resolución dictada el día 22 de noviembre de 2023 por el mismo Tribunal del Condado de Miami-Dade, Florida, se ordena a los demandados, entre otros extremos, «ejecutar los documentos necesarios para efectuar la transferencia de los activos españoles tal y como se requirió el 30 de julio de 2019 en Sentencia Firme y, si fuera necesario, para la Audiencia Probatoria (presentada el 18/04/2023; inscripción del registro 1474)» y «que den instrucciones a J. C. M. R. o a Leadman Trade España, S.L., para que en el plazo de 30 días a partir de la fecha de esta Resolución, ejecuten aquellos documentos que fueran necesarios para transferir los bienes inmuebles indicados en el Apéndice "E" del 30 de julio de 2019, Sentencia Firme (las "Propiedades Españolas Objeto") al Demandante o a su apoderado. (...)). Esta resolución se acompaña traducida por intérprete oficial, pero sin apostilla.

c) el día 27 de febrero de 2024 se celebró en Miami junta general extraordinaria y universal de la entidad «Leadman Trade España, SL» en la que se adoptaron por unanimidad, entre otros, los siguientes acuerdos:

«Primero. Autorización para la transmisión de activos esenciales de la Sociedad.

Para el cumplimiento de lo acordado por sentencia definitiva de fecha 30 de julio de 2019 del Tribunal del Undécimo Circuito Judicial en y por el Condado de Miami-Dade, Florida ("Caso N.º [...]"), a tenor de la cual los inmuebles y saldos bancarios de Leadman Trade España, S.L. deben ponerse a disposición de lo que en su caso ordene la mercantil Ficrea, S.A. de C.V. Sociedad Financiera Popular (SOFIPO), así como las resoluciones dictadas por la C. Jueza Decimocuarto de Distrito en Materia Civil en la Ciudad de México (concurso mercantil 746/2015) y demás resoluciones concordantes, los socios acuerdan por unanimidad, autorizar a la Sociedad, a los efectos de lo dispuesto en el artículo 160.f) de la LSC a:

– Transmitir todos los inmuebles titularidad de Leadman Trade España, S.L. a favor de Ficrea, S.A. de C.V. Sociedad Financiera Popular (SOFIPO) o a los terceros que esta última designe como receptores, mediante el título jurídicamente más oportuno, indicándose a continuación, con carácter no exhaustivo, los inmuebles objeto de transmisión (...)

Segundo. (...)

Los socios acuerdan por unanimidad facultar solidariamente, de manera tan amplia como en Derecho sea posible, a Don C. A. A. (...) y a Doña M. A. V. L. (...) para que realicen cuantas actuaciones sean necesarias para la ejecución de los acuerdos adoptados en esta Junta de transmisión de los activos indicados, facultándoles a suscribir cuantos documentos públicos y privados sean pertinentes para la transmisión e inscripción registral de los activos (...) y ello, aun cuando se incida en contraposición de intereses, doble o múltiple representación o en la figura de la autocontratación, ejerciendo sin limitación alguna la autorización otorgada (...)

Quinto. Cese del administrador social de la compañía y nombramiento de nuevo administrador único.

Los socios acuerdan por unanimidad cesar al administrador único de la compañía Don J. C. M. R. y nombrar nuevo administrador único de la sociedad por el plazo establecido en los estatutos sociales, a Don C. A. A. (...).

Se incorpora a la escritura acta de la junta celebrada redactada en idioma español y, aparentemente apostillada, en la que figura como firmante de la misma don J. F. B. en su condición de «Clerk of the Court», y haciéndose constar que «la voluntad de los socios

para la constitución de la presente junta, con carácter universal, así como para la aprobación del orden del día de la reunión y la adopción de los acuerdos, ha sido suplida por V. C. Deputy Clerk, en virtud de lo acordado por la Juez Beatrice Butenko en sede del proceso seguido ante el Tribunal del Undécimo Circuito Judicial en y por el Condado de Miami-Dade, Florida (...) en ejecución del contenido de la sentencia de 30 de julio de 2019 y del auto dictado el 25 de enero de 2024; todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1570 (c) de las Reglas del Procedimiento Civil del Estado de la Florida, EE.UU. (...)».

d) el día 16 de septiembre de 2024 se formalizó escritura pública mediante la cual la sociedad «Leadman Trade España, SL» transmitió varias fincas a favor de la entidad «Fsadecv España, SLU», de nacionalidad española, en pago del derecho de crédito que frente a aquella sociedad ostentaba esta sociedad adquirente y del que era titular por aportación no dineraria de dicho crédito realizada por la sociedad «Ficrea, SA de C.V., Sociedad Financiera Popular» (SOFIPO), mediante aumento de capital formalizado en escritura otorgada ante el mismo notario el día 24 de junio de 2024.

En el otorgamiento de la escritura de dación para pago compareció don C. A. A. en su condición, por un lado, de administrador único de la sociedad adquirente y, por otro, como apoderado especial de la sociedad transmitente, autorizado al efecto en virtud del acuerdo adoptado por la junta general extraordinaria y universal celebrada el día 27 de febrero de 2024, antes referida.

La registradora suspende la inscripción por las razones siguientes (además de la relativa a la falta de comunicación preceptiva a la sociedad arrendataria a efectos del ejercicio del derecho de tanteo y retracto, defecto que no es recurrido):

a) por no resultar suficientemente acreditada la representación de don C. A. A., dado que ni ostenta el cargo de administrador inscrito de la sociedad transmitente (correspondiendo el mismo a don J. C. M. R.) ni es válido el apoderamiento conferido en la junta general puesto que no consta en escritura pública conforme al artículo 1280 del Código Civil ni es conferido por el órgano competente para ello.

b) porque no se acredita que esté salvada la autocontratación existente por acuerdos válidos de las dos sociedades actuantes.

c) porque los acuerdos adoptados por la junta general extraordinaria y universal de fecha 27 de febrero de 2024 no son válidos en la medida en que los mismos se fundan en unas resoluciones judiciales que no cumplen los requisitos legalmente previstos para su validez y eficacia en España puesto que: i) los tribunales de Estados Unidos carecen de competencia sobre una sociedad de nacionalidad española; ii) no se ha instado el correspondiente procedimiento de exequatur; iii) no consta la firmeza de ninguna de las tres resoluciones judiciales; iv) respecto de la resolución de fecha 25 de enero de 2024 únicamente se aporta una traducción jurada, faltando tanto el documento que permita acreditar su autenticidad a través del correspondiente código seguro de verificación así como la correspondiente apostilla, y v) no resulta con claridad a qué documentos se refieren las apostillas, ni cuál es el funcionario que ha firmado los documentos respecto de los cuales se realiza la apostilla.

Añade que dichos acuerdos, cuyo contenido resulta contradictorio con el hecho de no haber sido suscritos por quienes se dicen asistentes, no han sido certificados por el administrador con cargo vigente conforme a lo publicado en el Reglamento del Registro Mercantil.

d) porque no se acredita la válida transmisión del derecho de crédito en favor de la sociedad adquirente.

e) porque existen documentos contradictorios al haber tenido entrada en el Registro un burofax y posteriormente un acta de manifestaciones otorgada el día 2 de octubre de 2024 por don J. C. M. R., administrador de la sociedad transmitente con cargo vigente e inscrito en el Registro Mercantil, para hacer constar la falta de validez de la «pretendida» junta general universal celebrada el día 27 de febrero de 2024 en Miami y de la cesión en pago de deudas, al no ser deudora la sociedad «Leadman Trade España, SL».

Advierte finalmente sobre la falta de incorporación del designado como anexo 1 en la escritura.

El recurrente, representante de la sociedad adquirente, después de explicar la composición accionarial de las sociedades implicadas, alega:

a) que el apoderamiento en favor del compareciente resulta tanto del acta de la junta celebrada el día 27 de febrero de 2024 como de las resoluciones judiciales del Tribunal de Miami-Dade, que tienen la consideración de documentos públicos.

b) que no existe autocontratación prohibida pues la dación para pago de deuda tiene su origen en un acuerdo o transacción entre las partes aprobado judicialmente, toda vez que la referida junta de fecha 27 de febrero de 2024 salva toda posible autocontratación.

c) que el acuerdo adoptado por la sociedad transmitente es plenamente válido, puesto que se limita a cumplir lo ordenado en las resoluciones judiciales dictadas en Estados Unidos.

d) que dichas resoluciones son firmes, según resulta de su propio contenido.

e) que los documentos calificados por la registradora como contradictorios no pueden ser tenidos en cuenta por ser contrarios a lo acordado en el seno del proceso judicial sustanciado en Miami.

Además, aporta una resolución dictada por el mismo tribunal de Miami de 25 de enero de 2024, así como el anexo 1 solicitado por la registradora.

2. Como cuestión previa, debe advertirse que no pueden ser tenidos en cuenta para resolver este recurso los documentos que se aportan junto con el escrito de impugnación.

Ha de recordarse que, como tiene declarado esta Dirección General, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (vid., por todas, las Resoluciones de 27 de julio de 2006, 22 de mayo de 2008, 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero de 2011, 21 de junio y 28 de agosto de 2013, 7 de septiembre y 1 de octubre de 2015, 21 de julio de 2017, 6 y 21 de junio y 11 de julio de 2018, 20 de junio y 11 de septiembre de 2023 y 24 de julio de 2024, entre otras muchas).

En definitiva, el objeto del recurso queda delimitado en el momento de su interposición y resulta constreñido tanto por la documentación presentada como por el contenido de la calificación negativa del registrador, sin que pueda el recurrente en el escrito de impugnación introducir nuevos elementos que no se han hecho constar en el título presentado.

Es continua doctrina de esta Dirección General, basada en el citado precepto legal (vid., por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho (vid. Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000), y es igualmente doctrina reiterada que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que, una vez terminado el procedimiento, pudiera ser presentado de nuevo el título, con los documentos subsanatorios o complementarios correspondientes, y así obtener una calificación nueva sobre estos (cfr., por todas, las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de enero y 13 de octubre de 2015, 21 de julio de 2017, 31 de octubre de 2018, 30 de enero de 2019, 2 de junio de 2020, 7 de julio de 2022, 30 de mayo de 2024 y 4 de febrero de 2025, entre otras muchas).

Por ello, no pueden ser tomados en consideración para resolver este recurso la citada resolución 25 de enero de 2024 dictada por el Tribunal de Miami-Dade ni los

demás documentos complementarios presentados por el recurrente con su escrito de impugnación.

Igualmente, debe quedar excluido, por no haber sido recurrido, el defecto relativo a la falta de acreditación de la válida transmisión del derecho de crédito en favor de la sociedad adquirente.

3. En cuanto a las cuestiones sustantivas planteadas, debe comenzarse por el estudio de los dos documentos esenciales que se incorporan a la escritura objeto de la calificación impugnada y en los que se basa la calificación, como son, por un lado, el acta que recoge los acuerdos adoptados por la junta general de la sociedad transmitente, y, por otro, las resoluciones del Tribunal de Miami-Dade.

En relación con los primeros, debe recordarse que al tener la sociedad cedente domicilio social en España, y, por ende, nacionalidad española, queda sujeta al régimen jurídico de la Ley de Sociedades de Capital (cfr. artículo 8).

Tratándose de una sociedad de capital, la determinación de la voluntad social está sujeta a severos requisitos que aseguran tanto que la posición jurídica de los socios es respetada como que los eventuales derechos de terceros no se ven conculcados. Dejando ahora de lado estos últimos, el ordenamiento regula la forma en que se considera conformada la voluntad social, así como la forma en que debe constar expresada. Con esta finalidad, el ordenamiento regula por un lado los requisitos sustantivos para que se considere adoptado un determinado acuerdo social expresivo de la voluntad social (artículos 159, 191, 199 y 285 de la Ley de Sociedades de Capital) y por otro los requisitos formales relativos a cómo deben quedar debidamente plasmados en un acta de junta general (artículo 202 de la misma ley), las personas legitimadas para elaborarlas (artículo 97 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil), las personas que pueden certificar de su contenido (artículo 109 del Reglamento del Registro Mercantil) y las personas que pueden comparecer ante notario y elevarlo a público para reflejar la voluntad social (artículo 108 del mismo reglamento).

Respecto de estos últimos requisitos, según el apartado 2 del citado artículo 202 de la Ley de Sociedades de Capital, «el acta deberá ser aprobada por la propia junta al final de la reunión o, en su defecto, y dentro del plazo de quince días, por el presidente de la junta general y dos socios interventores, uno en representación de la mayoría y otro por la minoría», y el artículo 99 del Reglamento del Registro Mercantil dispone que: «1. Las actas de Junta o Asamblea se aprobarán en la forma prevista por la Ley o, en su defecto, por la escritura social. A falta de previsión específica, el acta deberá ser aprobada por el propio órgano al final de la reunión (...) 3. Una vez que conste en el acta su aprobación, será firmada por el Secretario del órgano o de la sesión, con el Visto Bueno de quien hubiera actuado en ella como Presidente (...)».

En el presente caso, resulta del acta incorporada a la escritura que la firma y el sello del secretario y el presidente han sido suplidas por quienes ejercen análogas funciones a las de un letrado de la Administración de Justicia en el Tribunal de Miami-Dade por orden de la juez de dicho tribunal, invocando al efecto las Reglas del Procedimiento Civil del Estado de Florida.

Teniendo en cuenta que resulta de aplicación el derecho español, y en especial, la Ley de Sociedades de Capital y que ni esta, ni el Reglamento del Registro Mercantil contemplan ningún otro supuesto de firma del acta por personas distintas de las referidas en dichos preceptos, como los jueces, o los letrados de la Administración de Justicia, ni incluye una cláusula general de cierre que permita encomendársela en coyunturas extraordinarias, debe concluirse que tales funcionarios carecen de competencia para aprobar el acta de la junta, máxime si se tiene en cuenta además que los firmantes no pertenecen a la Administración de Justicia Española y que los tribunales extranjeros carecen de toda competencia sobre las sociedades españolas –cfr. artículo 22.c) de la Ley Orgánica del Poder Judicial–.

Apreciada la falta de competencia y atribuciones de quienes han suscrito el acta de la junta general celebrada, debe confirmarse el defecto, siendo innecesario determinar si los acuerdos han sido debidamente certificados o no puesto que falta el presupuesto

previsto en el artículo 109.4 Reglamento del Registro Mercantil, según el cual «no se podrán certificar acuerdos que no consten en actas aprobadas y firmadas o en acta notarial».

4. En lo que se refiere a las resoluciones del Tribunal de Miami-Dade, éstas están constituidas por la sentencia de fecha 30 de julio de 2019, por la que se aprueba judicialmente el acuerdo alcanzado por las partes litigantes para poner fin al proceso judicial en virtud del cual se obliga a la sociedad a formalizar las operaciones necesarias a fin de transmitir los inmuebles enumerados en un anexo incorporado en favor de la sociedad cesionaria, y por la resolución de 22 de noviembre de 2023, por la que se ordena la ejecución del acuerdo alcanzado.

Como cuestión previa, no debe obviarse que el título cuya inscripción se pretende es la escritura pública por que la sociedad titular registral transmite unos inmuebles de su titularidad a otra sociedad también española («Fsadecv España, SLU») para el pago de un derecho de crédito que la entidad «Ficrea, SA de C.V. Sociedad Financiera Popular (SOFIPO)», de nacionalidad mexicana, y socia única de la sociedad adquirente, ostentaba frente a «Leadman Trade España, SL».

Como principio general –y ello con independencia del origen nacional o extranjero de las resoluciones judiciales– ha de tenerse en cuenta que cuando la sentencia es de condena no dineraria, como en el presente caso en que impone una obligación de hacer, consistente en el traspaso de la titularidad de una serie de bienes y derechos, no es aquélla título directamente inscribible en el Registro, sino que lo serán los actos que en su ejecución se lleven a cabo, como es en este caso la escritura pública otorgada (cfr. Resolución de este Centro Directivo de 4 de mayo de 2010). Así, aunque pueda resultar conveniente acompañar las sentencias, resoluciones y demás actuaciones procesales llevadas a cabo para facilitar la calificación –incluso será necesario cuando de la escritura no resulten los extremos necesarios para calificar y practicar la inscripción–, lo cierto es que el título inscribible es la escritura de dación para pago de deuda.

Ello no obstante, y dado que tanto la registradora como el recurrente fundan sus posiciones en las referidas resoluciones judiciales extranjeras, no puede obviarse su análisis.

Sintetizando la doctrina fijada por esta Dirección General (vid Resoluciones citadas en los «Vistos»), la integración del control incidental de la resolución extranjera dentro de la calificación o juicio de legalidad que realiza el registrador supone que éste deberá realizar tres operaciones sucesivas: primero, verificar que la resolución extranjera pueda ser subsumida en el ámbito de aplicación temporal, material y territorial del correspondiente instrumento comunitario; segunda, verificar que con arreglo a la normativa comunitaria la resolución extranjera puede ser reconocida y desplegar efectos en España como tal resolución judicial; y, tercero, determinar si, con arreglo a la legislación registral española, aquella resolución extranjera puede acceder a los libros del Registro.

Con independencia de lo anterior, es indudable que cualquiera que sea el título que se presente a inscripción éste debe reunir los requisitos previstos en la normativa hipotecaria española por aplicación de las normas de conflicto del Código Civil que así lo establecen para los bienes inmuebles sitos en España (cfr. artículo 10.1 del Código Civil). A este respecto este Centro Directivo ha tenido ocasión de recordar que el Código Civil (cfr. artículo 608) atribuye la competencia exclusiva en la regulación y determinación de los títulos inscribibles, así como en cuanto a los requisitos formales de los mismos y sus efectos, a la Ley Hipotecaria. En definitiva, conforme a los artículos 10.1 y 12 del Código Civil, todo requisito referente a la «lex rei sitae», y por tanto a los requisitos para el acceso a los libros registrales, su funcionamiento y eficacia, corresponderán al ordenamiento jurídico español (cfr. Sentencia de la Sala Primera Tribunal Supremo de 19 de junio de 2012 y Resoluciones de 8 de octubre de 2020 y 2 de marzo de 2023).

En lo demás, deberá aplicarse el régimen de calificación de los documentos judiciales para los supuestos de tráfico interno, y en consecuencia la calificación de la resolución extranjera se extenderá, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario,

a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado (incluida la obligada mención de todas las circunstancias que deba contener el documento y que sean relativas a la finca, al derecho y a su titular), a los obstáculos que surjan del Registro, y a la competencia del juzgado o tribunal.

5. En el presente caso, dado que las resoluciones y transacciones judiciales en cuestión son procedentes de un estado no miembro de la Unión Europea, no resulta de aplicación la normativa comunitaria, esto es, el Reglamento 44/2001 del Consejo, de 22 de diciembre de 2000, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil (conocido como Reglamento «Bruselas I»), o, Reglamento 1215/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2012, sobre la misma materia (conocido como «Bruselas I bis»).

Tampoco existe suscrito entre España y Estados Unidos ningún convenio internacional relativo al reconocimiento y ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil.

En consecuencia, quedan sujetas a la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil, aplicable en materia civil y mercantil con independencia de la naturaleza del órgano jurisdiccional (cfr. artículos 1.2 y 2 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil) y, específicamente, al procedimiento de exequatur como presupuesto para su reconocimiento y ejecución en España (artículos 42.1, 50 y 51 de la misma ley). En tanto no recaiga resolución firme de reconocimiento dictada por juez español la resolución (o transacción) judicial extranjera no puede desplegar sus efectos y por tanto no puede ser tenida como título inscribible en el Registro de la Propiedad a los efectos de los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria. Así lo reconoce explícitamente el artículo 4 de esta ley al establecer: «También se inscribirán en el Registro los títulos expresados en el artículo segundo, otorgados en país extranjero, que tengan fuerza en España con arreglo a las leyes, y las ejecutorias pronunciadas por Tribunales extranjeros a que deba darse cumplimiento en España, con arreglo a la Ley de Enjuiciamiento Civil». De este modo, será la resolución firme de reconocimiento del juez español la que será objeto de presentación en el registro correspondiente y a la que le serán de aplicación las normas correspondientes (artículos 18 y 257 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento esencialmente).

Debe por ello confirmarse el defecto, en el sentido de que las resoluciones judiciales que acompañan al título inscribible carecen de eficacia en España, al no haberse tramitado el correspondiente procedimiento de exequatur. Sin ese reconocimiento la sentencia extranjera no puede producir efecto jurídico alguno en España, más allá del probatorio de la existencia de la propia sentencia.

Esta conclusión hace innecesario entrar en el análisis de los demás defectos formales planteados por la registradora en su nota tales como la falta de firmeza de dichas resoluciones judiciales, la circunstancia de no quedar claros qué documentos están apostillados, e incluso, la falta de competencia de los tribunales de Estados Unidos. Ello no obstante, conviene poner de relieve que la firmeza de las resoluciones judiciales extranjeras así como su «debida legalización o apostilla» constituyen presupuestos necesarios para dictar la resolución que decreta el exequatur –cfr. artículos 41, 46 y 54.4.b) y c) de la citada Ley 29/2015–, por lo que será el juzgado competente al amparo de lo previsto por el artículo 52 de la misma Ley de cooperación jurídica internacional quien valore si se han cumplido o no tales requisitos, así como también la competencia de los tribunales que hubieren dictado las resoluciones judiciales extranjeras por cuanto las mismas no se reconocerán si «se hubiere pronunciado sobre una materia respecto a la cual fueren exclusivamente competentes los órganos jurisdiccionales españoles o, respecto a las demás materias, si la competencia del juez de origen no obedeciere a una conexión razonable» –cfr. artículos 46.1.c) de Ley 29/2015 y 22 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; si bien no se prevé expresamente su aplicación respecto de las transacciones–.

6. Igualmente, y en lo que atañe al cumplimiento de los requisitos para el acceso a los libros registrales, su funcionamiento y eficacia previstos por el ordenamiento jurídico español, ha de tenerse en cuenta que, como ha manifestado este Centro Directivo, el principio de tracto sucesivo es una traducción en el ámbito hipotecario del principio de seguridad jurídica y de proscripción de la indefensión, máxime estando los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los tribunales y produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la ley.

Para practicar cualquier asiento nuevo o para rectificar el vigente es indispensable que se cuente bien con el consentimiento de su titular, bien con una resolución judicial dictada en un procedimiento en el que éste haya sido parte. De lo contrario surge un obstáculo del mismo Registro que impide que se proceda como se solicita, incluso aunque se haya instado la petición por un organismo judicial, sin que ello suponga, en ningún caso, una vulneración de los artículos 117 y 118 de la Constitución.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él, ni han intervenido de ninguna manera, ya que lo contrario supondría extender sus consecuencias a quien o ha sido parte violando el principio de tutela judicial efectiva y en definitiva el artículo 24 de la Constitución. La única excepción a esa regla general viene establecida el artículo 20 párrafo último, de la Ley Hipotecaria introducido por Ley Orgánica 15/2003, de 25 de noviembre, que permite que se trabe anotación preventiva sobre un bien, a pesar de que su titular no sea parte en el correspondiente proceso siempre que concorra doble requisito para que ello sea posible: a) que se trate de procedimientos criminales, lo cual concurre en el presente caso, y, b) que a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el imputado, haciéndolo constar así en el mandamiento.

En este caso, de ninguna de las resoluciones o sentencias incorporadas resulta que las actuaciones judiciales y acuerdos alcanzados y homologados judicialmente se hayan seguido contra la sociedad titular registral. En efecto, la demanda se dirige, entre otros, frente a una persona física (de nacionalidad estadounidense) titular del 51 % de las participaciones de la sociedad transmitente titular registral y frente a otra sociedad, de nacionalidad mexicana, titular del 49 % restante, «Leadman Trade, SA de C.V.», de cuyas participaciones es titular la misma persona física titular del 51 % antes reseñada.

En definitiva, y como reconoce el recurrente en su escrito, los demandados son personas físicas y jurídicas distintas de la titular registral, «Leadman Trade, SA», sociedad de nacionalidad española, y, como no podría ser de otra forma conforme a los más elementales conceptos de la personalidad jurídica, con entidad propia y distinta de la de las personas que la integran. Por ello, no se cumplen los principios de salvaguardia judicial de los asientos registrales, tracto sucesivo y legitimación, según los artículos 1, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria.

7. Por lo que se refiere a los restantes defectos expresados por la registradora en su calificación, el primero de ellos es el relativo al apoderamiento en cuya virtud actúa el representante de la sociedad transmitente, defecto que debe ser confirmado en todos sus extremos.

Es doctrina ya consolidada de este Centro Directivo que la junta general no puede otorgar poderes —y lo mismo debe entenderse respecto de la revocación de los mismos—, ya que el competente para ello es el órgano de administración dada la distribución competencial entre los diversos órganos sociales y la atribución a aquél de la representación de la sociedad en juicio y fuera de él (cfr. artículos 209 de la Ley de Sociedades de Capital y 107 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, y Resoluciones de este Centro Directivo de 8 de febrero de 1975, 31 de octubre de 1992, 1 de marzo y 7 de diciembre de 1993, 4 de febrero de 2011, 11 de febrero de 2014 y 31 de mayo de 2018).

Además, esta Dirección General tiene una asentadísima doctrina sobre el modo en que las exigencias legales sobre acreditación de la representación deben plasmarse

en el instrumento público, doctrina que, por ser de plena aplicación a la presente, no cabe sino reiterar.

El apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, establece lo siguiente: «En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderados, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera». El apartado segundo del mismo artículo 98 dispone: «La reseña por el Notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del Notario. El Registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el Registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación».

Por su parte, el artículo 166 del Reglamento Notarial, dispone: «En los casos en que así proceda, de conformidad con el artículo 164, el notario reseñará en el cuerpo de la escritura que autorice los datos identificativos del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará obligatoriamente que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del notario. En consecuencia, el notario no deberá insertar ni transcribir, como medio de juicio de suficiencia o en sustitución de éste, facultad alguna del documento auténtico del que nace la representación».

De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (Sentencias de 23 de septiembre de 2011, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021) y de la doctrina expresada por esta Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes.

Conforme a ese criterio, para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación.

Según la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

8. En el presente caso, el compareciente interviene, según la reseña que realiza el notario autorizante, como apoderado resultando «especialmente facultado para este acto por acuerdo de la Junta General Extraordinaria y Universal de la compañía de fecha 27 de febrero de 2024, apoderamiento que asegura vigente, que tengo a la vista». Sin

embargo, no consta en ningún caso que dichos acuerdos hayan sido elevados a público con sujeción a las exigencias legal y reglamentariamente previstas para ello (cfr. artículos 107 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil).

Opone frente a ello el recurrente que el apoderamiento a favor de don C. A. A. resulta, además de los acuerdos de la junta general (que no cumplen las formalidades antes expuestas), de dos documentos públicos extranjeros, traducidos y apostillados, como son la sentencia de fecha 30 de julio de 2019 y la resolución de fecha 22 de noviembre de 2023, ambas dictadas por un tribunal de Estados Unidos.

Ahora bien, aun aceptando que las resoluciones judiciales puedan tener la consideración de documentos públicos a los efectos del artículo 1280 del Código Civil, las resoluciones extranjeras referidas en ningún caso pueden ser considerados títulos aptos para que de ellos resulte un apoderamiento válido. y ello no sólo porque, tal y como ha quedado expuesto en los fundamentos de derecho anteriores, aquellas no cumplen los requisitos necesarios para su validez y eficacia en España, sino porque, además, de ellas no puede entenderse conferido apoderamiento alguno.

No consta la acreditación de algo tan esencial como el consentimiento del poderdante, esto es, la sociedad titular registral de las fincas transmitidas, «Leadman Trade España, SL», quien, como se ha indicado, no ha tenido intervención alguna en los procesos y transacciones judiciales en cuestión. Tal y como dispone el artículo 1259 del Código Civil: «Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal. El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante».

No estando acreditada la prestación de consentimiento, tampoco lo está la misma existencia del negocio jurídico (artículo 1261 del Código Civil). Asimismo, los apoderamientos deben conferirse de forma expresa, pues como dispone el artículo 1713, párrafo segundo, «para transigir, enajenar, hipotecar o ejecutar cualquier otro acto de riguroso dominio, se necesita mandato expreso», sin que la orden dada a los demandados (entre los que no se encuentra la titular registral) de dar instrucciones a esta última sociedad y a don J. C. M. R (administrador de ella) para que «colaboren» y «ejecuten los documentos para transferir las propiedad españolas objeto al demandante» cumplan dicha exigencia formal. Y, finalmente, resulta evidente que el apoderamiento debe identificar a la persona a quien se faculta para actuar, circunstancia que tampoco concurre.

En definitiva, resulta patente que en dichas resoluciones no puede entenderse conferido poder alguno al no concurrir los presupuestos más elementales del negocio jurídico del apoderamiento.

9. Igual suerte debe correr el siguiente defecto invocado por la registradora relativo a la existencia de una autocontratación no salvada por ninguna de las dos sociedades, adquirente y transmitente.

Teniendo en cuenta el ámbito de la calificación registral que resulta de los artículos 18 y 65 de la Ley Hipotecaria, aquella se extiende a los supuestos de autocontratación con conflicto de intereses, tal como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo en numerosas Resoluciones, como son las de 15 de mayo y 18 de diciembre de 2002, 3 de diciembre de 2004, 6 y 18 de julio de 2006, 14 de mayo y 2 de junio de 2010, 10 de enero, 13 de febrero, 22 y 31 de mayo y 4 de septiembre de 2012, 28 de junio de 2013 y 6 de mayo y 5 de octubre de 2021, entre otras.

Existe autocontratación cuando una persona interviene en un mismo contrato en su propio nombre y en el de la otra parte contratante o incluso cuando representa a ambas partes en el negocio jurídico (cfr. artículos 221.2.º del Código Civil y 267 del Código de Comercio), y para tal supuesto es doctrina consolidada que en la atribución genérica de las facultades o poderes no está comprendido el caso en que en la operación estén en oposición los intereses de una y otra parte. Como la persona que tiene el doble cometido de vender y comprar —en este caso, transmitir y adquirir una finca para pago de una

deuda de la que se supone que es acreedor el adquirente frente al transmitente— debe defender, a la vez, intereses contrapuestos, es regla (que tiene su confirmación en el citado artículo 267 del Código de Comercio) que sólo habrá poder de representación suficiente si la persona de quien se reciben los poderes o facultades correspondientes da para ello licencia o autorización especial, o cuando por la estructura objetiva o la concreta configuración del negocio quede «manifiestamente excluida la colisión de intereses que ponga en riesgo la imparcialidad o rectitud del autocontrato» (cfr. respecto de esta última precisión las Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1956, 22 de febrero de 1958 y 27 de octubre de 1966; así como la Resolución de 2 de diciembre de 1998). En otro caso, el acto realizado sería considerado nulo, sin perjuicio de su ratificación por la persona a cuyo nombre se otorgó (cfr. artículos 1259 y 1727.2.º del Código Civil), en este caso, por las sociedades representadas (cfr., entre otras, las Resoluciones de este Centro Directivo de 21 de mayo de 1993, 17 de noviembre de 2000, 13 de febrero y 31 de mayo de 2012, 3 de agosto de 2016 y 24 de julio de 2019).

Adviértase que el tratamiento jurídico de rigor que sufre la llamada autocontratación no se debe a obstáculos conceptuales o de carácter dogmático (sobre si cabe que el contrato puede estar integrado por una sola declaración de voluntad), sino a razones materiales de protección de los intereses en juego (dada la necesaria defensa de los intereses de los representados en que se produce un conflicto de intereses por corresponder a una misma persona la representación de intereses contrapuestos).

Como puso de relieve esta Dirección General en Resolución de 15 de junio de 2004, el problema central que plantea la figura de la autocontratación consiste en la determinación del alcance que deba atribuirse a la protección de los intereses susceptibles de ser perjudicados por una determinada forma de actuación del representante porque, al concurrir dos o más esferas jurídicas susceptibles de vinculación por una sola persona, cabe que el vínculo negocial que se constituya por ella se establezca en su provecho o en el de un tercero con detrimento de los legítimos intereses de alguno o de todos los representados.

El ordenamiento jurídico trata de garantizar que la actuación de los gestores de bienes y negocios ajenos se guíe exclusivamente por la consideración de los intereses del principal o «dominus negotii» sin interferencia de los propios del gestor, objetivo que se evidencia en muy diversos preceptos de nuestro ordenamiento jurídico como son: a) los que establecen una prohibición de compra para el mandatario o gestor, que opera incluso en supuestos en que este último ni decide la venta del bien que gestiona ni determina su precio (cfr. artículos 221 y 1459, números 1.º a 4.º, del Código Civil); b) los que sustraen expresamente al ámbito de poder del representante aquellos actos en que medie conflicto de intereses (cfr. artículos 162.2.º y 221 del Código Civil); c) los que configuran una prohibición de concurrencia del gestor en los negocios del principal (cfr. artículos 288 Código de Comercio y 229 de la Ley de Sociedades de Capital).

Por otro lado, según la doctrina de esta Dirección General (vid., entre otras, las Resoluciones de 9 de julio de 2014, 20 de octubre de 2015, 26 de mayo y 3 de agosto de 2016, 9 de marzo y 27 de noviembre de 2017, 31 de agosto y 17 de diciembre de 2020, 5 de octubre de 2021, 27 de julio de 2022, 9 de marzo y 21 de septiembre y 15 de noviembre de 2023 y 13 de febrero y 28 de mayo de 2024, entre otras), al emitir el juicio de suficiencia de facultades representativas acreditadas, el notario debe hacer mención expresa a la facultad de autocontratar o a la autorización para incurrir en conflicto de intereses.

Según la jurisprudencia, la doctrina científica mayoritaria y el criterio de este Centro Directivo, el apoderado sólo puede autocontratar válida y eficazmente cuando esté autorizado para ello por su principal (en este caso la sociedad por medio de su órgano de formación de voluntad, artículo 159 de la Ley de Sociedades de Capital), o el administrador único, como representante orgánico de la sociedad cuando lo esté por la junta general (cfr. Resoluciones de 3 de diciembre de 2004, 18 de julio de 2016 y 28 de abril de 2015 y 11 de abril de 2016), o, en cualquiera de los casos, cuando por la

estructura objetiva o la concreta configuración del negocio, quede «manifiestamente excluida la colisión de intereses que ponga en riesgo la imparcialidad o rectitud del autocontrato» (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1956, 22 de febrero de 1958 y 27 de octubre de 1966, así como la Resolución de 2 de diciembre de 1998).

En lo que al ámbito societario se refiere, se trata de evitar que el apoderado o administrador, por su sola actuación, comprometa simultáneamente los intereses patrimoniales de la sociedad y el suyo propio o los de aquélla y el tercero cuya representación ostente, objetivo legal éste del que existen otras manifestaciones en nuestro Derecho positivo (cfr. artículos 162.2.º, 221 y 1459, números 1.º al 4.º, del Código Civil, 267 y 288 del Código de Comercio y 228 y 229 de la Ley de Sociedades de Capital). La ausencia de actuación representativa se predica tanto del órgano de representación como del apoderado en situación de conflicto pues depende de la concreta circunstancia en que se encuentre un representante en un momento determinado. De aquí que en ambos casos la solución sea la misma: ausencia de actuación representativa que sólo el principal puede dispensar por medio del órgano de expresión de su voluntad: la junta general de socios.

10. En el presente caso es indiscutible que una misma persona actúa en nombre y representación de la sociedad transmitente –como apoderado–, y en nombre y representación de la sociedad adquirente –como administrador–, siendo sus intereses contrapuestos, circunstancia que reconoce el propio recurrente en su escrito de recurso, con riesgo de quiebra de la objetividad del representante y con el consiguiente menoscabo del interés protegido de su representado.

Es cierto que del acta de la junta general y universal celebrada por la sociedad transmitente parece autorizarse el acto traslativo de que se trata. Sin embargo, no sólo dicho acuerdo no es válido, por las razones que se han expuesto en los fundamentos de derecho anteriores, sino que además, en ningún caso excluye la necesidad de que la sociedad adquirente consienta el negocio jurídico en cuestión puesto que como recuerda esta Dirección General (cfr. Resolución de 6 de mayo de 2021), «no es suficiente que ese riesgo haya sido conjurado por una sola de las sociedades representadas (la compradora), sino que es necesaria la adicional autorización por parte de la sociedad vendedora (en nuestro caso la adquirente)».

11. Finalmente, pone de manifiesto la registradora la circunstancia de haber tenido entrada en el Registro, con posterioridad a la escritura de dación para pago de deuda objeto de la calificación impugnada, un burofax y un acta de manifestaciones otorgada por el administrador de la sociedad transmitente con cargo vigente e inscrito en el Registro Mercantil, para hacer constar la falta de validez de la «pretendida» junta general universal celebrada el 27 de febrero de 2024 en Miami y de la cesión en pago de deudas.

Al respecto debe tenerse en cuenta la reiterada doctrina de esta Dirección General según la cual, en aras de la independencia del registrador a la hora de emitir la calificación, es improcedente que se tomen en cuenta meros escritos que denuncien situaciones anormales de títulos inscribibles.

En este sentido, siguiendo el criterio ya apuntado por este Centro Directivo en Resoluciones de 24 de mayo de 2019, 16 de septiembre de 2020, o 3 de febrero, 15 de abril y 20 de septiembre de 2021, se advierte del limitado alcance que ha de darse a los documentos cuya presentación en los registros se pretenda no para obtener o lograr la práctica de un asiento sino con el fin de advertir, ilustrar o incluso condicionar la calificación de otro documento presentado o por presentar y que no deben interferir en ésta, pues sus autores o remitentes tienen abierta la vía judicial para impugnar la validez del acto cuyo acceso registral consideran improcedente o solicitar la adopción de medidas cautelares que impidan que el mismo llegue a tener lugar, con la posibilidad, a fin de enervar los efectos que pudieran derivarse de la publicidad registral o incluso de conseguir un cierre registral, de obtener una resolución que ordene oportunamente la anotación de la demanda o el asiento registral que en su caso corresponda.

No hay que olvidar que el artículo 420 del Reglamento Hipotecario, en sus apartados 1 y 3, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral; ni de los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna.

Es indudable que en el presente expediente nos encontramos ante este supuesto, toda vez que se trata de un burofax y un acta de manifestaciones cuya finalidad no es provocar asiento registral alguno, sino demandar de la registradora la no inscripción de una escritura pública presentada.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la calificación impugnada únicamente en cuanto a la toma en consideración del burofax y del acta de manifestaciones a que se refiere el fundamento de Derecho undécimo, y desestimarlos en cuanto a los restantes defectos objeto de impugnación, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

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, 16 de abril de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.