

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**19450** *Resolución de 24 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil XX de Madrid, por la que se rechaza la práctica de inscripción de cese y nombramiento de administrador único.*

En el recurso interpuesto por don C. C. P., en nombre y representación de «Gold Moon Patrimonial, S.L.U.», contra la nota de calificación extendida por el registrador Mercantil XX de Madrid, don Manuel Felipe Vargas-Zúñiga Juanes, por la que se rechaza la práctica de inscripción de cese y nombramiento de administrador único.

#### Hechos

##### I

Por el notario de Madrid, don Juan Díez Herrera, se autorizó, el día 10 de junio de 2022, una escritura de elevación a público de acuerdos del sociales de la sociedad «Gold Moon Patrimonial, S.L.U.». Comparecía don H. J. D. G. como apoderado del socio único, la fundación de nacionalidad panameña «Gold Moon Foundation». También comparecía don C. C. P. como administrador único nombrado. El primero de ellos llevaba a cabo la elevación de los acuerdos adoptados por el socio único, por los que se cesaba en su cargo al administrador único, don P. J. B. G., y se nombra a don C. C. P. como nuevo administrador único. Constaban diligencias de envío y recepción de cédula a los efectos del artículo 111 del Reglamento del Registro Mercantil.

##### II

Presentada la referida escritura en el Registro Mercantil de Madrid, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Manuel Felipe Vargas-Zúñiga Juanes, Registrador Mercantil de Madrid, previo el consiguiente examen y calificación, de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, he resuelto no practicar la inscripción solicitada conforme a los siguientes hechos y Fundamentos de Derecho:

Hechos.  
Diario/Asiento: 3244/1061.  
F. presentación: 17/06/2022.  
Entrada: 1/2022/97578,0.  
Sociedad: Gold Moon Patrimonial SL.  
Hoja: M-696960.  
Autorizante: Díez Herrera Juan.  
Protocolo: 2022/359 de 10/06/2022.  
Fundamentos de Derecho (defectos).

– Hechos:

No se practica la inscripción solicitada por estar el título sometido a la calificación del registrador mercantil que suscribe en abierta contradicción con el presentado bajo el número 95591/2022 del pasado día 14 de junio de 2022, que consiste en una escritura autorizada el día 8 de junio de 2022 por el Notario de Madrid Doña Patricia Sotillos Fuego con el número 1226 de Protocolo y en virtud de la cual se destituye –como en el

presente caso— al administrador único que consta inscrito en este registro, nombrándose en su sustitución a otra persona que no coincide con la que aparece nombrada en la escritura calificada.

#### Fundamentos de Derecho:

La Resolución de la Dirección General de Seguridad Preventiva y Fe Pública de 24 de septiembre de 2020 que se refiere a un caso idéntico, después de recordar que el art.º 10 del RRM establece el principio de prioridad por virtud del cual los asientos deberán practicarse por el orden de presentación de los títulos respectivos, determina que dicho principio, ha de ser objeto de una interpretación restrictiva, atendida la naturaleza y función del Registro Mercantil y el alcance de la calificación donde los principios de legalidad y de legitimación tienen su fuente en la Ley (artículo 20 del Código de Comercio).

Con base en esta circunstancia es también doctrina asentada de este Centro Directivo que el registrador Mercantil deberá tener en cuenta en su calificación no sólo los documentos inicialmente presentados, sino también los auténticos y relacionados con éstos, aunque fuesen presentados después, con el objeto de que, al examinarse en calificación conjunta todos los documentos pendientes de despacho relativos a un mismo sujeto inscribible, pueda lograrse un mayor acierto en la calificación, así como evitar inscripciones inútiles e ineficaces.

Como consecuencia de todo ello, para evitar la desnaturalización del Registro Mercantil en cuanto institución encaminada a la publicidad legal de situaciones jurídicas ciertas, ante una insalvable incompatibilidad como la que se plantea tanto en los títulos calificados como en la resolución de referencia, “el registrador debe suspender la inscripción de sendos títulos incompatibles y remitir la cuestión relativa a la determinación de cuál sea el auténtico a la decisión de juez competente, cuya función el registrador no puede suplir en un procedimiento, como es el registral, sin la necesaria contradicción y la admisión de prueba plena como ha de tener lugar en el ordinario declarativo en que se ventile la contienda”.

En relación con la presente calificación: (...)

Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 15 del R.R.M. contando la presente nota de calificación con la conformidad de los cotitulares del Registro.

Madrid, a veintitrés de junio de dos mil veintidós. El registrador, Manuel Felipe Vargas-Zúñiga Juanes.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don C. C. P., en nombre y representación de «Gold Moon Patrimonial, S.L.U.», interpuso recurso el día 27 de julio de 2022 en el que alegaba lo siguiente:

«Impugno la denegación de la inscripción del cambio de administrador en base a la falsedad de los documentos aportados por otro administrador fraudulento, aporto a este escrito la identificación completa de la voluntad del socio único, acreditada en documentos fehacientes cuya autenticidad podrá acreditarse mediante la presentación de sus correspondientes originales. Las escrituras emitidas por el Sr. B. carecen de autorización presente o pasada. Nunca fue apoderado del socio único como pretende hacer creer. El Sr. B. ha nombrado a un tercer administrado sin permiso del socio único con el objetivo de opacar la actividad de la sociedad. Aportamos: 1.—Documento notarial de manifestaciones del socio único. 2.—Nombramiento de C. C. indebidamente denegado por el registro. 3.—Documento notarial Apostillado que acredita la identidad del socio único y ratifica la ausencia de poderes de P. B.»

## IV

El registrador Mercantil, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 4 de agosto de 2022, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Del expediente resultaba que, notificada la interposición del recurso al notario autorizante del título calificado, no realizó alegaciones.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 18 del Código de Comercio; 10 del Reglamento del Registro Mercantil; artículo 17 bis de la Ley del Notariado; la sentencia del Tribunal Supremo número 561/2022, de 12 de julio; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1981, 7 de junio de 1993, 13 de febrero y 25 de julio de 1998, 29 de octubre de 1999, 28 de abril de 2000, 31 de marzo de 2001, 23 de octubre y 8 de noviembre de 2001, 6 de julio de 2011, 5 de junio de 2012, 7 de mayo de 2013, 3 de julio de 2013, 31 de enero, 11 de febrero y 28 de julio de 2014 y 14 de diciembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 de septiembre de 2020 (9.<sup>a</sup>) y 12 de abril y 23 de mayo (1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>) de 2022.

1. Presentada en el Registro Mercantil el día 17 de junio de 2022 una escritura de cese del administrador único inscrito y de nombramiento de nuevo administrador, el registrador niega las inscripciones solicitadas porque consta presentada en fecha 14 de junio anterior otra escritura autorizada por otro notario en la que se elevan a público acuerdos de cese del mismo administrador único inscrito y nombramiento de otro administrador, distinto al de la otra escritura presentada.

Se recurre la nota de calificación impuesta a la escritura presentada en fecha 17 de junio de 2022, en la que el recurrente no niega los hechos narrados en la nota de calificación sino que limita su argumentación a la afirmación de que la documentación anteriormente presentada es falsa y al carácter fraudulento del nombramiento realizado, aportando determinada documentación de la que, a su juicio, resulta lo anterior, documentación que no se puede tener en cuenta en la presente Resolución dados los términos en que se pronuncia el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

2. Como pone de relieve el registrador en su informe la cuestión es sustancialmente idéntica a la que dio lugar a la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 de septiembre de 2020 (así como a la de 12 de abril de 2022), por lo que la respuesta desestimatoria que entonces se proporcionó debe ser ahora reiterada.

Es doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, Resoluciones de 6 de julio de 2011, 7 de mayo de 2013 y 31 de enero de 2014), que la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del título que se califica y de la situación tabular existente en el momento mismo de su presentación en el Registro. Esto significa que los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad con el fin de evitar asientos inútiles que deberían cancelarse al extender los asientos derivados de un título posterior que ordena la cancelación de los mismos.

Ya la Resolución de 2 de octubre de 1981 afirmó que una rígida aplicación del principio de prioridad no puede impedir la facultad y el deber de los registradores de examinar los documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad. En la calificación del documento deben tener en cuenta los asientos registrales –entre los que se incluyen los presentados en el Diario–, evitando así la práctica de inscripciones en que haya de procederse a su inmediata cancelación al despachar el título subsiguiente presentado con posterioridad (por ejemplo, una sentencia judicial firme dictada en procedimiento seguido contra el adquirente, declarativa de la nulidad del título anteriormente presentado).

Esta misma doctrina ha exigido que se respete el principio de prioridad registral, de modo que la calificación conjunta de los documentos presentados no puede comportar una alteración injustificada en el orden de despacho de los mismos (cfr. Resoluciones de 23 de octubre y 8 de noviembre de 2001).

Como indicó la Resolución de 7 de junio de 1993, la doctrina según la cual los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular aunque hayan sido presentados con posterioridad «no puede llevarse al extremo de la desnaturalización del propio principio de partida –el de prioridad– obligando al registrador a una decisión de fondo sobre la prevalencia sustantiva y definitiva de uno u otro título (decisión que tanto por su alcance como por lo limitado de los medios de calificación, trasciende claramente la función que la Ley le encomienda al registrador)».

La cuestión esencial reside en consecuencia en determinar adecuadamente la especie de conflicto que se produce cuando, a la hora de calificar, existe presentado un documento posterior auténtico que cuestiona la validez o eficacia del primero. Precisando aún más es importante delimitar que el conflicto que el principio de prioridad pretende solventar es el que se produce entre dos derechos válidos compatibles o incompatibles entre sí. Si compatibles, el orden de despacho vendrá determinado por el orden de presentación que determinará a su vez el rango hipotecario. Si incompatibles accederá al Registro el primeramente presentado con exclusión del segundo cualquiera que sea su fecha (artículo 17 de la Ley Hipotecaria).

3. Este conflicto de prioridad no debe confundirse con el supuesto en que presentado un título determinado es presentado con posterioridad otro distinto del que resulta la falta de validez del primero. Aquí ya no existe conflicto entre títulos o derechos incompatibles, no estamos ante un problema de prioridad, sino de validez y en consecuencia y por aplicación del principio de legalidad consagrado en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y del Código de Comercio, procede la exclusión del título inválido sin que pueda apelarse al principio de prioridad para evitarlo.

Este Centro Directivo ha reiterado en numerosas ocasiones (vid., por todas, la Resolución de 5 de junio de 2012 que fija además doctrina, reiterada por la Resolución de 31 de enero de 2014), que el principio de prioridad, propio de un Registro de cosas como es el Registro de la Propiedad, tiene su reflejo en un Registro de personas como es el Mercantil si bien con las debidas adaptaciones derivadas de su distinta naturaleza.

Prescindiendo de otras cuestiones que no son de interés en este expediente, tiene declarado esta Dirección General que aunque el artículo 10 del Reglamento del Registro Mercantil haga una formulación de tal principio, formulación que no aparece a nivel legal, su aplicación ha de ser objeto de una interpretación restrictiva, atendida la naturaleza y función del Registro Mercantil y el alcance de la calificación donde los principios de legalidad y de legitimación tienen su fuente en la Ley (artículo 20 del Código de Comercio). Con base en esta circunstancia es también doctrina asentada de este Centro Directivo que el registrador Mercantil deberá tener en cuenta en su calificación no sólo los documentos inicialmente presentados, sino también los auténticos y relacionados con éstos, aunque fuesen presentados después, con el objeto de que, al examinarse en calificación conjunta todos los documentos pendientes de despacho relativos a un mismo sujeto inscribible, pueda lograrse un mayor acierto en la calificación, así como evitar inscripciones inútiles e ineficaces.

Es por esto que la dicción del artículo 10 del Reglamento del Registro Mercantil no empece para que en aquellos supuestos en que la validez del documento primeramente presentado resulte patentemente refutada por un documento presentado con posterioridad la inscripción no pueda llevarse a cabo (vid. artículo 111 del Reglamento del Registro Mercantil). Y es que la regla general de que el orden de despacho deba corresponder al orden de presentación no puede imponerse a aquellas situaciones en que del documento posteriormente presentado resulte de forma auténtica la falta de validez del primero, o bien comprometida dicha validez en términos tales que su inscripción resultaría contraria al principio general que rige en sede registral de que al

Registro Mercantil sólo pueden acceder títulos plenamente válidos y no claudicantes, ni aquellos otros aquejados de incertidumbre en cuanto a las circunstancias fácticas o jurídicas en que se sustenta su validez, lo que sería contradictorio con las presunciones de exactitud y validez que el ordenamiento anuda a los actos y contratos inscritos en dicho Registro (vid. artículos 20, número 1, del Código de Comercio, y 7 del Reglamento del Registro Mercantil).

4. Como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 3 de julio de 2013), «debe tenerse bien presente la especial trascendencia de los pronunciamientos registrales con su alcance “erga omnes”, habida consideración de la presunción de exactitud y validez del asiento registral y del hecho de que el contenido tabular se halla bajo la salvaguardia de los Tribunales mientras no se declare judicialmente la inexactitud registral.

Por ello, el registrador, en su calificación, no sólo puede sino que debe tener en cuenta no sólo los documentos inicialmente presentados, sino también los auténticos y relacionados con éstos, aunque fuese presentados después, con el objeto de que, al examinarse en calificación conjunta todos los documentos pendientes de despacho relativos a un mismo sujeto inscribible, pueda lograrse un mayor acierto en la calificación, así como evitar inscripciones inútiles e ineficaces». Nuevamente y como veíamos en sede de Registro de la Propiedad, cuando el conflicto que se produce no se refiere al orden de inscripción de derechos o situaciones incompatibles entre sí sino a la falta de validez de la primera puesta de relieve por la segunda, la cuestión no se plantea en el ámbito de la prioridad sino en el de la validez, primando la aplicación del principio de legalidad e imponiéndose la exclusión del documento primeramente presentado. Teniendo esto presente y como afirma la Resolución de 5 de junio de 2012 la situación es relativamente sencilla por cuanto es absolutamente irrelevante cuál haya sido el orden de presentación de los títulos en el Registro Mercantil, ya que el principio de prioridad registral no funciona para solventar la preferencia excluyente entre título auténtico y el que no lo es.

5. Lo mismo ocurre con la presentación, con asientos de presentación vigentes, de diversos títulos contradictorios entre sí. La regla general es que, en su función calificadora, los registradores mercantiles han de tener en cuenta el juego del principio de prioridad, lo que les obliga a tomar en consideración, junto con el título que es objeto de la misma, los asientos del Registro existentes al tiempo de su presentación, y, en consecuencia, en cuanto tengan asiento de presentación vigente en tal momento, los documentos presentados con anterioridad, no los que accedan al Registro después.

No obstante, en numerosas ocasiones este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 13 de febrero y 25 de julio de 1998, 29 de octubre de 1999, 28 de abril de 2000, 31 de marzo de 2001 y 5 de junio de 2012), ante una contradicción insalvable de los títulos presentados ha afirmado: en primer lugar, que el registrador en su calificación deberá tener en cuenta no sólo los documentos inicialmente presentados, sino también los auténticos y relacionados con éstos, aunque fuese presentados después, con el objeto de que, al examinarse en calificación conjunta todos los documentos pendientes de despacho relativos a un mismo sujeto inscribible, pueda lograrse un mayor acierto en la calificación, así como evitar inscripciones inútiles e ineficaces; en segundo lugar, que hay que tener bien presente la especial trascendencia de los pronunciamientos registrales con su alcance «erga omnes» y habida consideración de la presunción de exactitud y validez del asiento registral y del hecho de que el contenido tabular se halla bajo la salvaguardia de los tribunales mientras no se declare judicialmente la inexactitud registral; en fin y en su consecuencia, que para evitar la desnaturalización del Registro Mercantil en cuanto institución encaminada a la publicidad legal de situaciones jurídicas ciertas, ante la insalvable incompatibilidad, el registrador debe suspender la inscripción de sendos (o de todos y sus conexos) títulos incompatibles y remitir la cuestión relativa a la determinación de cuál sea el auténtico a la decisión de juez competente, cuya función el registrador no puede suplir en un procedimiento, como es el registral, sin la necesaria contradicción y la admisión de

prueba plena como ha de tener lugar en el ordinario declarativo en que se ventile la contienda.

6. Este criterio encuentra acomodo en la Sentencia del Tribunal Supremo número 561/2022, de 12 de julio que afirma lo siguiente: «Aunque sea excepcional, el registrador, al realizar la calificación, puede tener en cuenta circunstancias o hechos ciertos, de los que tenga constancia registral, aunque no consten en virtud de documentos presentados en el Libro Diario por no ser títulos susceptibles de inscripción u otra operación registral o que hayan sido presentados después del documento objeto de calificación, de cuya autenticidad no quepa duda y que estén relacionados con el documento cuya inscripción se solicita, a fin de evitar la práctica de asientos ineficaces y en aplicación del principio de legalidad (arts. 18 y 20 Ccom)».

Es la aplicación de dicho principio de legalidad y la obligación de llevar a cabo una calificación conjunta (artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria), lo que impone la denegación de la práctica del asiento solicitado cuando constan presentados dos documentos de contenido contradictorio e incompatible entre sí, y de los que no puede predicarse simultáneamente su validez, pero que, por estar ambos autorizados por notario, se ven protegidos por las mismas presunciones legales (artículos 1218 del Código Civil y 17 bis de la Ley del Notariado). La determinación de cuál de los dos documentos debe prevalecer y servir de título para la práctica de un asiento en el Registro es competencia de los tribunales de Justicia sin que el registrador pueda, en el estrecho ámbito del procedimiento registral, llevar a cabo una decisión que escapa de su competencia.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 24 de octubre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.