

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12689 *Resolución de 18 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora mercantil IV de Madrid, por la que suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales.*

En el recurso interpuesto por doña S. N. C. M., en nombre y representación y como liquidadora de la sociedad «Inmobiliaria Calvo e Hijos, SA», contra la nota de calificación extendida por la registradora Mercantil IV de Madrid, doña María Luisa Moreno-Torres Camy, por la que suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales.

Hechos

I

Por el notario de Torrelodones, don Juan Luis Hernández-Gil Mancha, se autorizó el día 21 de agosto de 2025, con el número 1.972 de protocolo, escritura de elevación a público de acuerdos sociales. En dicha escritura, doña S. N. C. M. actuaba en representación de la sociedad «Inmobiliaria Calvo e Hijos, SA» (habiendo sido designada en una escritura previa, pendiente de inscripción en el Registro Mercantil), y como mandataria verbal de dos personas físicas. De la exposición resultaba que la sociedad celebró junta general el día 23 de julio de 2025, que asistieron presentes o representados socios titulares de acciones que representan el 80% del capital social y que los acuerdos se adoptaron por mayoría del 60% del capital social. También resultaba el contenido íntegro de la convocatoria que, en lo que aquí interesa, comprendía la aprobación del informe final de liquidación, así como del balance final y del proyecto de división. La escritura seguía diciendo que comprende la «aprobación, si procede, de la modificación de los estatutos sociales en el sentido de incluir un nuevo artículo en el capítulo sexto –la disolución y liquidación de la sociedad– para que el pago de todo o parte de la cuota de liquidación sea mediante la entrega de bienes no dinerarios, garantizando el derecho de los socios a la integridad de la cuota resultante de la liquidación y evitar la venta forzosa de los mismos». También se comprendían puntos del orden del día relativos a la liquidación incluida la posibilidad «de la consignación notarial y/o judicial de los bienes adjudicados a aquellos socios que o comparezcan y/o no acepten la adjudicación a su favor». La liquidadora certificaba que se aprobaron las propuestas de acuerdo, incluidos la modificación del artículo 20 de los estatutos sociales, así como el balance final y el proyecto de división mediante adjudicación de lotes. Resultaba el voto en contra de una de los socios que ostentaba la titularidad de 2.000 acciones, así como la ausencia de otra socia.

La redacción del artículo 20 pasaba a ser la siguiente: «Disolución y Liquidación. Disuelta la sociedad y abierto el período de liquidación, la Junta General designará uno o más liquidadores, determinando sus facultades conforme a ley».

II

Presentada el día 22 de agosto de 2025 la referida escritura en el Registro Mercantil de Madrid, fue objeto de una primera nota de calificación negativa de fecha 24 de septiembre de 2025, no impugnada, una vez realizado el despacho de un título previo.

Aportada de nuevo la escritura, junto a dos diligencias de subsanación, fue objeto nuevamente de calificación negativa el día 16 de octubre de 2025, calificación que tampoco fue impugnada. Finalmente, aportado de nuevo el documento junto a una tercera diligencia, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«María Luisa Moreno-Torres Camy, Registradora 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, certifica que he resuelto no practicar la inscripción solicitada conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

Diario/Asiento: 2025/83874.

F. presentación: 22/08/2025.

Entrada: 1/2025/174443,0.

Sociedad: Inmobiliaria Calvo e Hijos SA en liquidación.

Hoja: M-70948.

Autorizante: Hernández Gil Mancha Juan Luis.

Protocolo: 2025/1972 de 21/08/2025.

Fundamentos de Derecho (defectos).

– Presentada nuevamente la escritura autorizada el día 21 de agosto de 2025 ante el notario Don Juan Luis Hernández-Gil Mancha con el número 1972 de protocolo en unión de 3.^a diligencia de subsanación, aclaración y complemento de 23 de octubre de 2025 ante el notario Juan Luis Hernández Gil Mancha. Se reitera en todos sus términos la anterior nota de calificación por entender que ningún defecto se ha subsanado con la diligencia reseñada.

– Se hace constar expresamente que se ha dado cumplimiento al artículo 15 RRM.

Nota de defecto anterior:

1.º Se entiende subsanado el primer defecto toda vez se ha acreditado el pago del impuesto.

2.º No se entiende subsanado el segundo por los siguientes motivos ya señalados en la 1.º nota de calificación ya que la liquidación de la sociedad se realiza formando lotes mixtos de bienes en especie y metálico. Se actúa de tal forma porque, precisamente, se modifican los estatutos mediante la introducción de un nuevo artículo el 25, que altera la regla general contenida en el artículo 393 de la Ley de Sociedades de Capital (aprobada por el Real Decreto legislativo 1/2010 de 2 julio) que exige acuerdo unánime para percibir en especie la cuota resultante de la liquidación y el artículo 25 de los estatutos se aprueba por mayoría del 60%. Es decir: se pretende eludir la necesidad de unanimidad para pagar en especie la cuota de liquidación modificando tal regla que exige unanimidad por un acuerdo de mayoría (el 60%).

Tal y como se hizo constar se entiende no ajustado a derecho el acuerdo social y, desde el momento en que tal regla no se estima aplicable, decae la forma de liquidación practicada en forma mixta (parte en metálico y parte en especie) sin que por tanto, se procede a entrar en la calificación del resto.

Se reitera asimismo el contenido de tal número 5 y 6 de la anterior nota de calificación:

5) No consta que se haya procedido por la liquidadora a la satisfacción a los socios de su cuota de liquidación o a la consignación de su importe. Ya que respecto a los dos que votaron a favor en la escritura se dice que ratifican y no se acompaña la ratificación; sin que conste la consignación del lote de la disidente y el de la no presente; en contra de lo ordenado en el artículo 395-1.c LSC.

Y 6) No resulta de la escritura la manifestación de que se ha procedido al pago de los acreedores o a la consignación de sus créditos (artículos 395-1.b, 391-2 y 392-2 LSC).

Sin perjuicio de proceder a la subsanación de los defectos anteriores y obtener la inscripción del documento, en relación con la presente calificación puede: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María Luisa Moreno-Torres Camy a día 31/10/2025.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña S. N. C. M., en nombre y representación y como liquidadora de la sociedad «Inmobiliaria Calvo e Hijos, SA», interpuso recurso el día 21 de noviembre de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«I. Comparecencia.

D.^a S. N. C. M., (...) en nombre y representación de Inmobiliaria Calvo e Hijos, SA (en liquidación) (...), en su calidad de liquidadora, comparece y, como mejor proceda en Derecho,

Interpone recurso gubernativo contra la nota de calificación negativa emitida el 31 de octubre de 2025 por el Registro Mercantil de Madrid, referente a la escritura pública n.º 1.972 autorizada el 21 de agosto de 2025 por el Notario de Madrid D. Juan Luis Hernández-Gil Mancha, relativa a la disolución, liquidación y extinción de la sociedad.

II. Hechos.

1. Con fecha 21 de agosto de 2025, se otorgó ante el notario D. Juan Luis Hernández Gil Mancha la escritura n.º 1.972, en la que se elevaron a público los acuerdos adoptados en Junta General Extraordinaria de 23 de julio de 2025, relativos a la disolución, liquidación y extinción de Inmobiliaria Calvo e Hijos, SA, aprobándose por mayoría (60% del capital social) el reparto mixto del haber social en bienes inmuebles y metálico.

2. Dicha escritura fue presentada en el Registro Mercantil de Madrid y, por nota de calificación de 31 de octubre de 2025, se suspendió su inscripción, fundamentando la registradora su decisión en la inexistencia del artículo 25 de los estatutos, así como en la falta de consignación total en dinero del haber de las socias disidentes.

3. Con fecha 3 de noviembre de 2025, la liquidadora recibe la notificación formal de la nota de calificación negativa, contra la que, dentro del plazo legal, se interpone el presente recurso gubernativo, solicitando su revocación y la consiguiente inscripción del título, al considerar la sociedad que dicha calificación vulnera los principios de legalidad registral y se basa en una interpretación errónea de los artículos 393 y 395 de la Ley de Sociedades de Capital.

III. Fundamentos jurídicos.

1. Bloqueo registral por el inexistente artículo 25.

De la copia literal de los estatutos sociales de Inmobiliaria Calvo e Hijos, SA, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid (última modificación de 22 de febrero de 1994), resulta acreditado que el texto estatutario concluye en su artículo 24, sin que figure ningún artículo 25 ni disposición adicional o transitoria que regule la forma de liquidación o el modo de reparto del haber social.

En consecuencia, no existe base estatutaria que condicione la forma de pago o reparto del haber social exclusivamente en metálico, ni que imponga unanimidad para adjudicaciones en especie o mixtas.

La certificación literal expedida por el Registro Mercantil de Madrid el 20 de agosto de 2025 (C.S.V. [...]) confirma expresamente que no figura inscrito ningún artículo 25 ni disposición que autorice o prohíba las adjudicaciones en especie.

Por tanto, la registradora no puede fundar su negativa en un precepto inexistente, ni exigir la previa modificación estatutaria para admitir un reparto mixto que la Ley de Sociedades de Capital (arts. 393 y 395) ya permite, sin necesidad de unanimidad ni previsión estatutaria.

La referencia al supuesto "artículo 25" carece de toda base registral y constituye un exceso de calificación, contrario a los artículos 18 del Código de Comercio y 7, 77 y 80 del Reglamento del Registro Mercantil, al apoyarse en un texto no inscrito ni vigente.

2. Garantía en valor, no en dinero. Correcta aplicación de los artículos 393 y 395 LSC.

El artículo 393 LSC no impone unanimidad ni pago exclusivo en metálico, sino la garantía de equivalencia de valor entre los socios.

El reparto mixto aprobado por la Junta General el 23 de julio de 2025 cumple plenamente esa exigencia, pues los bienes inmuebles adjudicados fueron valorados conforme a los datos oficiales de la Dirección General del Catastro, asegurando una valoración objetiva y homogénea de todos los lotes.

Las pequeñas diferencias entre lotes fueron compensadas mediante consignación fiduciaria parcial en metálico ante notaría, garantizando la equivalencia total en valor. Esta puesta a disposición de los haberes por su contravalor catastral verificado satisface la finalidad del artículo 395 LSC, que exige certeza en la disponibilidad del valor económico correspondiente, no la consignación dineraria del total de los bienes.

La registradora exige consignar o avalar el valor íntegro de los bienes adjudicados en especie, lo cual equivale a duplicar el pago del haber, porque:

- Los bienes ya tienen valor económico asignado conforme a tasación oficial.
- Están puestos a disposición de las socias disidentes, constituyendo acto efectivo de cumplimiento.
- Y además se ha consignado fiduciariamente la diferencia de valoración para garantizar la equivalencia absoluta entre lotes.

Exigir, además, una consignación o aval por el total sería un segundo pago del mismo haber, un "doble cumplimiento" sin base legal alguna, contrario al artículo 395 LSC y al principio de proporcionalidad del artículo 3 CC.

La doctrina de la DGSJFP (Resoluciones de 22/06/2018, 23/03/2021 y 20/12/2022) confirma expresamente que el requisito de consignación se cumple mediante la puesta a disposición efectiva y valorada de los bienes adjudicados, complementada únicamente con consignación compensatoria cuando existen diferencias de valoración. Exigir más de ello carece de fundamento legal y de sentido económico.

3. Calificación circular y conceptualmente errónea.

La nota de calificación incurre en error de derecho al exigir la existencia de un «artículo 25» estatutario cuya inexistencia se evidencia en el propio título presentado.

Tal exigencia constituye una calificación circular, contraria a los artículos 18 del Código de Comercio y 322 LH, así como a la doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que establece:

"No puede fundarse una calificación negativa en la inexistencia de una previsión estatutaria cuya aprobación o reflejo forma parte del mismo título presentado, ni exigir condiciones cuya satisfacción depende de la propia inscripción suspendida."

(Resoluciones de 22/06/2018, 23/03/2021, 20/12/2022 y 15/07/2022).

En consecuencia, la calificación se apoya en una premisa autocontradictoria: si se inscribiera el artículo 25 cuya ausencia se invoca, dicho artículo autorizaría expresamente el reparto mixto cuya inscripción se niega.

De este modo, el defecto alegado se destruye por sí mismo y carece de base jurídica. La nota de calificación, al exigir la existencia de un precepto estatutario que solo podría nacer de la inscripción que se deniega, vulnera el principio de legalidad registral y el de congruencia de la calificación (arts. 7, 77 y 80 RRM).

Por consiguiente, el error apreciado es de interpretación jurídica, no de contenido del título presentado.

IV. Conclusión y solicitud.

Por todo lo expuesto, la sociedad recurrente considera que la nota de calificación impugnada incurre en error de derecho y exceso de calificación, al exigir la aplicación de un artículo inexistente y una consignación dineraria total que excede los requisitos establecidos por la Ley de Sociedades de Capital.

Por ello, solicita a la Ilma. Sra. Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, previos los trámites legales, se sirva:

1. Revocar íntegramente la nota de calificación de fecha 31 de octubre de 2025.
2. Declarar procedente la inscripción de la escritura n.º 1.972 de 21 de agosto de 2025.
3. Subsidiariamente, disponer la inscripción parcial de los acuerdos relativos a los socios conformes, en aplicación del principio de conservación de los actos válidos.

V. Inscripción parcial de los socios conformes y puesta a disposición del haber de los disidentes.

De manera subsidiaria, y conforme al artículo 63 RRM, procede la inscripción parcial de los acuerdos relativos a los socios que han prestado su consentimiento y aceptado su haber, al tratarse de actos válidos, autónomos y plenamente inscribibles.

Por su parte, el haber de los socios disidentes ha sido puesto a disposición por su contravalor verificado conforme a los valores oficiales del Catastro y complementado con consignación fiduciaria parcial en metálico ante notario, para ajustar las diferencias de valoración, cumpliendo así la finalidad del artículo 395 LSC.

VI. Omisión de pronunciamiento sobre la inscripción parcial solicitada.

En la propia escritura n.º 1.972 de 21 de agosto de 2025, otorgada ante el notario D. Juan Luis Hernández-Gil Mancha, se incluyó expresamente la solicitud de inscripción parcial de los acuerdos en caso necesario, conforme al artículo 63 RRM.

Dicha petición fue reiterada en escritos complementarios y de subsanación remitidos a ese Registro.

Sin embargo, la calificación omitió pronunciamiento expreso sobre esta solicitud, limitándose a denegar la inscripción total, lo que constituye una calificación incompleta y contraria a lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria y a la doctrina reiterada de la DGSJFP (Resoluciones de 28/06/2018, 23/03/2021 y 15/07/2022).

Esta omisión vulnera el deber de calificación integral previsto en los artículos 18 del Código de Comercio y 322 de la Ley Hipotecaria, pues la nota de calificación no puede omitir respuesta a una petición expresa formulada en el propio título. La Dirección General ha reiterado (Resoluciones de 15/07/2022, 26/01/2023 y 14/02/2024) que la falta de pronunciamiento equivale a denegación tácita sin motivación, lo que determina la nulidad de la calificación por incompleta.

En consecuencia, procede revocar íntegramente la calificación y ordenar la práctica de la inscripción parcial solicitada respecto de los acuerdos válidamente adoptados y de las adjudicaciones aceptadas por los socios conformes, sin perjuicio de que conste en el Registro la puesta a disposición de los haberes correspondientes a los socios disidentes, en cumplimiento del artículo 395 de la Ley de Sociedades de Capital.»

IV

La registradora Mercantil, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 28 de noviembre de 2025 ratificándose en su nota 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 18.2 y 20 del Código de Comercio; 93, 204, 205, 206 y 390 a 394 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; 247 del Reglamento del Registro Mercantil; las Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de octubre de 1963, 5 de mayo de 1965, 14 de junio de 1968, 1 de marzo de 1983, 31 de mayo de 1985, 26 de mayo de 2000, 3 de abril de 2003, 15 de julio de 2004, 30 de mayo de 2007, 29 de octubre de 2008 y 27 de febrero de 2017; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de febrero de 1986, 5 de noviembre de 1997, 6 de julio de 2001, 16 de septiembre de 2011, 5 de junio, 20 de noviembre y 20 de diciembre de 2012, 4 de junio y 9 y 16 de febrero de 2013, 2 de agosto de 2014, 24 de julio de 2015, 16 de marzo y 30 de noviembre de 2016, 3 de abril y 24 de octubre de 2017, 12 y 28 de febrero y 30 de mayo de 2018 y 14 de febrero de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30 de septiembre de 2020 y 17 de diciembre de 2025.

1. Una sociedad anónima en liquidación acuerda en junta general con la presencia de socios que representan el 80% del capital social el balance final, el informe de liquidación y una propuesta de distribución caracterizada por la existencia de lotes mixtos de dinero y bienes. Los acuerdos son aprobados con el voto en contra de una de las socias presentes.

La escritura pública de elevación de los citados acuerdos es objeto de calificación negativa en dos ocasiones sin que tales calificaciones fueran impugnadas. Finalmente, una tercera calificación provocada por la aportación de la escritura junto a una diligencia de subsanación es objeto de calificación negativa en los términos que resultan de los hechos.

De los tres defectos que señala la registradora, la existencia de lotes mixtos de bienes y metálico sin que haya mediado unanimidad, la ausencia de constancia de la satisfacción de la cuota de liquidación y la ausencia de manifestación de que se han satisfecho los créditos o que se ha consignado su importe, el escrito de recurso sólo hace referencia a los dos primeros, quedando así el tercero firme en vía administrativa.

2. En relación con el primer defecto, la doctrina de esta Dirección General en relación a la forma de determinación de la cuota de liquidación y a su pago en las sociedades de capital, viene recogidas en las Resoluciones de este Centro Directivo de 14 de febrero de 2019 y 30 de septiembre de 2020 (a las que se une la muy reciente de 17 de diciembre de 2025). De acuerdo a dicha doctrina, estando dirigida la liquidación a la determinación de la existencia o inexistencia de un remanente de bienes repartible entre los socios para, previa satisfacción de los acreedores sociales en su caso, proceder a su reparto y a la cancelación de los asientos registrales de la sociedad, se hace imprescindible la formulación de un balance final que debe reflejar fielmente el estado patrimonial de la sociedad una vez realizadas las operaciones liquidatorias que aquella determinación comporta por cuanto los liquidadores están obligados «(...) enajenar los bienes sociales», y, a «(...) percibir los créditos sociales y pagar las deudas sociales», (artículos 385 y 387 de la Ley de Sociedades de Capital). Ese balance debe someterse a aprobación de la junta general junto a un informe completo sobre dichas operaciones y un proyecto de división entre los socios del activo resultante (artículo 390 de la Ley de Sociedades de Capital). Ese proyecto de división no es sino una propuesta de reparto del activo dinerario resultante entre los socios que debe ajustarse a las

normas establecidas en los artículos 391 a 394 de dicha ley, y entre ellas la relativa al contenido de la cuota de liquidación según la cual «salvo acuerdo unánime de los socios, éstos tendrán derecho a percibir en dinero la cuota resultante de la liquidación».

De tales normas se infiere que en los casos en que el derecho del socio a la cuota de liquidación se satisfaga no en dinero sino mediante la adjudicación de bienes concretos es imprescindible que el acuerdo unánime de los socios se adopte una vez que se haya determinado el haber líquido partible así como la forma de realizar su división y adjudicación a los socios, siempre que se haya aprobado el proyecto de liquidación por la junta –a falta de cláusula estatutaria concreta– (vid. la Resolución de este Centro Directivo de 13 de febrero de 1986). Sólo así queda garantizado el derecho del socio a la integridad de la cuota resultante de la liquidación. Además, como se expresa en la citada resolución, al no contener la Ley de Sociedades de Capital una regulación completa de la materia, y dada la naturaleza de acto particional que la división del haber societario conlleva, habrán de ser tenidas en cuenta las normas que regulan la partición de las herencias (cfr. artículos 1708 del Código Civil y 234 del Código de Comercio) y en especial los artículos 1059 y 1061 del mismo texto legal, que sancionan los principios de unanimidad e igualdad en la partición.

Procede en consecuencia, la desestimación del recurso por cuanto no habiendo sido acordado por unanimidad de los socios el balance final, el informe de operaciones de liquidación y la propuesta de reparto del haber social en bienes distintos a dinero, se contraviene frontalmente la dicción del artículo 393.1 de la Ley de Sociedades de Capital que dice así: «Salvo disposición contraria de los estatutos sociales, la cuota de liquidación correspondiente a cada socio será proporcional a su participación en el capital social», proporcionalidad que solo puede resultar de su determinación matemática en relación al capital ostentado por cada socio, o por acuerdo unánime de estos (artículo 393.1).

En definitiva, el liquidador está obligado a cobrar y pagar los créditos pendientes de la sociedad así como a enajenar los activos sociales. Sólo entonces se consideran concluidas las operaciones de liquidación (artículo 390), procede la división del patrimonio resultante de la liquidación (artículo 391), y abonar la cuota de liquidación (artículo 392.1). El derecho a la cuota de liquidación (artículo 93), se concreta en el pago en dinero de la cantidad correspondiente (artículo 393.1). Sólo cuando todos los socios estén de acuerdo se puede mutar el contenido de la cuota de liquidación en bienes que no sea dinero.

3. Decae así el primer motivo de impugnación. La recurrente considera que la calificación debe revocarse porque se fundamenta en un inexistente artículo 25 y porque no se puede exigir la previa modificación estatutaria para admitir un reparto mixto. Pero nada de esto resulta de la nota de calificación. Es cierto que contiene un error de numeración cuando se refiere al precepto estatutario modificado (25 por 20), pero con ser cierto el error, carece de la relevancia que pretende el escrito de recurso. De la lectura de la nota de calificación resulta inequívocamente que el fundamento de la calificación negativa resulta de la existencia de lotes mixtos de bienes y derechos y del hecho que los acuerdos no han sido adoptados por unanimidad como exige el artículo 393.1 de la Ley de Sociedades de Capital. La redacción del artículo 20 de los estatutos acordada por la junta general y cuyo texto se transcribe en los hechos no ampara en ningún caso que la liquidación se haga en forma distinta a la prevista en la ley que, como se ha reiterado, exige unanimidad para que el pago de la cuota de liquidación se haga de forma distinta a la prevista. La afirmación del escrito de recurso de que el artículo 393 de la Ley de Sociedades de Capital no impone la unanimidad para el pago de la cuota de liquidación en cosa distinta al dinero es frontalmente contraria a la literalidad del precepto y a la interpretación de esta Dirección General en su aplicación tal y como ha quedado expuesta.

4. El escrito de recurso afirma que la registradora exige que se consigne o avale el valor de los bienes adjudicados, pero, nuevamente, se hace decir a la calificación algo distinto a lo que de la misma resulta. La registradora califica negativamente porque no

consta que se haya procedido a la satisfacción de la cuota de liquidación o que se haya consignado su importe. El artículo 395 de la Ley de Sociedades de Capital relativo a la escritura pública de extinción de la sociedad, dice así: «1. Los liquidadores otorgarán escritura pública de extinción de la sociedad que contendrá las siguientes manifestaciones: (...) c) Que se ha satisfecho a los socios la cuota de liquidación o consignado su importe». Faltando en la escritura dicha manifestación, solo cabe afirmar la procedencia del defecto señalado.

De igual modo resulta con claridad de la nota de defectos que no siendo conforme a Derecho el acuerdo de distribuir de forma mixta la cuota de liquidación, decae la totalidad de la liquidación practicada por lo que no puede pretenderse la inscripción parcial del título ni mucho menos considerar que la calificación debe revocarse por no contener un pronunciamiento expreso al respecto.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo 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, de 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 18 de febrero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.