

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14708 *Resolución de 27 de junio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil III de Madrid por la que se rechaza la inscripción de una escritura pública de elevación a público de acuerdos sociales de cese de consejeros, modificación de estatutos y designación de administrador único.*

En el recurso interpuesto por don M. J. M. T., abogado, en nombre y representación de don E. J. V. T., contra la nota de calificación extendida por el registrador Mercantil III de Madrid, don Juan José Ortín Caballé, por la que se rechaza la inscripción de una escritura pública de elevación a público de acuerdos sociales de cese de consejeros, modificación de estatutos y designación de administrador único.

Hechos

I

Por la notaria de Madrid, doña Rocío Rodríguez Martín, se autorizó el día 11 de agosto de 2023 una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de la sociedad «Los Pillanes, S.A.». En dicho instrumento, comparecía don E. J. V. T., en su calidad de administrador único designado en la misma junta general cuyos acuerdos se elevaba a público. Del certificado expedido por el propio compareciente, resultaba que la junta general se reunió, previa su convocatoria, el día 6 de agosto de 2022 con la asistencia de un socio que ostentaba el 50 % del capital social, adoptando los acuerdos de aceptar la renuncia de todos los miembros del consejo de administración, de modificación de los artículos estatutarios pertinentes y designación de administrador único en la persona señalada. De la escritura pública resultaba que el secretario del consejo renunció a su cargo, protocolizándose carta de renuncia de fecha 30 de agosto de 2022, de la que resultaba que la fecha de efectos sería el día 5 de septiembre de 2022. También resultaba que los consejeros salientes fueron designados en la junta general celebrada el día 15 de diciembre de 1999.

II

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

«Juan José Ortín Caballé, 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 y habiéndose dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 15.2 de dicho Reglamento, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada conforme a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos

Diario/Asiento: 3418/38
F. presentación: 12/02/2024
Entrada: 1/2024/24.717,0
Sociedad: Los Pillanes SA

Autorizante: Rodríguez Martín Rocío
Protocolo: 2023/2172 de 11/08/2023

Fundamentos de Derecho (defectos)

I. Se reitera y actualiza la anterior nota de calificación, en cuanto a los siguientes defectos subsanables:

– La sociedad tiene su hoja cerrada por falta del depósito de las cuentas anuales, de los ejercicios 2020, 2021 y 2022, que han sido calificadas con defectos subsanables, conforme a lo establecido en los artículos 282 LSC y 378 RRM.

– Consta presentado en este registro un documento privado, calificado con defectos subsanables, en los que una junta y un consejo de 1 de febrero de 2022 nombra a un consejo de administración diferente del que renuncia en el presente documento, por lo que, en su caso, debería presentarse el nombramiento con fecha posterior a 1 de febrero de 2022, de los señores que renuncian y cesan en el presente. Artículo 11 RRM.

– El órgano de administración que se nombra en la presente escritura entraría en contradicción con las certificaciones de las actas de la junta presentadas en los referidos depósitos de cuentas. Artículos 10, 11 y 58 RRM.

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

Madrid, a 28 de febrero de 2024 El registrador».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. J. M. T., abogado, en nombre y representación de don E. J. V. T., interpuso recurso el día 8 de abril de 2024 en virtud de escrito en el que alegaba, resumidamente, lo siguiente:

«Primero. Que la sociedad se constituyó en el año 1989 y estuvo operativa hasta comienzos del presente siglo, habiendo sido elegido el último consejo de administración en 1999 y 2000, y Que, como consecuencia de la inactividad posterior, se cerró el registro por falta de depósito de cuentas, así como se ha producido la revocación del número de identificación fiscal.

Segundo. Que el designado administrador en la escritura compareció en representación de una sociedad neerlandesa titular del 50 % del capital de la sociedad española, y Que la escritura fue calificada con defectos por vez primera el día 6 de septiembre de 2023, calificación que no fue impugnada por ser prioritaria la renovación del número de identificación fiscal de la sociedad, lo que finalmente se consiguió el día 12 de enero de 2024, al haber acreditado ante la Hacienda Pública la condición de representante del compareciente tanto de la sociedad neerlandesa, como de la española.

Tercero. Como consecuencia de la intervención de terceros absolutamente desconocidos y que ninguna relación guardan con la sociedad, la misma se encuentra bloqueada. El documento privado a que hace referencia la calificación se está intentando inscribir desde el año 2022 sin éxito, y se intuye que se viene presentando cada sesenta días, con aplicación abusiva de lo dispuesto en el artículo 108 del Reglamento Hipotecario. Pese a ello, el Registro Mercantil no ha realizado ninguna actuación tendente a resolver la situación de bloqueo, favoreciendo el abuso de derecho y la actuación que, con mala fe, vienen llevando a cabo los terceros. Como consecuencia, se impide inscribir documentos lícitos del representante de la sociedad. Aunque se reconoce el principio de prioridad, el registrador no puede aislarse de la realidad y contexto de los documentos que se someten a inscripción, como tampoco de la capacidad y legitimación de quienes los suscriben. Pese a las evidencias de abuso de derecho, el registrador no ha examinado el contenido ni verosimilitud del documento

contradictorio, así como la capacidad de las personas que lo otorgan, favoreciendo la situación de bloqueo. La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de mayo de 2014 reconoció, al analizar el artículo 108 del Reglamento Hipotecario, que la reiteración de presentaciones puede generar disfunciones y abusos incompatibles con la seguridad jurídica. Sin negar la competencia para tener en cuenta otros documentos presentados, el registrador debe tener en cuenta los documentos auténticos y la parte ha acreditado su condición de socio y de representante, así como que ha realizado trámites que, sin dicha condición reconocida, no podría llevar a cabo. Estos hechos, unidos al historial de intentos de inscripción fallidos del documento contradictorio, deben llevar a la inscripción del título presentado por la parte.

IV

El registrador Mercantil, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 12 de abril de 2024 ratificándose en su calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17 bis de la Ley del Notariado; 18 del Código de Comercio; 10 del Reglamento del Registro Mercantil; 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 y 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.^a), 12 de abril, 23 de mayo y 24 de octubre (1.^a y 2.^a) de 2022, 7 de junio de 2023 y 10 de abril de 2024.

1. Presentada en el Registro Mercantil escritura pública de aceptación de renuncia de consejeros, de modificación de artículos estatutarios y de elección de administrador único de una sociedad anónima, es objeto de calificación negativa por dos motivos. En primer lugar, porque el Registro se encuentra cerrado por falta de depósito de cuentas y, en segundo lugar, porque existe presentado con anterioridad otro documento de contenido contradictorio e incompatible.

El recurrente no hace referencia alguna al primer defecto señalado, que adquiere así firmeza en vía administrativa. En relación al segundo, el recurrente entiende, en esencia, que el registrador debería haber apreciado la situación de abuso de derecho, así como la falta de verosimilitud del documento contradictorio.

2. El recurso no puede prosperar de conformidad con la consolidada doctrina de este Centro Directivo (vid. «Vistos») en relación a situaciones de presentación en el Registro Mercantil de documentos absolutamente contradictorios e incompatibles entre sí. Al igual que en otras ocasiones (vid. la reciente Resolución de 10 de abril de 2024), es preciso comenzar recordando la continua doctrina de esta Dirección General sobre lo que constituye el objeto del recurso contra la calificación de los registradores.

Dispone el artículo 326 de la Ley Hipotecaria lo siguiente: «El recurso deberá 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».

En base a dicho precepto, es continua doctrina de esta Dirección General (vid., por todas, Resoluciones de 14 de julio de 2017, 22 de enero de 2021 y 8 de febrero de 2022, basadas en el contenido del artículo y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho.

En consecuencia, el procedimiento de recurso no tiene por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación o declaración de la validez o nulidad de otro título, o la valoración de la conducta de los otorgantes de otro título ni la atribución de consecuencias jurídicas a dicha valoración, como la determinación de si existe o no buena o mala fe o abuso de derecho. En definitiva, el objeto de este procedimiento no comprende cualesquiera otras cuestiones distintas a las inscribibles que resulten de la titulación presentada y que las partes interesadas puedan plantear y que deriven de sus relaciones jurídico-económicas o de otra índole. La competencia de esta Administración viene limitada por tal objetivo sin que pueda resolver cuestiones que por su naturaleza compete conocer a los Tribunales de Justicia en cuyo ámbito, por el procedimiento correspondiente y de acuerdo a las normas que sean de aplicación, deben ser planteadas (artículo 117 de la Constitución Española en relación a los artículos 2 y 9.2 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial).

En suma, el objeto del expediente de impugnación de una calificación registral se agota en determinar si dicha calificación, a la luz del estado del Registro y de la documentación presentada (artículo 18 del Código de Comercio), es conforme a Derecho. En consecuencia, no constituye el objeto de esta resolución, ni puede serlo, la determinación de si existe o no un abuso de derecho, una actuación de mala fe por parte de terceros que no intervienen en el procedimiento ni si determinado documento, cuya calificación no es objeto tampoco del mismo, debe tener un sentido u otro.

Dicha doctrina es de plena aplicación al presente expediente pues de conformidad con la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social: «La regulación prevista en el sección 5.ª del capítulo IX bis del Título V para los recursos contra la calificación del registrador de la Propiedad es también aplicable a los recursos contra la calificación del Registrador Mercantil y del de Bienes Muebles».

3. Así las cosas no cabe más que reiterar la citada doctrina de esta Dirección General cuando resultan presentados en el libro diario del Registro Mercantil documentos cuyo contenido es incompatible.

Afirma dicha doctrina, (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).

4. 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).

5. 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.

6. 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.

7. 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. 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.

8. Esta es la situación que se produce en el supuesto de hecho.

a) del contenido del Registro resulta que el órgano de administración está constituido por un consejo de administración elegido en el año 1999.

b) del Libro Diario resulta presentado un documento privado del que resulta que una junta general de la sociedad celebrada el día 1 de febrero de 2022 nombra un consejo de administración.

c) del Libro Diario resulta la escritura pública objeto de la calificación que constituye el objeto de este recurso de la que resulta que una junta general celebrada el día 6 de agosto de 2022 acepta la renuncia del consejo de administración que resulta del Registro (que no es el que resulta del anterior documento), se modifican los artículos estatutarios relativos al órgano de administración y se designa administrador único.

Debe en consecuencia confirmarse la calificación del registrador que aplica correctamente los presupuestos legales y normativos, así como la doctrina expuesta sobre el modo de proceder en un supuesto como el presente.

9. El recurrente lleva a cabo una relación de hechos de los que saca unas conclusiones que pretende sean asumidas por este Centro Directivo, algo que, como ha quedado explicado por extenso no es posible al carecer esta Dirección General de competencias jurisdiccionales y porque el procedimiento registral ni es contradictorio ni tiene carácter plenario. Será dentro del procedimiento jurisdiccional correspondiente donde el interesado con la debida aportación de las pruebas que estime oportunas y con pleno respeto al principio de contradicción debe hacer las alegaciones contenidas en su escrito de recurso.

El recurrente afirma que pese a las evidencias que aporta al procedimiento el Registro Mercantil no ha hecho nada por resolver la cuestión planteada olvidando que no es el registro ni el registrador los que han provocado la situación existente ni son los legitimados para impugnar aquellos posibles acuerdos que el recurrente considera contrarios a derecho (vid. artículo 206 de la Ley de Sociedades de Capital). No puede pretender que el Registro Mercantil o el registrador que califica de conformidad con su competencia (artículo 18 del Código de Comercio), asuma la responsabilidad de unos hechos que se han producido precisamente por inacción del órgano de administración que ostenta la responsabilidad de gestionar la sociedad y llevar a cabo el cumplimiento de las obligaciones legales inherentes (vid. artículo 225 de la Ley de Sociedades de Capital); en última instancia son los socios los que ante el incumplimiento de las obligaciones legales por parte del órgano de administración son los llamados a ponerle remedio (vid. artículo 232 del mismo texto legal).

Por último, el recurso trae a colación de forma errónea la doctrina de esta Dirección General en materia de eficacia de las resoluciones administrativas o judiciales firmes relativas a calificaciones de los registradores (vid. Resolución de 19 de mayo de 2014, entre otras), cuestión esta que nada tiene que ver con la que ha sido objeto de la presente.

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, 27 de junio de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez