

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

10062 *Resolución de 16 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 4 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, S.L.U.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 4, don Francisco Javier Gómez Jené, 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, S.L.» formalizó una dación de bienes inmuebles para el pago de deudora a favor de la entidad «Fsadecv España, S.L.U.». 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, S.L.», 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 Butehko 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 Méjico, 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 Madrid número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación negativa.
Notario: Ignacio Gil-Antuñano Vizcaíno.
Población: Madrid.
Interesado: Fsadcv España SLU.
Presentante: Miguel Ángel Portero Espinosa.
N.º de Protocolo / Autos: 4108/2024.
Número de entrada: 8146/2024.
Número de asiento: 2115 Número de diario: 2024.
Hechos:

Primero. Con fecha 16 de septiembre de 2024 se otorgó escritura de "Dación" a favor de la sociedad interesada arriba referenciada. La escritura se presentó el 8 de septiembre de 2024.

Con fecha 28 de octubre se presentó copia autorizada de la escritura en unión de la carta de pago acreditativa de la liquidación del Impuesto.

Segundo. En virtud de la escritura presentada, Leadman Trade España, S.L., titular de la finca 19.898 de la sección 3.ª de este Registro, la cede junto con otras fincas más pertenecientes distintos distritos hipotecarios, a Fsadcv España SLU. La cesión se hace en pago de un crédito que la cesionaria tiene frente a la cedente y que adquirió en virtud de aportación no dineraria realizada por el socio único de la misma, Ficrea SA de CV.

Tercero. Ambas sociedades comparecen en la escritura objeto de calificación representadas por D. C. A. A., como administrador único de Fsadcv España SLU y como apoderado de Leadman Trade España SL, haciéndose constar expresamente que la cesión ha sido autorizada por la Junta General de socios de esta última sociedad a los efectos de lo previsto en el art. 160 f) de la Ley de Sociedades de Capital.

Fundamentos de Derecho.

Único. Aplicando la siguiente normativa: los art. 18 de la Ley Hipotecaria; art. 36 del Reglamento Hipotecario; art. 297 del Reglamento del Registro Mercantil; art. 24.2.º y 5.º del Reglamento (UE) núm. 1215/2012 ("Bruselas I bis"); art. 22 b) y e) de la LOPJ; arts. 46.1.ºc) y 50 y ss de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil. Resulta que la representación de Leadman Trade España, SL. no resulta suficientemente acreditada por los siguientes motivos:

1. El compareciente actúa como apoderado facultado por los acuerdos de la Junta General Extraordinaria y Universal de la compañía de fecha 27 de febrero de 2024. Los acuerdos de dicha Junta, entre los que también se incluye el cambio de administrador único de la sociedad, se autoriza la autocontratación y se autoriza la transmisión de activos esenciales conforme al art. 160 f) de la ley de Sociedades de capital, fueron adoptados en Florida habiendo sido sustituida la voluntad de los socios en ejecución de una sentencia dictada el 30 de julio de 2019 por la Corte de Distrito para el Undécimo Circuito Judicial en y para el Condado de Miami-Dade, Florida (caso N.º 16-024010-CA-40), sin que resulte acreditada la eficacia en España de la sentencia dictada en el extranjero ni la validez formal y material y la eficacia en España de los acuerdos de la Junta de accionistas adoptados y formalizados también en el extranjero en ejecución de esta sentencia. En este sentido, debe

tenerse en cuenta que 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 ejecuátur 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, sin que corresponda al registrador de la propiedad el reconocimiento en España de las decisiones judiciales extranjeras, siendo dicho reconocimiento una competencia exclusiva de los tribunales españoles.

2. No se acredita la inscripción en el Registro Mercantil de la representación del compareciente. Tratándose de una sociedad española, constituida y domiciliada en España, la representación legal de la sociedad se acredita mediante la inscripción en el Registro Mercantil español. Ello implica que la remoción o sustitución del administrador que figuren 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.

Por todo lo cual, y en base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho,
He resuelto.

Suspender la inscripción del título presentado.

Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...).

El Registrador, Firmado: Francisco Javier Gómez Jené Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Javier Gómez Jené registrador/a titular de Registro de la Propiedad número cuatro de Madrid a día veintiséis de noviembre 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, S.L.U.», 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, la siguiente propiedad inscrita en el Registro de la Propiedad al que nos dirigimos: Finca n.º 9898.

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 concursa, 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 bufofax 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.

Uno. Procedimiento de exequatur.

Se cuestiona por el Registrador la validez de los acuerdos adoptados por el Juzgado de Miami-Dade, y se incide en la oportunidad de tramitar un exequatur, sustentando su argumento en dos motivos que pasamos a cuestionar:

1.1 El primero es que, según refiere, porque teniendo la sociedad Leadman Trade España, S.L. su domicilio en España, los tribunales de Miami carecen de competencia para dictar resoluciones, bien para ordenar medidas que afecten a la estructura orgánica de la mercantil española.

Sobre este punto, no podemos sino discrepar al partir el 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.

1.2 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.º 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.

1.3 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, no habiéndose opuesto, ni argumentado, ni cuestionado en

sede del Tribunal de Miami-Dade los acuerdos societarios en desarrollo de lo que el Sr. O. A. se comprometió a hacer.

(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.

Dos. Sobre la representación de Leadman España.

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

Cuestiona el 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 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-Vizcaíno.

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 comuniquen 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 (...).

1.4 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.

1.5 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 (...).

Tres. Procedimiento de exequatur.

Se cuestiona por el Registrador 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.

Cuatro. Sobre los documentos contradictorios.

La resolución recurrida omite que ha recibido documentos presentados por terceros oponiéndose a la inscripción del título, a saber, un burofax de fecha 30 de septiembre de 2024 y un acta de presencia notarial de fecha 2 de octubre de 2024 otorgado por el Sr. M. R., administrador con cargo inscrito de Leadman España, los cuales han impactado en la calificación ahora recurrida.

En este sentido, nos consta su presentación, toda vez que en el mismo ejemplar que nos ha sido facilitado en tanto que parte interesada en otros expedientes, se dirige también el remitente a este Registro, el cual prescinde de toda referencia a su contenido (...).

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 Vizcaíno, 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. 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 (...).”

2. 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 íntegra 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.

3. 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”.

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

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.

Esta parte defiende que el apoderamiento del Sr. Acevedo 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».

IV

El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General el día 12 de febrero de 2025. En su informe afirmaba que el día 24 de enero de 2025 se trasladó al notario autorizante de la escritura calificada el recurso interpuesto a efectos de lo establecido en el artículo 327, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria, sin que se haya recibido alegación alguna.

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, S.A. 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, 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, 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, S.L.» 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 Butehko 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, S.L.» transmitió varias fincas a favor de la entidad «Fsadecv España, S.L.U.», 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, S.A. 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.

El registrador suspende la inscripción por los motivos siguientes:

1) no se acredita que la sentencia dictada el 30 de julio de 2019 por la Corte de Distrito para el Undécimo Circuito Judicial en y para el Condado de Miami-Dade, Florida

(caso número 16-024010-CA-40), tenga eficacia en España ni la validez formal y material y la eficacia en España de los acuerdos de la junta de accionistas adoptados y formalizados también en el extranjero en ejecución de esta sentencia. Añade que 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 execucción 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, sin que corresponda al registrador de la propiedad el reconocimiento en España de las decisiones judiciales extranjeras, siendo dicho reconocimiento una competencia exclusiva de los tribunales españoles.

2) no se acredita la inscripción en el Registro Mercantil de la representación del compareciente. Tratándose de una sociedad española, constituida y domiciliada en España, la representación legal de la sociedad se acredita mediante la inscripción en el Registro Mercantil español. Ello implica que la remoción o sustitución del administrador que figuren 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.

El recurrente, representante de la sociedad adquirente, después de explicar la composición accionarial de las sociedades implicadas, formula determinadas alegaciones no sólo sobre el primero de los motivos expresados por el registrador sino sobre otras cuestiones que no han sido planteadas por éste, sin que contenga alegaciones sobre el segundo de los motivos en que fundamenta su negativa a la inscripción solicitada. Asimismo, se acompaña el recurso de determinados documentos que no se presentaron con el título para su calificación.

En esencia, el recurrente alega 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.

2. Como cuestión previa, debe advertirse que en el presente recurso debe resolverse únicamente sobre aquellas cuestiones que, habiendo sido planteadas en la calificación, hayan sido objeto de impugnación según las correspondientes alegaciones del recurrente; y no pueden ser tenidos en cuenta para resolver este recurso los documentos que se aportan junto con el escrito de impugnación ni las alegaciones del recurrente que no se refieran a las cuestiones planteadas en la calificación.

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,

podiera 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 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 la inscripción en el Registro Mercantil español de la remoción o sustitución del administrador que figura en dicho Registro.

3. En cuanto a la cuestión sustantiva planteada a la que se debe ceñir este recurso, considera el registrador que debe acreditarse la eficacia en España de los actos y documentos otorgados en el extranjero que sirven de base a la actuación de quien comparece como representante de la sociedad titular registral de los bienes objeto de transmisión: por un lado, los acuerdos adoptados por la junta general y extraordinaria de accionistas de la sociedad «Leadman Trade España, S.L.» el día 27 de febrero de 2024; y, por otro, la sentencia dictada el 30 de julio de 2019 por la Corte de Distrito para el Undécimo Circuito Judicial en y para el Condado de Miami-Dade, Florida en cuya ejecución se adoptan estos acuerdos.

Debe comenzarse por el estudio de los dos documentos esenciales que se incorporan a la escritura objeto 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.

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, S.L.U.») para el pago de un derecho de crédito que la entidad «Ficrea, S.A. de C.V. Sociedad Financiera Popular (SOFIPO)», de nacionalidad mexicana, y socia única de la sociedad adquirente, ostentaba frente a «Leadman Trade España, S.L.».

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 el registrador 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 Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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.