

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11633** *Resolución de 1 de septiembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora mercantil y de bienes muebles I de Cádiz a inscribir el cese de administrador único y nombramiento de administradores mancomunados de una sociedad anónima.*

En el recurso interpuesto por doña A. Z. V., abogada, en nombre y representación de doña M. R. C. y doña M. I. C. D., contra la negativa de la registradora Mercantil y de Bienes Muebles I de Cádiz, doña Ana María del Valle Hernández, a inscribir el cese de administrador único y nombramiento de administradores mancomunados de una sociedad anónima.

#### Hechos

##### I

Por auto, de fecha 7 de marzo de 2019, dictado por doña Amalia Rodríguez Ranchal, magistrada-juez del Juzgado de Primera instancia n.º 4 de Alcobendas, en procedimiento sobre «Formación de inventario de bienes del régimen económico matrimonial 491/2012, División de Herencia», se homologó la transacción judicial acordada entre doña M. I. C. D. y doña M. R. C., como demandantes, y doña M. y don J. M. R. H. como demandados.

En dicha transacción constaban, entre otros, los siguientes acuerdos:

- Para la toma de decisiones en las sociedades que se relacionan será necesaria una mayoría cualificada superior al 70% de las participaciones.
- Se atribuía efectos ejecutivos de inscripción mercantil y notarial para el nombramiento don J. y doña M. R. H., doña M. R. C. y doña M. I. C. D. como administradores mancomunados de todas las sociedades.
- Atribuían efectos ejecutivos de inscripción mercantil y notarial para el cese inmediato del administrador de las empresas don C. A. C. o, en su caso, quien ostente actualmente tal condición.

##### II

Presentado el día 27 de enero de 2020 en el Registro Mercantil de Cádiz mandamiento expedido en Alcobendas el día 4 de julio de 2019 por doña Amalia Rodríguez Ranchal, magistrada-juez del Juzgado de Primera instancia n.º 4 de Alcobendas, en el procedimiento sobre «Formación de inventario de bienes del régimen económico matrimonial 491/2012, División de Herencia», adjuntando el referido auto de 7 de marzo de 2019. El mandamiento disponía la inscripción del cese del administrador de la sociedad «Lansys Comunidades, S.A.», don C. A. A. C., o en su caso, quien ostente actualmente tal condición y el nombramiento de J. R. H., M. R. H., M. R. C. y M. I. C. D. como administradores mancomunados y fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«La Registradora Mercantil que suscribe, previo el consiguiente examen y calificación, de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del

Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

#### Hechos

Diario/Asiento: 212/3

F. presentación: 27/01/2020

Entrada: 1/2020/656,0

Sociedad: Lansys Comunidades SA

Autorizante: Juzgado de Primera Instancia número cuatro de Alcobendas

Protocolo: 2012/491 de 04/07/2019

La calificación sólo va referida a la sociedad Lansys Comunidades S.A. por haber sido así solicitado por el presentante y conforme al artículo 63 del Reglamento del Registro Mercantil.–

#### Fundamentos de derecho (Defectos)

1. El documento presentado no constituye título inscribible. La mera homologación judicial de un acuerdo privado relativo a un proceso, que iniciado por demanda, acaba en acuerdo transaccional no puede ni debe tener acceso al Registro, según reiterada doctrina de la DGRN (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública), debiendo ser objeto de elevación a escritura pública si se pretende su incorporación a los libros del Registro.

Uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan «erga omnes» de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional -artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria, 7 Reglamento del registro mercantil-, está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador, y así el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera en el Código de Comercio (art 18) la ley de Sociedades de Capital (art 210.4, 290), así como el Reglamento de Registro Mercantil (art 5), salvo excepciones que son ajenas al caso ahora debatido. (cfr. Resoluciones de 25 de octubre de 2005 y 16 de junio de 2010)

La transacción, aun homologada judicialmente no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto, al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, nada impide su impugnación judicial en los términos previstos en la Ley (artículo 1817 del Código Civil). La homologación judicial no altera el carácter privado del documento pues se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo. Las partes no podrán en ningún caso negar, en el plano obligacional, el pacto transaccional alcanzado y están obligados, por tanto, a darle cumplimiento, pero ello debe efectuarse mediante la adopción del correspondiente acuerdo en junta de socios constituida con cumplimiento de los requisitos establecidos por la ley de Sociedades de capital (arts. 209, 210, 285) y, de acuerdo con los principios de nuestro ordenamiento, la alteración del contenido del Registro requiere que el acuerdo alcanzado entre las partes se documente adecuadamente a fin de poder provocar el efecto acordado entre las partes. (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 18 de mayo y 26 de julio de 2017, 29 y 30 de mayo, y 12 de diciembre de 2018, entre otras)

2. Sin perjuicio de lo anterior, se observan los siguientes defectos:

1) No se adjunta el auto 181/2019 que se expresa en el mandamiento (arts. 6 y 58 RRM)

2) No consta la firmeza de ambos autos. La práctica de asientos definitivos en el Registro, como las inscripciones o cancelaciones, ordenados en virtud de documento judicial solo pueden llevarse a cabo cuando de los mismos resulte la firmeza de la resolución de la que, a su vez, resulte la mutación jurídico real cuya inscripción se ordene o inste (cfr. arts. 40, 79, 80, 82 y 83 de la L.H. y 174 del R.H.). Dicha firmeza

debe ser certificada por el juzgado o tribunal del que emana la resolución correspondiente. (Rs DGRN 27-12-2017)

3) La modificación del régimen de adopción de acuerdos sociales requiere escritura pública por la que se eleve a público el acuerdo adoptado por la junta de socios modificando los estatutos en ese sentido. Dicha junta debe celebrarse con cumplimiento del procedimiento que la Ley de Sociedades de capital establece para ello. Por otra parte, no puede exigirse una mayoría superior a la establecida de manera imperativa por la ley para la adopción de determinados acuerdos como el cese de administradores, la acción de responsabilidad del administrador, el aumento de capital en el caso del art 100 de la ley Concursal, la disolución de la sociedad en los casos del art 363 de la Ley de Sociedades de Capital.

4) La modificación del modo de organizar la administración requiere escritura pública por la que se eleve a público el acuerdo adoptado por la junta de socios modificando los estatutos en ese sentido. Dicha junta debe celebrarse con cumplimiento del procedimiento que la Ley de Sociedades de capital establece para ello. (arts. 223, 238, 364 LSC)

5) El cese y nombramiento de administradores requiere el correspondiente acuerdo en junta de socios con los requisitos legales. Es de hacer notar además que no se trata de un caso en que se haya resuelto la designación de administradores judiciales (art 631.3 LEC, art. 209 LSC)

6) En el Registro no consta la titularidad de las participaciones sociales por lo que no puede apreciarse si el acuerdo transaccional ha sido adoptado por todos los socios actuales. (art 159 LSC, 94 RRM).-

7) Deben constar todas las circunstancias personales de los consejeros nombrados, la aceptación de sus nombramientos y la designación de cargos dentro del Consejo de Administración (art 38, 138, 141 RRM)

8) Deben depositarse las cuentas anuales de la sociedad relativas al ejercicio 2018. (art 378 RRM)

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

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

Cádiz, a 17 de febrero de 2020.-La Registradora».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. Z. V., abogada, en nombre y representación de doña M. R. C. y doña M. I. C. D., interpuso recurso mediante escrito fechado el día 17 de marzo de 2020 en el que alegaba lo siguiente:

«(...) Como fundamentos de derecho de la resolución recurrida, establece la Registradora Mercantil textualmente «que el documento presentado no constituye título inscribible, entendiéndose que la mera homologación judicial de un acuerdo privado relativa a un proceso que iniciado por demanda acaba en acuerdo transaccional, no puede ni debe tener acceso al Registro, según doctrina de la DGRN, debiendo ser objeto de elevación a escritura pública si se pretende su incorporación a los libros del Registro.»

Manifiesta asimismo la notificación de calificación, que «la transacción aún homologada judicialmente no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto, al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, nada impide su impugnación judicial en los términos previstos en la Ley (artículo 1817 del Código Civil). La homologación judicial no altera el carácter privado del documento pues se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo. Las partes no podrán en ningún caso negar, en el plano obligacional, el pacto transaccional alcanzado y están obligados, por tanto, a darle cumplimiento, pero ello debe efectuarse mediante la adopción del

correspondiente acuerdo en junta de socios constituida con cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley de Sociedades de Capital.» (...)

El Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Alcobendas libró a petición de esta parte, atento mandamiento Dirigido al Registro Mercantil de Cádiz, donde hacía saber al Registrador que por turno correspondiese que: se proceda a la inscripción del cese del administrador único don C. A. A. C. con NIF (...) y se proceda al nombramiento de don J. R. H. con DNI (...), doña M. R. H. con DNI (...), doña M. R. C. con DNI (...) y doña M. I. C. D. con DNI (...) como administradores mancomunados en virtud de los Autos de Homologación Judicial 169/2019 de 7 de marzo de 2019v 181/2019 de 8 de marzo de 2019.

Es importante destacar que por los citados Autos del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 4 de Alcobendas de fecha 7 y 8 de marzo de 2019 (...), se homologó la transacción judicial acordada entre Doña M. T. C. D., Doña M. R. C., Doña M. R. H. y J. M. R. H., en los procedimientos de Liquidación de Sociedad de gananciales y de División de Herencia, repartiéndose el porcentaje del caudal hereditario de la empresas del Grupo Rafael Rivero en un 30% para Doña M., Doña M. y Don j. m. y para la viuda Señora C. un 10%.

Para la toma de decisiones en las Sociedades, sería necesario una mayoría modificada superior al 70% de participaciones.

Igualmente se acordó en la referida resolución, el cese inmediato del Administrador Societario de las empresas don C. A. A. C.

En virtud de estos acuerdo, con fecha 5 de julio de 2019 se expidió, como hemos referido anteriormente, por el Juzgado de 1.º Instancia n.º 4 de Alcobendas, mandamientos judiciales a diversos Registros Mercantiles (Madrid, Barcelona y Cádiz) para la inscripción de los ceses del Administrador único don C. A. A. C. y del Administrador único don F. A. I. en las distintas empresas del Grupo Rafael Rivero, así como la inscripción del nombramiento de J. M. R. H., Doña M. I. C. D., Doña M. R. C. y Doña M. R. H. como Administradores Societarios.

A efectos de acreditar los ceses inscritos en el Registro Mercantil de Madrid tras el mandato efectuado por el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 4 de Alcobendas, aportamos inscripción del cese del Administrador don C. A. A. C. en las distintas sociedades del Grupo Rafael Rivero (...), en el cual el Registrador Mercantil previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil y habiéndose dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 15 de dicho Reglamento, ha resuelto proceder a su inscripción, lo que certifica a todos los efectos legales oportunos.

El Código de Comercio en su artículo 18, establece que la inscripción en el Registro Mercantil se practicará en virtud de documento público, como es el caso que nos ocupa, resolución judicial testimoniada y Mandamiento librado al Registro Mercantil para su inscripción.

Por lo que, según lo manifestado, solicitamos la inscripción del cese del Administrador don C. A. A. C. en el Registro Mercantil de Cádiz sobre la sociedad Lansys Comunidades S.A., según la documentación aportada, toda vez que no existe justificación legal alguna para denegar su inscripción y por el contrario, la no inscripción del cese del Sr A. C. supondría que éste pudiera seguir actuando en perjuicio de los herederos y en detrimento del patrimonio que lo compone, ya que consta en el procedimiento seguido en el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 4 de Alcobendas, la actuación llevada a cabo por el administrador don C. A. C., quedando acreditado que no ha actuado conforme a las exigencias que derivan de su cargo, conforme a criterios de administración leal, llevando a cabo conductas que han dificultado gravemente la adecuada gestión de los bienes de la herencia, perjudicando su conservación o productividad en tanto permanecen indivisos, llevando a cabo una actuación claramente dañosa y en perjuicio grave de los herederos, y por lo tanto de no proceder a la inmediata inscripción de su cese, el Sr A. C. podría continuar con su dolosa actuación, pudiendo realizar cualquier tipo de disposición patrimonial sobre los bienes muebles o inmuebles la sociedad Lansys Comunidades S.A.

Por todo lo manifestado, no puede dejar de tomarse en consideración, el quebranto producido a los herederos, con el mantenimiento del Sr. C. A. C. como Administrador de la sociedad Lansys Comunidades S.A. inscrito en el Registro Mercantil de Cádiz, y en tal condición gestionando el patrimonio de dicha empresa, manteniendo facultades para poder obligar a esta empresa ante terceros en tanto no cese formal y materialmente en el cargo, existiendo una resolución judicial con fuerza de sentencia ejecutiva que ampara su cese, siendo la misma, perfectamente inscribible, al cumplir los requisitos legales para ello.

Por todo ello, se solicita la inscripción del cese de don C. A. C. en la sociedad Lansys Comunidades, S.A., según lo manifestado en el cuerpo del presente recurso, cumpliéndose escrupulosamente las disposiciones legales para su inscripción, y, a mayor abundamiento, ante el riesgo de que el Señor A. C. pueda disponer de estos bienes en perjuicio de la masa hereditaria, como lo ha venido realizando hasta la fecha de su cese judicial».

#### IV

Mediante escrito, de fecha 13 de junio de 2020, la registradora elevó el expediente, con su informe, a esta Dirección General. En dicho informe expresaba que notificó la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia número 4 de Alcobendas el 1 de junio de 2020, sin que se hayan formulado alegaciones.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 del Código de Comercio; 209, 210, 223, 238, 285, 290 y 364 de la Ley de Sociedades de Capital; 1, 2, 3, 9, 18, 38 y 326 de la Ley Hipotecaria; 19, 71, 72, 73, 145, 207, 317, 319, 415, 437, 524 y 787 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 90, 1218, 1809, 1816 y 1817 del Código Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; 5, 6, 7 y 58 del Reglamento del Registro Mercantil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de abril y 25 de octubre de 2005, 21 de enero y 2 de marzo de 2006, 9 de abril de 2007, 29 de octubre de 2008, 16 de junio y 15 de julio de 2010, 13 de marzo, 11 de abril, 8 de mayo y 5 de diciembre de 2012, 11 de mayo, 9 de julio, 5 y 28 de agosto y 18 de diciembre de 2013, 25 de febrero, 5 y 11 de marzo y 10 de julio de 2014, 3 y 25 de marzo, 1 de abril, 5 y 16 de junio, 7 y 17 de septiembre y 2 de octubre de 2015, 4 y 5 de mayo, 19 de julio, 6 de septiembre, 13 de octubre y 2 y 30 de noviembre de 2016, 11 de enero, 1 de marzo, 17 y 18 de mayo, 26 de julio, 27 de septiembre, 11 de octubre y 2 y 8 de noviembre de 2017, 20 de febrero, 7 de marzo, 29 y 30 de mayo, 6 de junio y 12 de diciembre de 2018 y 12 de marzo de 2020.

1. El título objeto de la calificación impugnada en el presente expediente es un mandamiento expedido en procedimiento judicial sobre liquidación de régimen económico matrimonial y división de herencia, en el cual se homologó una transacción entre demandantes y demandados, disponiéndose en dicho mandamiento el cese del administrador de la sociedad «Lansys Comunidades, S.A.» y el nombramiento de cuatro administradores mancomunados.

La registradora suspendió la inscripción solicitada porque, a su juicio, existen los defectos que detalla en nota de calificación.

La recurrente argumenta únicamente respecto del primero de tales defectos, según el cual la mera homologación judicial de un acuerdo privado relativo a un proceso que, iniciado por demanda, acaba en acuerdo transaccional no puede ni debe tener acceso al Registro, según reiterada doctrina de este Centro Directivo, debiendo ser objeto de elevación a escritura pública si se pretende su incorporación a los libros del Registro; y se limita a solicitar la inscripción del cese del administrador.

Por ello, la resolución del presente recurso debe ceñirse a tal extremo, previa aclaración de que al recurso se acompañan algunos documentos que no fueron aportados inicialmente, que por ello no se emplearon para emitir la calificación y la

registradora, por tanto, no pudo examinar en tiempo y forma. A tal fin, debe indicarse respecto de tales documentos aportados extemporáneamente que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por consiguiente, no han de ser tenidos en cuenta ninguno de aquellos documentos que acompañen al escrito -algunos de ellos meras fotocopias, según se indica en el informe de la registradora-, y no se presentaron al inicio del procedimiento registral que culminó con la calificación que ahora se recurre.

Por otra parte, en relación con las alegaciones de la recurrente sobre el hecho de que se haya inscrito en otro Registro Mercantil el cese del mismo administrador en otras sociedades afectadas por la transacción, cabe recordar que, según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificadora de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación, y ello por aplicación del principio de independencia en ese ejercicio de su función. Caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos y, de la misma forma que el registrador no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, tampoco puede verse vinculado por las calificaciones anteriormente efectuadas aun cuando sean propias (vid., por todas, Resoluciones de 13 de marzo y 8 de mayo de 2012, 5 y 11 de marzo y 10 de julio de 2014, 25 de marzo, 1 de abril, 5 y 16 de junio y 7 y 17 de septiembre de 2015, 2 de noviembre de 2016 y 12 de marzo de 2020).

2. En cuanto al fondo del recurso, el defecto objeto de impugnación debe ser confirmado.

Como ha afirmado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 25 de octubre de 2005 y 16 de junio de 2010) uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan «erga omnes» de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional -artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento del Registro Mercantil-), está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador, y así el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera a través de toda la Ley Hipotecaria y de su Reglamento, estableciéndose exigencia análoga en el Código de Comercio (artículo 18), y en el Reglamento de Registro Mercantil (artículo 5), salvo contadas excepciones que son ajenas al caso ahora debatido.

Ciertamente, según los artículos 1216 del Código Civil y 317.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los letrados de la Administración de Justicia (a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el Tribunal o ante él -artículos 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil-); y conforme al artículo 319.1 de dicha ley procesal tales testimonios harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce esa documentación (cfr., también, artículo 1218 del Código Civil). Pero es también cierto, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, que al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico (y al exigir el artículo 18 del Código de Comercio documento público para practicar la inscripción), no quiere ello decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan

indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible (cfr. Real Orden de 13 de diciembre de 1867 y Resoluciones de 16 de enero de 1864, 25 de julio de 1880, 14 de junio de 1897, 12 de febrero de 1916, 31 de julio de 1917 y 1 de julio de 1943, entre otras).

Tal y como ya ha quedado resuelto en pronunciamientos previos, la transacción supone un acuerdo por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna cosa evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen ya comenzado, adquiriendo tal acuerdo carácter de cosa juzgada entre ellos tal y como se prevé en los artículos 1809 y 1816 del Código Civil; mientras que su homologación o aprobación judicial, según lo previsto en el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, implica una revisión del organismo jurisdiccional en cuanto al poder de disposición de las partes en relación al objeto del pleito, pero no implica un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo que supone la transacción.

De manera expresa se ha pronunciado, por ejemplo, la Resolución de 6 de septiembre de 2016: ««(...) la transacción, aun homologada judicialmente no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto, al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, nada impide su impugnación judicial en los términos previstos en la Ley (artículo 1817 del Código Civil). El auto de homologación tampoco es una sentencia pues el Juez se limita a comprobar la capacidad de los otorgantes para transigir y la inexistencia de prohibiciones o limitaciones derivadas de la Ley (artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), pero sin que lleve a cabo ni una valoración de las pruebas ni un pronunciamiento sobre las pretensiones de las partes (artículo 209 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). No cabe en consecuencia amparar las afirmaciones del escrito de recurso que pretenden equiparar el supuesto de hecho al de presentación en el Registro de la Propiedad del testimonio de una sentencia recaída en procedimiento ordinario. Esta Dirección General ha tenido ocasión de manifestar recientemente (cfr. Resolución de 9 de julio de 2013) que ‘la homologación judicial no altera el carácter privado del documento pues se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo. Las partes no podrán en ningún caso negar, en el plano obligacional, el pacto transaccional alcanzado y están obligados, por tanto, a darle cumplimiento’. Si bien es cierto que en virtud del principio de libertad contractual es posible alcanzar dicho acuerdo tanto dentro como fuera del procedimiento judicial, no es menos cierto que para que dicho acuerdo sea inscribible en el Registro de la Propiedad deberán cumplirse los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria (...)». También ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General que en los procesos judiciales de división de herencia que culminan de manera no contenciosa se precisa escritura pública, por aplicación del artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. Resolución de 9 de diciembre de 2010). La protocolización notarial de la partición judicial, siempre y cuando haya concluido sin oposición, viene impuesta como regla general por el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Este criterio, además, es compartido unánimemente por la doctrina, para quienes la referencia a la sentencia firme contenida en el artículo 14 de la Ley Hipotecaria se limita a las particiones judiciales concluidas con oposición. En efecto, el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil determina que la aprobación de las operaciones divisorias se realiza mediante decreto del secretario judicial, hoy letrado de la Administración de Justicia, pero en cualquier caso ordenando protocolizarlas».

Por ello, y fuera de los supuestos en que hubiese habido oposición entre las partes y verdadera controversia, el acuerdo de los interesados que pone fin al procedimiento de división de un patrimonio no pierde su carácter de documento privado, que en atención al principio de titulación formal previsto en los artículos 3 de la Ley Hipotecaria, exige el previo otorgamiento de escritura pública notarial a los efectos de permitir su acceso al Registro de la Propiedad.

En el presente caso, como afirma la registradora en su calificación, para inscribir el cese de administrador único y nombramiento de administradores mancomunados debe constar en escritura pública (vid. artículo 18 del Código de Comercio) la adopción del

correspondiente acuerdo en junta de socios constituida con cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley de Sociedades de Capital (artículos 209, 210 y 285).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación de la registradora.

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

Madrid, 1 de septiembre de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.