

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12048 *Resolución de 24 de septiembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador mercantil de Madrid, por la que se deniega la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales.*

En el recurso interpuesto por D. A. M. R. quien interviene en su propio nombre y en representación de la Mercantil Cactus Gestión y Servicios Hoteleros, S.L., contra la nota de calificación del Registrador Mercantil de Madrid don Antonio Holgado Cristeto, por la que se deniega la inscripción de una escritura de elevación a público de acuerdos sociales.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el 20 de enero de 2020 por el Notario Javier Fernández Merino se procede a elevar a públicos los acuerdos sociales de la sociedad Cactus Gestión y Servicios Hoteleros SL, por la que se designa nuevo Administrador único de la citada Compañía a D. A. M. R.

II

Presentada dicha escritura en el Registro Mercantil de Madrid fue objeto de la siguiente nota de calificación: A la vista del documento presentado en ésta oficina con el número 189168/2019 actualmente el número 43874/2020, referente a una escritura autorizada por el notario de Granada D. Ignacio Moren Serrano el día 19 de Diciembre de 2019 con el número 1499 de protocolo, mediante la que se eleva a público el acuerdo de la Junta General Universal de fecha 14 de Octubre de 2019 por el cual se cesa como administrador único de la sociedad a Arrendamientos Hoteleros del Sur, S. A. y se nombra a don P. F. V., firmando la correspondiente certificación de los acuerdos el representante persona física del administrador único saliente, doña V. F. B. Existen, por consiguiente, dos juntas generales universales una de 14 de octubre de 2019 y otra de 16 de enero de 2020 de contenido incompatible pues en ambas se cesa al mismo administrador único de la sociedad nombrándose distintos administradores únicos y, además, en la primera se manifiesta que las cuentas anuales de la sociedad correspondientes a los ejercicios 2015 a 2018 no han sido aprobadas por la Junta General de la sociedad, cuando las mismas aparecen depositadas en este Registro. Esta incompatibilidad hace necesario suspender la inscripción dada la transcendencia de los pronunciamientos registrales y su alcance "erga omnes" habida consideración de la presunción de exactitud y validez del asiento registral y del hecho de que el contenido tabular se halla bajo la salvaguardia de los tribunales mientras no se declare la inexactitud registral. Por eso el registrador no solo puede sino que debe tener en cuenta los documentos inicialmente presentados sino también los auténticos relacionados con éstos, aunque fuesen presentados después con el objeto de que al examinarse en calificación conjunta todos los documentos pendientes de despacho relativos a un mismo sujeto inscribible, pueda lograrse un mayor acierto en la calificación así como evitar inscripciones inútiles e ineficaces (Resolución de DGSJyFP de 2 de Agosto de 2014, que sigue la doctrina de Resoluciones anteriores por todas la de 11 de Febrero de 2014). La resolución citada continúa diciendo que en estos casos, para evitar la desnaturalización del Registro Mercantil en cuanto institución encaminada a la publicidad legal de

situaciones jurídicas ciertas ante la insalvable incompatibilidad, el registrador debe suspender la inscripción de sendos (o de todos y sus conexos) títulos incompatibles y remitir la cuestión relativa a la determinación de cual sea el auténtico a la decisión del Juez competente cuya función el registrador no puede suplir. La Dirección General ha reiterado en numerosas ocasiones (por todas la Resolución de 5 de junio de 2012 que fija doctrina) que el principio de prioridad, propio de un registro de cosas, como es el Registro de la Propiedad, tiene su reflejo en un Registro de personas, como es el Mercantil, si bien con las debidas adaptaciones derivadas de su distinta naturaleza, pues aunque el artículo 10 del Reglamento del Registro Mercantil haga una formulación de tal principio, formulación que no aparece a nivel legal, su aplicación debe ser objeto de una interpretación restrictiva atendida la naturaleza y función del registro Mercantil y el alcance de la calificación donde los principios de legalidad y legitimación tiene su fuente en la Ley (artículo 20 del Código de Comercio). Se advierte que el desistimiento de conformidad con lo previsto en el art.433 del Reglamento Hipotecario, tiene que hacerlo el presentante de la escritura o los interesados. Sin perjuicio de proceder a la subsanación de los defectos anteriores y a obtener la inscripción del documento, en relación con la presente calificación: (...) Madrid, a 1 de junio de 2020. El registrador, Fdo. D. Antonio Holgado Cristeto.

III

Contra la anterior nota de calificación, don A.M.R. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 1 de junio de 2020, en base entre otros a los siguientes argumentos: El Sr. Registrador Mercantil de Madrid, Sr. Antonio Heliodoro Holgado Cristeto, califica negativamente el documento notarial, protocolo 101/2020, del Notario de Madrid, D. Javier Fernández Merino, con asiento de presentación el 24 de Enero de 2020, por los motivos que a continuación se señalan, y que respetuosamente no compartimos y consideramos erróneos. Señala el Sr. Registrador Mercantil que "a la vista del documento presentado en esta oficina con el número 189168/2019, actualmente el número 43874/2020, referente a una escritura autorizada por el Notario de Granada D....., el día 19 de diciembre de 2019, con el número de protocolo 1499, mediante el que se eleva a público el acuerdo de la Junta General Universal de fecha 14 de Octubre de 2019, por el cual se cesa como Administrador único a la Sociedad Arrendamientos Hoteleros del Sur S.A., y se nombre a D. P. F. V.,.....". Esto es, existe una supuesta Junta Universal de Accionistas el 19 de octubre de 2019, que certifica el cese del Administrador único de la Compañía, sin que del Libro de Socios Legalizado en el Registro Mercantil quepa deducir que los comparecientes a esa supuesta Junta fueran los accionistas reales de la Compañía, ya que se silencia el hecho de que el accionista Dña. M. D. M. S., ostenta el 90 % de las participaciones de la Sociedad, y obviamente, no asistió a la fantasmal Junta "Universal" de 19 de octubre de 2019. Con los debidos respetos, esta calificación negativa no se sostiene desde el momento en que el Registrador Mercantil tiene a su disposición el Libro Registro de Socios, debidamente diligenciado, y los documentos señalados con los números 1 a 4 en el apartado anterior. Admitir la calificación negativa sería tanto como permitir que cualquier tercero, se irrogue, sin acreditar, la propiedad de las participaciones de una Compañía, y su representación para libremente poder decidir aquellas cuestiones de un calado como el que nos ocupa, ni más ni menos que cesar Administrador y designar a uno nuevo. Continúa afirmando el Sr. Registrador; "Existen, por consiguiente, dos juntas Generales Universales, una de 14 de Octubre de 2019, y otra de 16 de Enero de 2020, de contenido incompatible pues en ambas se cesa al mismo Administrador único de la Sociedad, nombrándose distintos administradores únicos, y además, en la primera se manifiesta que las cuentas anuales de la Sociedad correspondientes a los ejercicios de 2015 a 2018 no han sido aprobadas por la Junta General de la Sociedad, cuando las mismas aparecen depositadas en este Registro". Esto es, el propio Sr. Registrador reconoce que en el documento presentado en el Registro con el número 189168/2019, que impide la inscripción del nuestro, se afirma algo absolutamente inexacto; "que las cuentas anuales no están presentadas", cuando las mismas aparecen depositadas en el Registro Mercantil, No

es creíble que unos supuestos accionistas de la Compañía el 14 de octubre de 2019 afirmen que no están aprobadas las Cuentas de la Sociedad cuando el propio Registrador reconoce que si lo están. La explicación es sencilla; no son los accionistas de la compañía y desconocen este extremo. Pero al margen de esta cuestión, y por lo que hace estrictamente al presente Recurso Gubernativo, lo indudable es que los acuerdos cuya inscripción deniega el Sr. Registrador se corresponden con una Junta Universal celebrada el 16 de enero de 2020, protocolizada ante Notario el siguiente día 20, por quienes, según la propia información del Registro Mercantil (Libro de socios legalizado) son los titulares reales de las participaciones sociales de mi representada. Serían en todo caso los autores de la Junta de 14 de octubre de 2019 quienes deberían acreditar su supuesta "titularidad de las participaciones de la Sociedad", porque esta parte la ha acreditado sobradamente. En relación con la presentación del documento realizada por terceros ajenos a la sociedad, donde se adjunta la escritura de protocolo 1499/2019, que obviamente está dificultando nuestra inscripción registral, ya le indicábamos con anterioridad, que este documento presentado no se corresponde con los accionistas actuales de la Compañía, y contempla una base accionarial, cuyo origen se encuentra en la Escritura de Constitución de la Compañía de 15 de abril de 2104. En esta escritura de constitución, el accionista único entonces era la sociedad Arrendamientos Hoteleros del Sur SA., (que a su vez fue nombrada Administrador Único de esta compañía en el mismo acto de constitución). Y continúa señalando el Sr. Registrador: "esta incompatibilidad hace necesario suspender la inscripción dada la trascendencia de los pronunciamientos registrales y su alcance "erga omnes", habida consideración de la presunción de exactitud y validez del asiento registral y del hecho de que el contenido tabular se halla bajo la salvaguardia de los tribunales mientras no se declare la inexactitud registral. Por eso el registrador no solo puede, sino que debe tener en cuenta los documentos inicialmente presentados, sino también los auténticos relacionados con estos, aunque fueren presentado después con el objeto de que al examinarse en calificación conjunta todos los documentos pendientes de despacho Pueda lograrse un mayor acierto en la calificación. A ese argumentarlo del Sr. Registrador, no tendríamos nada que oponer si no fuera porque precisamente hace lo que contrario de lo que argumenta. No toma en consideración el libro de Accionistas, legalizado ante el propio Registro Mercantil, no toma en consideración la escritura de pérdida de unipersonalidad, no toma en consideración la Escritura ni venta de participaciones sociales a favor de la Sra. M. D. M. S., no toma en consideración la certificación de titularidad real de las participaciones. Esto es, no toma en consideración esos documentos diferentes a los "inicialmente presentados" con el objeto de examinar la calificación conjunta para el "mayor acierto en la calificación", Se limita a suspender la inscripción de nuestro documento -calificándolo de forma negativa- por la existencia de uno previo en donde nada se ha acreditado en orden a la autenticidad de la propiedad/titularidad de las participaciones sociales en una fantasmal junta "Universal" de socios. Y se hace recaer sobre esta parte, la carga de probar un hecho ya probado; la auténtica titularidad de las participaciones sociales según los propios documentos del Registro Mercantil y el abundante documental aportada al Sr. Registrador, precisamente, para obtener ese acierto en la calificación. Ya el simple hecho de pérdida de la unipersonalidad, pone de relieve de forma notoria que no hay un solo accionista, hay más accionistas que el señalado en el documento que se indica y motiva la suspensión de la inscripción del nuestro. La Sociedad ha quedado en virtud de la calificación del Sr. Registrador sin Órgano de Gobierno, con las graves consecuencias que ello acarrea en todos los órdenes; mercantil, fiscal, administrativo, comercial, laboral, etc. En la actualidad – desde hace tiempo – los accionistas de Cactus Gestión son dos: un accionista con el 90% de las participaciones –M. D. M. S. cuyo título de propiedad es una Compraventa de participaciones sociales de abril de 2017 en documento público; y otro accionista, con el 10% de las participaciones, – Arrendamientos Hoteleros del Sur S.A., cuyo título se deriva de la propia constitución de la sociedad. Todo lo indicado por nuestra parte, se acredita igualmente por el contenido del propio Libro de Registro de Socios que consta legalizado ante ese RM. Al ser Cactus una sociedad de Responsabilidad Limitada, el Libro Registro de Socios constituye el elemento esencial para conocer quiénes son en cada momento los accionistas de la compañía, y

obviamente su contenido se corresponde con la certificación del 16 de enero de 2020, incluida en nuestra escritura pendiente de inscribir. Este certificado, por lo demás, y aportado al Sr. Registrador que no ha habido ninguna otra transacción de participaciones entre los actuales accionistas, ni antes ni después de la Junta Universal del 16 de enero pasado, como consta y se recoge en el Libro de Registro de Socios de la Compañía, de manera, que el accionariado actual es el reflejado en nuestra certificación de Acuerdos Sociales y se correspondiente con la escritura pública protocolizándolos. Por último, en el documento 43.874 presentado por estos terceros ajenos a la compañía, y con respecto a la representación que se adjudican sobre Arrendamientos Hoteleros del Sur S.A., además de ser ficticia, ni siquiera consta su inscripción en el RM de Málaga y, por tanto, adolece ese documento del rigor necesario para ello. El presentante del documento 43874/2020, no puede aportar ninguna documentación que respalde su titularidad sobre las participaciones o ninguna certificación de propiedad sobre títulos, ni la identidad de los propietarios reales de las participaciones, ni libro registro de socios, ni los depósitos de Cuentas Anuales, o en su defecto el mantenimiento del carácter de unipersonalidad accionarial de la Sociedad, etc., que respalden su certificación apócrifa. Lo único cierto, es que estos Sres., están obstruyendo de forma muy grave el funcionamiento ordinario de la Sociedad y perjudicando los intereses de sus socios, y el Sr. Registrador, con los debidos respetos, permitiéndolo. A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho. I.—Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, y artículo 66 y siguientes del RRM., que establecen que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante esa Dirección General, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes. II. Legitimación. Concorre legitimación en el compareciente, en su condición de persona jurídica a cuyo favor se ha de practicar la inscripción, tanto en su condición de administrador representante de la mercantil, Cactus Gestión y Servicios Hoteleros, S.L, como en su condición de ostentar notoriamente la representación legal de la citada Compañía, todo ello al amparo de lo dispuesto en los artículos 87 y concordantes del RRM. III. El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, día 10 de junio de 2020, y contempla los requisitos que a tal fin exige el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos de notificaciones el domicilio del compareciente, que a la vez es domicilio social de la mercantil recurrente, que figura en el encabezamiento. IV. Resulta de aplicación lo dispuesto en los artículos 13, 58, 62 y 63 de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada (sic), así como lo dispuesto, en su caso, y con carácter supletorio, en los artículos 1709 y siguientes del Código Civil, relativos al contrato de mandato.

IV

El registrador emitió informe el día 15 de julio de 2020, mantuvo la nota de calificación y elevó el expediente a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 del Código de Comercio, 10 del Reglamento del Registro Mercantil, artículo 17 bis del Notariado, y las resoluciones de esta Dirección General de 2 de octubre de 1981, 7 de junio de 1993, 13 de febrero y 25 de julio de 1998, 29 de octubre de 1999, 28 de abril de 2000, 31 de marzo de 2001, 23 de octubre y 8 de noviembre de 2001, 6 de julio de 2011, 5 de junio de 2012, 7 de mayo de 2013, 3 de julio de 2013, 31 de enero de 2014, 11 de febrero de 2014, 28 de julio de 2014, 14 de diciembre de 2017.

1. En el presente recurso están presentados por diferentes personas dos títulos relativos al nombramiento de administrador de una misma sociedad, realizados por dos distintas juntas por existir controversia respecto de la titularidad de la condición de socios y por tanto de las mayorías exigibles. Existen, en concreto dos juntas Generales Universales, una de 14 de octubre de 2019, y otra de 16 de enero de 2020, de contenido

incompatible pues en ambas se cesa al mismo Administrador único de la Sociedad, nombrándose distintos administradores únicos, y ambos acuerdos sociales están elevados a públicos y presentados en el Registro Mercantil. El título que es objeto de este recurso es el presentado en segundo lugar. El recurrente alega la inexactitud de la escritura primeramente presentada, por no corresponderse la titularidad real de las participaciones con las reflejadas en el libro de socios legalizado en el Registro Mercantil.

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

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

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

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

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

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

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

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

Es por esto que la dicción del artículo 10 del Reglamento del Registro Mercantil no empece para que en aquellos supuestos en que la validez del documento primeramente presentado resulte patentemente refutada por un documento presentado con posterioridad la inscripción no pueda llevarse a cabo (vid. artículo 111 del Reglamento del Registro Mercantil). Y es que la regla general de que el orden de despacho deba corresponder al orden de presentación no puede imponerse a aquellas situaciones en que del documento posteriormente presentado resulte de forma auténtica la falta de validez del primero, o bien comprometida dicha validez en términos tales que su inscripción resultaría contraria al principio general que rige en sede registral de que al Registro Mercantil sólo pueden acceder títulos plenamente válidos y no claudicantes, ni aquellos otros aquejados de incertidumbre en cuanto a las circunstancias fácticas o jurídicas en que se sustenta su validez, lo que sería contradictorio con las presunciones de exactitud y validez que el Ordenamiento anuda a los actos y contratos inscritos en dicho Registro (vid. artículos 20 número 1 del Código de Comercio y 7 del Reglamento del Registro Mercantil).

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

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

registral no funciona para solventar la preferencia excluyente entre título auténtico y el que no lo es.

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

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

Así ocurre en el presente supuesto en el que debe considerarse fundada la decisión del registrador de rechazar la inscripción del título objeto de recurso en tanto en cuanto el primero se encuentre pendiente de despacho o con asiento vigente, o se dilucide judicialmente la titularidad real de las participaciones y la validez de uno u otra junta contradictoria, habida cuenta de la imposibilidad de determinar en el plano estrictamente registral la nulidad de los acuerdos documentados en los documentos presentados en primer lugar.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado la desestimación del recurso y la confirmación de la nota de calificación.

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

Madrid, 24 de septiembre de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.