

Resolución de 7 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 Tías a inscribir la escritura de adjudicación de inmueble por liquidación de una sociedad.

(BOE de 21 de mayo de 2025)

Registro de la Propiedad. Adjudicación de inmueble en favor del socio único por liquidación de una sociedad estadounidense, domiciliada en Delaware.

La existencia de un **elemento de extranjería** hace necesario determinar cuál debe ser la Ley aplicable conforme a la norma de conflicto.

El Reglamento (CE) número 593/2008 del Parlamento Europeo y el Consejo de 17 de junio de 2008 (**Roma I**) tiene carácter universal y la *lex contractus* determinada por la norma de conflicto se aplicará a las obligaciones contractuales en materia civil y mercantil. Esto no obstante, existen ciertos aspectos que se excluyen de su aplicación en el artículo 1.2, como son las cuestiones relativas al Derecho de sociedades referentes a la constitución, la capacidad jurídica, el funcionamiento interno y la disolución y la responsabilidad personal de los socios y los administradores –artículo 1.2, f)–, así como, también, la posibilidad para un intermediario de obligar frente a terceros a la persona por cuya cuenta pretende actuar, o para un órgano de obligar a una sociedad –artículo 1.2, g)–. A la vista de tales exclusiones, debe aplicarse el **Código Civil**, según el cual la ley personal de las personas jurídicas es la determinada por su nacionalidad y rige todo lo relativo a la capacidad, constitución, representación, funcionamiento, transformación, disolución y extinción (artículo 9.11), y, respecto de la representación voluntaria, de no mediar sometimiento expreso, se le aplica la ley del país en donde se ejerciten las facultades conferidas (artículo 10.11).

En el presente caso, el poder que acredita el otorgante se ha otorgado ante notario español, con arreglo a las solemnidades previstas en la legislación española, por lo que no plantea problemas de equivalencia que pueden conllevar los poderes extranjeros.

Traducido este planteamiento sobre las leyes aplicables a los distintos elementos que concurren en el supuesto planteado, ha de concluirse que: a) el otorgamiento del poder queda sometido, en su dimensión interna, desde un punto de vista sustantivo, a la Ley de la nacionalidad de la sociedad otorgante, en este caso a la Ley de Delaware, por aplicación del artículo 9.11 del Código Civil, y desde un punto de vista formal, en aplicación del principio ***auctor regit actum*** contenido en el artículo 11.1, a la legislación española; b) la vinculación del otorgante del poder con el tercero, a través de la mediación del apoderado, dimensión externa, queda sometida a la ley española, por la regla del artículo 10.11 del Código Civil, y c) el negocio instrumentado en ejercicio del poder conferido, esto es, la adjudicación del inmueble mediante liquidación de la sociedad, por aplicación de la regla dispuesta en el artículo 4.1.c) del Reglamento (CE) número 593/2008 del Parlamento Europeo y el Consejo de 17 de junio de 2008 (Roma I), se rige también por la Ley española, que es la que también regula el acceso de dicho negocio a los libros del Registro de la Propiedad.

En el recurso interpuesto por don J. M. C. T., abogado, en nombre y representación de la sociedad «Union Properties Limited Liability Company» y de don D. C., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Tías, don Francisco Javier Nieto González, a inscribir una escritura de adjudicación de inmueble por liquidación de la citada sociedad.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 10 de junio de 2024 por el notario de Arrecife, don Celestino Mendizábal Gabriel, con el número 2.200 de protocolo, se formalizó la adjudicación de determinado inmueble mediante liquidación de la sociedad «Union Properties Limited Liability Company». El adjudicatario es don D. C., socio y liquidador único de dicha sociedad.

La escritura fue otorgada por don J. M. C. T., abogado, como apoderado, según escritura de poder que se reseñaba (autorizada por el mismo notario el día 5 de octubre de 2023 con número el 3.288 de protocolo), y cuya copia autorizada tuvo a la vista el notario, según afirmaba éste, quien añadía que consideraba «suficiente para la presente escritura de adjudicación por liquidación de mercantil extranjera». Además, se añadía lo siguiente:

«(...) Que la mercantil Union Properties Limited Liability Company, también conocida únicamente como Union Properties Limited de nacionalidad estadounidense, con domicilio en (...) Delaware, Estado Unidos de América, debidamente constituida conforme a las leyes de su país, el día 28 de abril de 2005, e inscrita en el Registro Mercantil de Delaware, Estados Unidos de América, con el número 396863, y con CIF número (...)

Se incorpora consulta de revocación de CIF.

Que dicha mercantil ha sido liquidada el día 30 de abril de 2022, según certificado expedido por el liquidador único don D. C., en la cual certifica que dicha propiedad, pasa al único socio de la mercantil don D. C., cuyos datos constan en la intervención de la presente Escritura, y en la cual se faculta a don J. M. C. T. para su elevación a pública.

Dejo incorporado por testimonio la citada certificación, la cual se encuentra debidamente traducida y apostillada, y con la finca legitimada ante Notario.»

Los detalles de los referidos documentos incorporados a esta escritura constan en el escrito de recurso.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Tías, fue objeto de una primera nota de calificación en los siguientes términos:

«Datos del Documento

Asiento 359 Diario 2024 (NE 4766/2024)

Fecha del documento: 10/06/2024

Autorizante: Celestino Mendizábal Gabriel

Protocolo: 2200/2024

Francisco Javier Nieto González, Registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de Tías, he calificado negativamente el documento de referencia, al apreciar en el mismo la existencia de causas impeditivas para su inscripción, sobre la base de los siguientes

Antecedentes de hecho

Los que resultan del documento presentado, en cuya virtud Don D. C., como socio único de la mercantil de nacionalidad estadounidense Union Properties Limited Liability Company,

representado por Don J. C. T., a quien confirió poder ante el mismo notario autorizante, se adjudica una vivienda unifamiliar en la Calle (...) término municipal de Yaiza, finca registral 18.093, en ejecución del acuerdo de liquidación de la citada sociedad mercantil. se testimonia copia de un certificado expedido por el Secretario de Estado del Estado de Delaware (USA), acreditando la válida constitución y existencia a fecha de su expedición (17 de enero de 2024), que se ha exhibido por Don J. V. –en su condición de “Jefe de Servicios Societarios”– a un Notario de Dakota del Sur, que expide testimonio apostillado, junto con certificación del acuerdo de disolución de la citada sociedad adoptado por Don D. C. como socio único con fecha 30 de abril de 2022, firmada el año siguiente ante Notario público de Inglaterra, cuya firma se apostilla. La consulta a la dirección que se indica del certificado expedido por el Secretario de Estado del Estado de Delaware ha recibido la respuesta “No podemos validar la información suministrada...” lo que a la vista de lo expuesto, puede indicar que la información de dicha sociedad no se encuentra actualizada.

Fundamentos de Derecho

Son de aplicación los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre.

El Tribunal Supremo (Sala Primera, de lo Civil), en Sentencia de 23 de septiembre de 2011, ha declarado que, según resulta del apartado 2 del art. 98 de la Ley 24/2011, la calificación del registrador en materia de calificación de poderes se proyecta sobre la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y la congruencia de este con el contenido del título presentado, congruencia que exige que del propio juicio de suficiencia resulte la coherencia entre la conclusión a la que se llega y las premisas de las que se parte (cfr. Resolución de 27 de febrero de 2012).

Por ello, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia de dicho juicio y el contenido del mismo título.

Conforme expresó palmariamente la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 06 de noviembre de 2007, “cabe recordar que, según la letra y la ratio del mencionado artículo 98 de la Ley 24/2001, la exigencia relativa al juicio notarial de suficiencia de la representación es aplicable no sólo en los casos de actuación mediante apoderamiento, sino también en supuestos de representación legal u orgánica (sin que, respecto de esta última constituya obstáculo el hecho de que sea ilimitable frente a terceros el ámbito legal del poder representativo). Por ello, también en el caso de actuación del administrador de una sociedad de responsabilidad limitada el Notario deberá hacer constar en el título que autoriza que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo”.

En el presente caso, el juicio de suficiencia por el notario autorizante se ha emitido a la vista de una copia, expedida por quien manifiesta ostentar el cargo de “jefe de Servicios Societarios” sin precisar de qué organismo, de un certificado público acreditando tanto la existencia de la sociedad como su subsistencia con fecha posterior a la del acuerdo de su disolución, junto con un certificado de dicho acuerdo expedido por quien manifiesta pero no acredita, ostentar la condición de socio único y liquidador de la citada mercantil, documentos por tanto que no sólo resultan contradictorios entre sí, si no que no permiten tener por acreditado el cargo que el adjudicatario de la finca manifiesta ostentar.

Visto lo expuesto

Acuerdo

Suspender la inscripción del documento.

Contra lo resuelto en el presente acuerdo de calificación los legalmente legitimados pueden (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Javier Nieto González registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Tías a día veintinueve de julio del dos mil veinticuatro.»

Para complementar dicha escritura, don J. M. C. T., en el mismo concepto, otorgó el día 26 de noviembre de 2024 ante el mismo notario de Arrecife, don Celestino Mendizábal Gabriel, con el número 4.234 de protocolo, otra escritura en la que manifestaba lo siguiente:

«— Que la condición de único socio de la mercantil, así como su condición de liquidador, queda acreditada según la certificación incorporada a la citada Escritura de adjudicación por liquidación de mercantil extranjera, concretamente en los apartados 4 y 5 del citado certificado.

— Que el certificado que acredita la vigencia de la mercantil es posterior a la fecha del acuerdo de junta, obviamente, porque la sociedad sigue vigente, hasta que no se finalice el procedimiento de liquidación, hecho que no puede concurrir, hasta que no se materialice la inscripción de la propiedad a favor del único socio y liquidador único, don D. C.

Y finalmente a los efectos de acreditar la validez del certificado expedido por el Secretario del Estado de Delaware, el señor compareciente, me requiere para que a través del ordenador de mi despacho y de la conexión a internet, realice las siguientes operaciones:

1) Acceda a la siguiente página web:
<https://icis.corp.delaware.gov/Ecorp/ValidateCert/authver.aspx>.

2) Una vez en dicha web, proceda a la verificación del documento, en el apartado “click here to validate your certificate”.

3) Una vez validada, proceda a la impresión del resultado del mismo, y lo deje incorporado a la presente Escritura.»

Presentadas ambas escrituras en el Registro de la Propiedad de Tías, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento 2249 Diario 2024 (NE 10080/2024)

Fecha del documento: 10/06/2024

Autorizante: Celestino Mendizábal Gabriel

Protocolo: 2200/2024

Francisco Javier Nieto González, Registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de Tías, he calificado negativamente el documento de referencia, al apreciar en el mismo la existencia de causas impeditivas para su inscripción, sobre la base de los siguientes

Antecedentes de hecho

Los que resultan del documento presentado, en cuya virtud Don D. C., como socio único y liquidador de la mercantil de nacionalidad estadounidense Union Properties Limited Liability Company, representado por Don J. C. T., a quien confirió poder ante el mismo notario autorizante, se adjudica una vivienda unifamiliar en la Calle (...), término municipal de Yaiza, finca registral 18.093, en ejecución del acuerdo de liquidación de la citada sociedad mercantil. Se testimonia copia de un certificado expedido por el Secretario de Estado del Estado de Delaware (USA), acreditando la válida constitución y existencia a fecha de su expedición (17 de

enero de 2024), que se ha exhibido por Don J. V. –en su condición de “Jefe de Servicios Societarios”– a un Notario de Dakota del Sur, que expide testimonio apostillado, junto con certificación del acuerdo de disolución de la citada sociedad adoptado por Don D. C. como socio único con fecha 30 de abril de 2022, firmada el año siguiente ante Notario público de Inglaterra, cuya firma se apostilla. La consulta a la dirección web que se indica del certificado expedido por el Secretario de Estado del Estado de Delaware ha recibido la respuesta “No podemos validar la información suministrada...” lo que a la vista de lo expuesto, puede indicar que la información de dicha sociedad no se encuentra actualizada. Calificado desfavorablemente el documento por acuerdo dictado el 29 de julio de 2024, se vuelve a presentar a inscripción acompañado de escritura complementaria autorizada el 26 de noviembre de 2024 por el Notario de Arrecife Don Celestino Mendizábal Gabriel con el número 4231 de Protocolo, y en la que el referido apoderado Don J. C. T. reitera la debida acreditación de socio único y liquidador conforme resulta de los documentos testimoniados, requiere al notario autorizante para que proceda a la descarga de certificación actualizada de la sociedad (de idéntico contenido a la ya aportada) y manifiesta que el certificado que acredita la vigencia de la sociedad mercantil es posterior a la fecha del acuerdo de junta obviamente porque la sociedad sigue vigente hasta que no se finalice el procedimiento de liquidación hecho que no puede ocurrir hasta que no se materialice la inscripción de la propiedad a favor del único socio y liquidador único, don D. C.

Fundamentos de Derecho

Son de aplicación los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre.

El Tribunal Supremo (Sala Primera, de lo Civil), en Sentencia de 23 de septiembre de 2011, ha declarado que, según resulta del apartado 2 del art. 98 de la Ley 24/2011, la calificación del registrador en materia de calificación de poderes se proyecta sobre la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y la congruencia de este con el contenido del título presentado, congruencia que exige que del propio juicio de suficiencia resulte la coherencia entre la conclusión a la que se llega y las premisas de las que se parte (cfr. Resolución de 27 de febrero de 2012). Por ello, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia de dicho juicio y el contenido del mismo título.

Conforme expresó palmariamente la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 06 de noviembre de 2007, “cabe recordar que, según la letra y la ratio del mencionado artículo 98 de la Ley 24/2001, la exigencia relativa al juicio notarial de suficiencia de la representación es aplicable no sólo en los casos de actuación mediante apoderamiento, sino también en supuestos de representación legal u orgánica (sin que, respecto de esta última constituya obstáculo el hecho de que sea ilimitable frente a terceros el ámbito legal del poder representativo). Por ello, también en el caso de actuación del administrador de una sociedad de responsabilidad limitada el Notario deberá hacer constar en el título que autoriza que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo”.

En el presente caso, el juicio de suficiencia por el notario autorizante se ha emitido a la vista de una copia, expedida por quien manifiesta ostentar el cargo de “jefe de Servicios Societarios” sin precisar de qué organismo, de un certificado público acreditando tanto la existencia de la sociedad como su subsistencia con fecha posterior a la del acuerdo de su disolución, junto con un certificado de dicho acuerdo expedido por quien manifiesta pero no acredita, ostentar la condición de socio único y liquidador de la citada mercantil, documentos por tanto que no sólo resultan contradictorios entre sí, si no que no permiten tener por acreditado el cargo que el adjudicatario de la finca manifiesta ostentar.

Se reitera así íntegramente el anterior acuerdo de calificación de 29 de julio pasado, sin que las aseveraciones del representante de la sociedad, contenidas en la escritura complementaria puedan compartirse por este registrador.

Visto lo expuesto

Acuerdo

Suspender la inscripción del documento.

Contra lo resuelto en el presente acuerdo de calificación los legalmente legitimados pueden (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Javier Nieto González registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Tías a día diecinueve de diciembre del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. C. T., abogado, en nombre y representación de la sociedad «Union Properties Limited Liability Company» y de don D. C., interpuso recurso el día 7 de enero de 2025 mediante escrito que en el que alegaba lo siguiente:

«Los hechos son los siguientes:

Primero. Se presenta a inscripción la escritura de adjudicación por liquidación de sociedad extranjera, otorgada el 10 de Junio del 2024 mediante la cual el socio único y liquidador de la sociedad, Don D. C., se adjudica en propiedad el único bien de la sociedad, un inmueble radicado en Playa Blanca, Isla de Lanzarote.

La escritura acompaña los siguientes documentos:

1. Poder otorgado a favor del compareciente, el letrado que suscribe, facultándole para el negocio que la escritura contiene. El poder es objeto de juicio de suficiencia.

2. Certificación catastral descriptiva y gráfica.

3. Nota Registral de la finca que se adjudica.

4. Certificación expedida por el socio liquidador y adjudicatario en la que consta el acuerdo societario mediante el cual se acordó la liquidación de la sociedad, la adjudicación del único inmueble al único socio, y el apoderamiento al letrado que suscribe para comparecer ante Fedatario Público español para elevar a públicos los acuerdos. La certificación se aportó debidamente traducida y Apostillada y con la firma del certificante debidamente legitimada por Fedatario Público.

5. Certificado expedido por el Secretario de Estado del Estado de Delaware, D. Jeffrey W. Bullock, que certifica que la sociedad Union Properties Limited Liability Company se encuentra debidamente constituida e inscrita bajo las leyes del estado y que, a la fecha de expedición del certificado, se encuentra vigente. Este certificado viene debidamente traducido y viene acompañado de un segundo certificado, expedido por D. J. V., que detenta el cargo de Jefe de Servicios Societarios del Estado, que acredita que el Certificado anterior es copia auténtica del certificado original. Este segundo certificado viene firmado ante el Notario D. Hailey Smook y se encuentra debidamente traducido y Apostillado.

Nota: El Certificado expedido por el Sr. Secretario de Estado de Delaware cuenta con código de verificación segura y sello.

6. Consulta de no revocación del CIF de la sociedad.

El Sr. Registrador de Tías calificó negativamente la escritura mediante acuerdo de Resolución Desfavorable de fecha 29 de Julio del 2024.

La Resolución viene a contener argumentos y valoraciones tanto en su parte expositiva, en “Antecedentes de Hecho”, como en su fundamentación jurídica,” “Fundamentos de Derecho”, lo cual dificulta de entrada este Recurso por cuanto que no se sabe a ciencia cierta qué haya de rebatirse ni si lo importante obra consignado en uno o en otro apartado, o en ambos.

Al objeto de completar la Escritura, y con el sólo objeto de intentar solventar las pegas que, en opinión del Sr. Registrador, obstan a la inscripción de la misma, se otorgará una segunda Escritura, complementaria de la anterior, ante el mismo Notario, autorizada el 29 de Noviembre del 2024, protocolo 4231.

Esta escritura se presenta de nuevo al Registro y, de nuevo, en fecha 19.12.24, es calificada negativamente. El Sr. Registrador viene a decir que nada del contenido de la segunda escritura suple las pretendidas carencias de la primera y que, por ello, mantiene íntegramente su calificación.

Si bien el presente recurso se interpone contra esta segunda calificación, forzoso es analizar aquello que nos dice la primera de ellas por cuanto que la segunda da por reproducida, íntegramente, la primera.

En su parte “Antecedentes”, nos viene a decir que el Sr Registrador ha intentado validar la información contenida en el Certificado emitido por el Sr. Secretario de Estado de Delaware (recordemos que tiene código de verificación) para concluir, cita textual que:

“no podemos validar la información suministrada” lo que, a la vista de lo expuesto, puede indicar que la sociedad no se encuentra actualizada”.

Esta afirmación (“puede indicar que la sociedad no se encuentra actualizada”) no es razonable. Lo que pueda o no indicar un certificado –opinión meramente subjetiva del Sr. Registrador– no es objeto de inscripción, el Certificado certifica lo que certifica, a la fecha que lo hace, y nada más. Tan válido sería pues opinar que el Certificado puede indicar que la sociedad no está actualizada, como exactamente lo contrario.

En cualquier caso lo anterior deviene perfectamente irrelevante.

Desconocemos qué hizo o qué no hizo el Sr Registrador para intentar validar el código de verificación del Documento (lo cual dificulta la labor de esta parte pues trae a la calificación un elemento externo a la escritura, cual puede ser la habilidad informática del Sr. Registrador), pero, con el fin de solventar este problema informático, en la segunda escritura, el compareciente solicitará del Sr Notario que sea él quien entre en la página que el Certificado indica, siga las instrucciones, teclee el número de seguridad que aparece en el documento, y de fe del resultado incorporando el mismo, una vez validado, a la escritura.

Así lo hace el Sr. Notario y, efectivamente, incorpora el documento, debidamente validado, a la escritura.

Este problema debiera pues haber quedado solventado, aun así, el Sr. registrador manifestará en su segunda Resolución que, mantiene íntegramente el contenido de la primera. La Resolución no es pues acertada en este extremo por cuanto que si el supuesto defecto que el apartado “antecedentes de hecho” contiene era este, ha quedado resuelto. Como mucho la nueva Resolución tendría que haber dicho que mantiene la primera en su integridad, a excepción de lo relativo a la verificación del documento. No lo hace.

Veamos ahora qué nos dice la Resolución primera, la que se mantiene íntegramente, en su apartado “Fundamentos de Derecho”.

Tras citar dos resoluciones de la DGRN (de hace doce y diecisiete años, respectivamente), que no parecen a priori guardar relación específica alguna con el asunto que nos ocupa, viene a expresar, lo que sí parece que sea la base de su negativa a inscribir, esto es: cita textual

“Que el juicio de suficiencia por el Notario autorizante se ha emitido a la vista de una copia, expedida por quien manifiesta ostentar el cargo de ‘Jefe de Servicios Societarios’ sin precisar de qué organismo, de un certificado publico acreditando tanto la existencia de la sociedad como su subsistencia con fecha posterior a la del acuerdo de su disolución, junto con un certificado de dicho acuerdo expedido por quien manifiesta, pero no acredita, ostentar la condición de socio único y liquidador de la citada mercantil, documentos por tanto que no sólo resultan contradictorios entre sí, si no que no permiten tener por acreditado el cargo que el adjudicatario de la finca manifiesta ostentar.”

Analicemos pues lo que el Sr registrador nos parece querer decir.

Subraya que el Juicio de suficiencia se ha emitido a la vista de una copia, y pone copia en mayúsculas, lo cual parece indicar que el problema es el ser copia. No lo es. Es un documento que contiene un código de verificación segura que permite al interesado contrastar su veracidad, de la misma forma que esta parte accede a las Notificaciones cursadas a través de la Sede Electrónica de cualquier organismo. Desconocer esto no es razonable. Un código seguro es único e identifica un documento electrónico, garantizando la integridad del documento mediante el cotejo en la sede electrónica del organismo que generó el documento (El Estado de Delaware). El Sr Notario, en la segunda de las Escrituras, accederá a la Sede Electrónica que el propio documento indica y procederá a autenticar el mismo.

El razonamiento del Sr Registrador nos llevaría a rechazar sus propias Resoluciones (copias verificables a través de CSV) las notificaciones de la Agencia Tributaria, las cursadas por Ayuntamientos etc. Todos estos documentos pueden ser clasificados, en el pensar del Sr. registrador, como copias...

Continúa diciendo que tal copia ha sido “expedida por quien manifiesta ostentar el cargo de ‘Jefe de Servicios Societarios’ sin precisar de qué organismo”. Nuevamente incorrecto, pues quien certifica que el primer documento es copia fiel de su original (que tiene CSV), es el Jefe de Servicios Societarios del organismo, valga la redundancia, de “Servicios Societarios” ¿Cómo puede pues afirmarse que el organismo no ha sido identificado? Es, sin duda alguna, el organismo de Servicios Societarios del Estado.

Es más, el propio documento que suscribe el Jefe de Servicios Societarios, viene debidamente legitimado por un Fedatario Público, el Notario D. Hailey Smook, y viene debidamente Apostillado.

Quizás sea conveniente recordar que a través de la Apostilla de la Haya un país firmante del Convenio de la Haya reconoce la eficacia jurídica de un documento público emitido en otro país firmante de dicho Convenio. El trámite de legalización única –denominada apostilla– consiste en colocar sobre el propio documento público una apostilla o anotación que certificará la autenticidad de los documentos públicos expedidos en otro país. Los países firmantes del XII Convenio de la Conferencia de La Haya de Derecho Internacional Privado de 5 de octubre de 1961 reconocen por consiguiente la autenticidad de los documentos que se han expedido en otros países y llevan la apostilla. La Apostilla de la Haya suprime el requisito de legalización diplomática y consular de los documentos públicos que se originen en un país del Convenio y que se pretendan utilizar en otro. Los documentos emitidos en un país del Convenio que hayan sido certificados por una apostilla deberán ser reconocidos en cualquier otro país del Convenio sin necesidad de otro tipo de autenticación.

En cualquier caso debe de tenerse en cuenta que la aportación de este segundo certificado, que esta parte solicitó se incorporase a la escritura, se añadió por un exceso de prudencia toda vez que el propio Certificado expedido por el Secretario de Estado del estado de Delaware, una vez autenticado mediante su Código de Verificación Seguro, era suficiente para acreditar lo que se pretende sin precisar de ulterior certificación.

Nos dice la Resolución a continuación que el Certificado acreditando la existencia de la sociedad y su subsistencia con fecha posterior a la del acuerdo de su disolución.

Ante ello cabe decir: primero, que la Nota de calificación describe el documento como “Público”, en un perfecto contrasentido con la negación anterior de su valor pues si es público tiene, por imperativo legal, el valor que el Código Civil art 1.218 CC, le otorga cuando nos dice

que: “Los documentos públicos hacen prueba, aun contra tercero, del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de éste.”

Y, segundo, que la escritura complementaria ya aclaró este punto al afirmar: “Obviamente”. Y lo es. El Sr. Registrador no tiene en consideración el hecho de que una sociedad no se extingue sino cuando la fase de liquidación ha concluido, no antes.

Así, la fase final del proceso de liquidación de una sociedad, que viene precedida de su acuerdo de Disolución, es la extinción de la sociedad, que implica que la entidad ya no existe legalmente y que sus activos y pasivos han sido completamente liquidados y distribuidos. Esta etapa marca el cierre oficial de la empresa y la eliminación de su existencia legal.

Es pues de todo punto evidente que no existe contrasentido alguno entre el Certificado que, con fecha posterior al acuerdo de Disolución, certifica que la sociedad sigue vigente, pues lo sigue.

Tan evidente como que hasta tanto el socio único y adjudicatario del bien no pueda inscribirlo a su nombre (por la negativa del Sr. Registrador a hacerlo), el proceso de liquidación no puede concluir.

La Resolución que se recurre debe pues decaer también en este punto.

La última observación que el Sr. registrador hace es que el certificado de dicho acuerdo viene expedido por quien manifiesta, pero no acredita, ostentar la condición de socio único y liquidador de la citada mercantil, documentos por tanto que no sólo resultan contradictorios entre sí, si no que no permiten tener por acreditado el cargo que el adjudicatario de la finca manifiesta ostentar”

Habla el Sr Registrador de “Documentos”, en plural, cuando sólo hay un Certificado expedido por el Sr. Liquidador. Siendo sólo un documento, en singular, no puede ser contradictorio con un segundo documento inexistente.

Quizás el Sr Registrador quiso decir que el documento es contradictorio en sus propios términos, pero lo ignoramos.

En cualquier caso, el razonamiento del Sr. Registrador de la Propiedad parece ignorar que incluso en nuestro ordenamiento, al que nos referimos por cuanto que la Resolución no hace mención alguna a ordenamiento concreto, los Artículos 108 y 109 del Reglamento del Registro Mercantil especifican quien tenga facultad certificante en una sociedad, y un socio único en el que concurre la cualidad de liquidador, la tiene. (art 108 RR.MM). Poco más puede añadirse.

Quizás sólo decir que evidentemente la veracidad o inexactitud del contenido de la Certificación del Acta, es algo que incumbe a la mera responsabilidad –incluso penal– del sujeto certificante, y no al Sr. Registrador.

Con el máximo respeto hacia la labor del Sr. Registrador, entendemos que su actuación en este caso no ha sido acertada y solicitamos por ello de esa Dirección la estimación del presente recurso ordenando, en definitiva, la inscripción que se ha suspendido.»

IV

El día 15 de enero de 2025 el registrador de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo, con su preceptivo informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 11, 12, 1216, 1218 y 1280 del Código Civil; 18 y 20 del Código de Comercio; 1, 3, 4 y 18 de la Ley Hipotecaria; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 24.4 de la Ley del Notariado; 1.2 y 4.1.c) del Reglamento (CE) n.º 593/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de junio de 2008, sobre la ley aplicable a las obligaciones contractuales (Roma I); 2.c) del 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; 36 del Reglamento Hipotecario; 5, 80 y 108 del Reglamento del Registro Mercantil; 143, 145, 148, 164, 165 y 166 del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-administrativo, de 20 de mayo de 2008 y, de la Sala de lo Civil, de 29 de junio y 23 de septiembre de 2011, 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 14 de diciembre de 1981, 11 de junio de 1999, 4 de febrero de 2000, 12 de noviembre de 2001, 21 de abril de 2003, 19 de febrero, 24 de marzo y 28 de diciembre de 2004, 5 y 7 de febrero, 1 de marzo, 7 de febrero, 2 de abril, 20 de mayo y 18 de noviembre de 2005, 23 y 29 de mayo de 2006, 6 de noviembre de 2007, 13 de diciembre de 2010, 17 de enero, 9, 10, 11 y 22 de junio y 4 de agosto de 2011, 22 de febrero, 4 y 22 de junio, 5 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 9 de enero, 24 de junio, 11 de julio y 31 de octubre de 2013, 22 de febrero, 5 de marzo, 9 de mayo, 27 de febrero y 13 de septiembre de 2014, 14 de mayo, 14 y 20 de julio, 7 de septiembre, 26 de noviembre y 11 de diciembre de 2015, 10 de marzo, 25 de abril, 14 de septiembre, 10 y 25 de octubre y 14 de diciembre de 2016, 5 de enero, 17 de abril, 25 de mayo, 1 de junio, 20 de julio y 13 de septiembre y 6 de noviembre de 2017, 12 de abril, 18 de septiembre y 7 de noviembre de 2018 y 8 de febrero, 10 de abril, 3 de julio, 17 de septiembre, 11 y 16 de octubre y 18 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de febrero, 11 de marzo, 4 de junio y 31 de agosto de 2020, 7, 23 y 29 de junio, 1 y 22 de julio, 8 de octubre y 8, 16 y 17 de noviembre de 2021, 3 de enero, 14 de marzo, 11 abril, 6 y 11 de julio y 4 y 22 de noviembre de 2022, 9 de marzo, 19 y 27 de abril, 9 y 22 de mayo, 2 y 26 de junio, 5 de julio, 21 de septiembre y 15, 27 y 28 de noviembre de 2023, 21 de febrero, 26 de marzo, 28 de mayo, 20 de junio y 25 de septiembre de 2024 y 4 de febrero de 2025.

1. El título objeto de la calificación impugnada es una escritura por la que se formaliza la adjudicación de determinado inmueble en favor del socio único de una sociedad estadounidense, domiciliada en el Estado de Delaware («Union Properties Limited Liability Company»), mediante liquidación de dicha sociedad.

La escritura fue otorgada el día 10 de junio de 2024 por el ahora recurrente como apoderado del socio único y liquidador de dicha sociedad, según escritura de poder que se reseña, autorizada por el mismo notario el día 5 de octubre de 2023, quien, según afirma, la considera «suficiente para la presente escritura de adjudicación por liquidación de mercantil extranjera».

En la escritura calificada se expresa que dicha sociedad está «debidamente constituida conforme a las leyes de su país, el día 28 de abril de 2005, e inscrita en el Registro Mercantil de Delaware, Estados Unidos de América, con el número 396863 (...)». Se incorpora una certificación expedida el día 17 de enero de 2024 por el secretario de Estado del Estado de Delaware (don Jeffrey W. Bullock), en la que consta que la sociedad referida se encuentra debidamente constituida e inscrita bajo las leyes de dicho Estado y que, en la fecha de expedición del certificado, se encuentra vigente. Este documento tiene código seguro de verificación y está traducido y acompañado de otra certificación expedida el día 24 de enero de 2024 por el «Jefe de Servicios Societarios» del Estado de Dakota del Sur, don J. V. (cuya firma consta legitimada por un notario de dicho Estado, con la correspondiente apostilla), traducida, que acredita que la certificación anterior es copia auténtica del original.

En la misma escritura se incorpora una certificación expedida el 20 de junio de 2023 por el socio único como liquidador en la que constan los acuerdos sociales mediante los cuales se acordó la liquidación de la sociedad, la adjudicación del único inmueble a dicho único socio y el apoderamiento al letrado ahora recurrente para comparecer ante el notario español y elevar a público los acuerdos. Esta certificación, también traducida, contiene la firma del certificador legitimada por un notario de Londres y está apostillada. En ella consta, entre otros extremos, que en el libro de actas de las juntas generales de la sociedad hay una correspondiente a la junta celebrada el día 30 de abril de 2022 en el domicilio social con la asistencia del único socio; que se aprobó el balance final de la sociedad; que se aceptó la renuncia al cargo presentada por los administradores solidarios que se indican; que se nombró liquidador a dicho socio único, quien aceptó el cargo y manifestó no hallarse incurso en ninguna de las incompatibilidades establecidas en el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital de 2 de julio de 2010; que no existen deudas contraídas con terceros, y que, de acuerdo con el informe completo de liquidación y el proyecto de división aprobado por el socio, se procede a la

adjudicación del inmueble antes descrito a dicho señor quien aprueba la liquidación efectuada tomando posesión del inmueble que se le adjudica en pleno dominio.

En una primera calificación el registrador basó su negativa a la inscripción en que «el juicio de suficiencia por el notario autorizante se ha emitido a la vista de una copia, expedida por quien manifiesta ostentar el cargo de “jefe de Servicios Societarios” sin precisar de qué organismo, de un certificado público acreditando tanto la existencia de la sociedad como su subsistencia con fecha posterior a la del acuerdo de su disolución, junto con un certificado de dicho acuerdo expedido por quien manifiesta pero no acredita, ostentar la condición de socio único y liquidador de la citada mercantil, documentos por tanto que no sólo resultan contradictorios entre sí, si no que no permiten tener por acreditado el cargo que el adjudicatario de la finca manifiesta ostentar».

Para complementar dicha escritura, don J. M. C. T., en el mismo concepto, otorgó ante el mismo notario, el 26 de noviembre de 2024, otra escritura en la que manifiesta:

«— Que la condición de único socio de la mercantil, así como su condición de liquidador, queda acreditada según la certificación incorporada a la citada escritura de adjudicación por liquidación de mercantil extranjera, concretamente en los apartados 4 y 5 del citado certificado» y «— Que el certificado que acredita la vigencia de la mercantil es posterior a la fecha del acuerdo de junta, obviamente, porque la sociedad sigue vigente, hasta que no se finalice el procedimiento de liquidación, hecho que no puede concurrir, hasta que no se materialice la inscripción de la propiedad a favor del único socio y liquidador único (...)». Además, a los efectos de acreditar la validez del certificado expedido por el secretario del Estado de Delaware, el compareciente requiere al notario autorizante para que acceda a determinada página web, proceda a la verificación del documento y, una vez validada, proceda a la impresión del resultado y lo deje incorporado a la escritura, requerimiento que consta debidamente cumplimentado.

Presentadas de nuevo ambas escrituras, el registrador afirma lo siguiente: «La consulta a la dirección web que se indica del certificado expedido por el Secretario de Estado del Estado de Delaware ha recibido la respuesta “No podemos validar la información suministrada...” lo que a la vista de lo expuesto, puede indicar que la información de dicha sociedad no se encuentra actualizada», y reitera su calificación en los mismos términos, añadiendo únicamente lo siguiente: «sin que las aseveraciones del representante de la sociedad, contenidas en la escritura complementaria puedan compartirse por este registrador».

2. En cuanto a la cuestión sustantiva planteada en la calificación, la existencia de un elemento de extranjería hace necesario determinar cuál debe ser la Ley aplicable conforme a la norma de conflicto.

El Reglamento (CE) número 593/2008 del Parlamento Europeo y el Consejo de 17 de junio de 2008 (Roma I) tiene carácter universal y la «lex contractus» determinada por la norma de conflicto se aplicará a las obligaciones contractuales en materia civil y mercantil. Esto no obstante, existen ciertos aspectos que se excluyen de su aplicación en el artículo 1.2, como son las cuestiones relativas al Derecho de sociedades referentes a la constitución, la capacidad jurídica, el funcionamiento interno y la disolución y la responsabilidad personal de los socios y los administradores —artículo 1.2, f)—, así como, también, la posibilidad para un intermediario de obligar frente a terceros a la persona por cuya cuenta pretende actuar, o para un órgano de obligar a una sociedad —artículo 1.2, g)—. A la vista de tales exclusiones, debe aplicarse el Código Civil, según el cual la ley personal de las personas jurídicas es la determinada por su nacionalidad y rige todo lo relativo a la capacidad, constitución, representación, funcionamiento, transformación, disolución y extinción (artículo 9.11), y, respecto de la representación voluntaria, de no mediar sometimiento expreso, se le aplica la ley del país en donde se ejerciten las facultades conferidas (artículo 10.11).

En el presente caso, el poder que acredita el otorgante se ha otorgado ante notario español, con arreglo a las solemnidades previstas en la legislación española, por lo que no plantea problemas de equivalencia que pueden conllevar los poderes extranjeros.

Traducido este planteamiento sobre las leyes aplicables a los distintos elementos que concurren en el supuesto planteado, ha de concluirse que: a) el otorgamiento del poder queda

sometido, en su dimensión interna, desde un punto de vista sustantivo, a la Ley de la nacionalidad de la sociedad otorgante, en este caso a la Ley de Delaware, por aplicación del artículo 9.11 del Código Civil, y desde un punto de vista formal, en aplicación del principio «auctor regit actum» contenido en el artículo 11.1, a la legislación española; b) la vinculación del otorgante del poder con el tercero, a través de la mediación del apoderado, dimensión externa, queda sometida a la ley española, por la regla del artículo 10.11 del Código Civil, y c) el negocio instrumentado en ejercicio del poder conferido, esto es, la adjudicación del inmueble mediante liquidación de la sociedad, por aplicación de la regla dispuesta en el artículo 4.1.c) del Reglamento (CE) número 593/2008 del Parlamento Europeo y el Consejo de 17 de junio de 2008 (Roma I), se rige también por la Ley española, que es la que también regula el acceso de dicho negocio a los libros del Registro de la Propiedad.

3. En el caso del presente expediente se da la circunstancia de que el titular registral es una sociedad extranjera (estadounidense, de Delaware).

La objeción que para la inscripción opone el registrador es que los documentos incorporados a la escritura calificada no acreditan que la sociedad haya quedado disuelta, ni el nombramiento del liquidador.

El defecto debe ser confirmado

De la documentación aportada únicamente se acredita la subsistencia de la sociedad mediante un certificado expedido por el secretario de Estado del Estado de Delaware (USA), así como su válida constitución y existencia a la fecha de su expedición (17 de enero de 2024), que se ha exhibido por don J. V. —en su condición de «jefe de Servicios Societarios»— a un notario de Dakota del Sur, que expide testimonio apostillado.

La certificación con firma legitimada, incorporada a la escritura, expedida por don D. C. el 20 de junio de 2023 en su condición de socio único y liquidador en la que constan los acuerdos sociales mediante los cuales se acordó la disolución de la sociedad, su nombramiento de liquidador, el cese de los administradores solidarios, la adjudicación del único inmueble a dicho único socio y el apoderamiento al letrado ahora recurrente para comparecer ante el notario español y elevar a público los acuerdos, nada acredita, pues el notario inglés se ha limitado a legitimar la firma del otorgante, pero no consta acreditado que efectivamente sea el socio único, ni la disolución de la sociedad, ni su nombramiento como liquidador, ni el cese de los administradores solidarios, ni ninguna de los demás actos que se referencian en la misma.

Para acreditar dichas circunstancias será preciso que se aporte certificación del Registro Mercantil de Delaware, con efectos equivalentes al del Registro Mercantil español, o que se acredite la cadena de transmisión de la propiedad de la sociedad «Union Properties Limited Liability Company» a favor de don D. C., como socio único de la sociedad.

En este sentido, el artículo 5 del Reglamento del Registro Mercantil es muy claro cuando dispone lo siguiente: «3. En caso de documentos extranjeros, se estará a lo establecido por la legislación hipotecaria. También podrá acreditarse la existencia y válida constitución de empresarios inscritos, así como la vigencia del cargo y la suficiencia de las facultades de quienes los representan, mediante certificación, debidamente apostillada o legalizada, expedida por el funcionario competente del Registro público a que se refiere la Directiva del Consejo 68/151/CEE o de oficina similar en países respecto de los cuales no exista equivalencia institucional».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo 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, 7 de abril de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.