

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4460 *Resolución de 29 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad accidental de Madrid n.º 48 a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales.*

En el recurso interpuesto por don A. P. C., en nombre y representación y como administrador único de la entidad «Holding Palomares-Olmo, S.L.U.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad accidental de Madrid número 48, doña María Ángeles Villán Quílez, a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales (transmisión de fincas acordada por decisión y a favor su accionista único, en concepto de pago en especie a cuenta de dividendos de una sociedad).

Hechos

I

Mediante escritura de elevación a público de acuerdos sociales (decisión del accionista único) de la sociedad «Setrosón, S.A.U.», autorizada por el día 20 de marzo de 2025 por la notaria de Madrid, doña María del Rosario Algora Wesolowski, con el número 287 de protocolo, se formalizó la transmisión de varias fincas en favor de «Holding Palomares-Olmo, S.L.U.», socio único de aquélla, en concepto de pago en especie a cuenta de dividendos de la sociedad «Setrosón, S.A.U.».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 48, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por doña P. L. T., el día 23/04/2025, bajo el asiento número 389, del tomo 2025 del Libro Diario y número de entrada 432, que corresponde al documento otorgado el 20/03/2025 ante el notario de Madrid doña María del Rosario Algora Wesolowski, protocolo n.º 287/2025 de su protocolo, con arreglo a los artículos 18, 19, 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes:

Hechos:

En la escritura objeto de calificación se hace constar que la entidad mercantil Setrosón S.A.U., con CIF: (...), propietaria de la finca registral 11.714, CRU: 280172000040099 de este registro, además de dos más sitas en otra demarcación registral, acordó el día 19/03/2025 proceder al pago en especie de unos dividendos con cargo al resultado de la sociedad correspondiente al ejercicio social cerrado con fecha 31 de diciembre de 2024. Consta expresamente en la certificación del [sic] actas diligenciadas del acuerdo en que se basa la escritura que “toda vez que las cuentas anuales del ejercicio 2024 no han sido formuladas ni aprobadas, dicha distribución se

realiza en base al estado contable de la sociedad a fecha 31 de diciembre de 2024 elaborado por el Órgano de Administración de la sociedad...". Por lo tanto, las cuentas anuales aún no se han elaborado ni aprobado por lo que no existe beneficio aun que repartir debidamente determinado. Esos dividendos se acuerdan a un resultado contable de unas cuentas no aprobadas y se estiman en un importe total de 452.213,43 euros. Se acuerda la entrega en especie al socio único, Holding Palomeras-Olmo S.L.U (...) (representado por su administrador único, que es el mismo compareciente que representa a las dos sociedades intervinientes), del inmueble anterior como medio de pago de ese dividendo en previsión de las ganancias cuando se aprueben las cuentas anuales, acordado en la Junta general de la primera de dichas compañías. En pago del mismo se transmite la finca registral sita en esta demarcación y otras dos más sitas en otras demarcaciones. Además ni de las actas ni de la escritura se fija el valor por el que se transmite cada una de estas tres fincas de forma individualizada.

Se acompañan certificaciones suscritas por el citado doble administrador único en el que ambas compañías acuerdan facultarle para el otorgamiento de esta escritura.

Fundamentos de Derecho.

El artículo 1.261 del Código Civil dispone que: "No hay contrato sino cuando concurren los requisitos siguientes: 12. Consentimiento de los contratantes. 22. Objeto cierto que sea materia del contrato. 32. Causa de la obligación que se establezca".

El artículo 1.276 del Código Civil dispone que: "La expresión de una causa falsa en los contratos dará lugar a la nulidad, si no se probase que estaban fundados en otra verdadera y lícita".

El artículo 1.277 del Código Civil dispone que: "Aunque la causa no se exprese en el contrato, se presume que existe y que es lícita mientras el deudor no pruebe lo contrario".

El artículo 51.10.^a del Reglamento Hipotecario dispone que: "Las inscripciones extensas a que se refiere el artículo 9 de la Ley contendrán los requisitos especiales que para cada una de ellas determina este Reglamento, y se practicarán con sujeción a las reglas siguientes: Décima. En todo caso se hará constar el acta de inscripción, que expresará: El hecho de practicarse la inscripción, la persona a cuyo favor se practica, el título genérico de su adquisición y el derecho que se inscribe.

Partiendo de la base de que nuestro sistema hipotecario rige el principio de consentimiento causal, es requisito de inscripción de cualquier desplazamiento patrimonial que exista causa de transmisión, y que sea verdadera y lícita.

Además citar la Resolución de 29 de marzo de 2010 DGSJ y FP que señalaba: "a) La exigencia de una causa lícita y suficiente para todo negocio traslativo (artículos 1.274 y siguientes del Código Civil); b) La extensión de la calificación registral a la validez del acto dispositivo inscribible (artículo 18 de la Ley Hipotecaria); c) La necesidad de reflejar en el Registro de la Propiedad la naturaleza y extensión del derecho real que se inscriba, con expresión circunstanciada de todo lo que, según el título, determine el mismo derecho o limite las facultades del adquirente (artículo 9 de la Ley Hipotecaria y artículo 51 del Reglamento Hipotecario); d) Las distintas exigencias en cuanto validez de los diferentes actos dispositivos, así como las específicas repercusiones que el concreto negocio adquisitivo tiene en el régimen jurídico del derecho adquirido (adviértanse las diferencias entre las adquisiciones a título oneroso y las realizadas a título gratuito, así en parte a su protección - artículos 34 de la Ley Hipotecaria y 1.297 del Código Civil)".

En el presente supuesto como causa del desplazamiento patrimonial se expresa es el pago en especie de unos futuros dividendos basados en el beneficio al cierre del año 2024 de unas cuentas no aprobadas. Esto no es posible atendiendo a la regulación de la materia que resulta de la Ley de Sociedades de Capital:

Conforme el artículo 272 TR de la Ley de Sociedades de Capital resulta que "Las cuentas anuales se aprobarán por la junta general..." Y una vez aprobadas conforme el artículo 273: "1. La junta general resolverá sobre la aplicación del resultado del ejercicio

de acuerdo con el balance aprobado. 2. Una vez cubiertas las atenciones previstas por la ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas, 3. Se prohíbe igualmente toda distribución de beneficios a menos que el importe de las reservas disponibles sea, como mínimo, igual al importe de los gastos de investigación y desarrollo que figuren en el activo del balance".

Por lo tanto, atendiendo a la elevación de los acuerdos diligenciados no parece factible que se puedan atribuir al pago de unos dividendos aun no determinados (ni siquiera consta que haya existido beneficio al no haberse elaborado las cuentas anuales).

La causa de la transmisión y los acuerdos adoptados no son conformes por tanto con la Ley de Sociedades de Capital.

Por otro lado, se fija un tanto global que va a recibir el socio único en pago de ese futuro dividendo sin que se fije el valor que se da a cada una de las fincas transmitidas por la sociedad, lo cual tiene relevancia no solo en cuanto al acuerdo adoptado de pago (para asegurar que no se transmiten bienes por un importe superior al de esos dividendos) así como fiscalmente y en control de los medios de pago empleados. Artículos 9 y 11 LH y 51 RH, y el principio de especialidad.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Contra dicha calificación: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Ángeles Villán Quílez registrador/a accidental de Registro de la Propiedad de Madrid n.º 48 a día once de junio del dos mil veinticinco.»

III

Solicitada calificación sustituirá, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Arganda del Rey número 1, doña Camino Magán Ayuso, quien, el día 27 de junio de 2025 confirmó la calificación de la registradora de la Propiedad accidental de Madrid número 48.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don A. P. C., en nombre y representación y como administrador único de la entidad «Holding Palomares-Olmo, S.L.U.», interpuso recurso el día 29 de julio de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Digo:

Que, en fecha 11 de junio de 2025, mediante correo electrónico, se notificó a esta parte calificación desfavorable del Registro de la Propiedad número 48 de Madrid rechazando la inscripción de la finca registral 11714 en favor de Holding Palomares-Olmo, S.L.U.

Que, en fecha 30 de junio de 2025, se notificó a esta parte confirmación de la calificación desfavorable anteriormente referida, por parte del Registro de la Propiedad de Arganda del Rey N.º 1 (...)

Que, mostrando desacuerdo con la calificación emitida por doña María Ángeles Villán Quílez, ratificada por doña Camino Magán Ayuso, dentro del plazo legal, y al amparo de

lo establecido por el artículo 324 y siguientes del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (la "LH"), se interpone Recurso Contra La Calificación Negativa, en base a los siguientes

Hechos:

Primero. En fecha 23 de abril de 2025 se presentó para inscripción en el Registro de la Propiedad número 48 de Madrid la escritura de elevación a público de acuerdos sociales de la sociedad Setroson S.A.U., autorizada por la Notario de Madrid doña María del Rosario Algora Wesolowski, en fecha 20 de marzo de 2025, bajo número 287 de su protocolo, causando el número de entrada 432, bajó el asiento 389, del tomo 2025 del Libro Diario (el "Documento Calificado").

Segundo. El Documento Calificado eleva a público las decisiones del accionista único de la sociedad Setroson, S.A.U. de fecha 19 de marzo de 2025, consistiendo en la aprobación de un reparto y adjudicación de dividendo a cuenta contra el resultado del ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2024 en favor de su accionista único, la sociedad Holding Palomares-Olmo, S.L.U., mi representada, configurándose el pago de dicho dividendo como un pago en especie consistente en cuatro fincas, tres de ellas sitas en Cabanillas del Campo (Guadalajara), y una de ella en Madrid. Me remito a los términos de la certificación protocolizada por el Documento Calificado así como al propio cuerpo de la escritura de referencia para mayor detalle en la descripción de las fincas registrales,

Tercero. En fecha 11 de junio de 2022 la Registradora accidental del Registro de la Propiedad número 48 de Madrid emitió calificación desfavorable del Documento Calificado en base a los hechos y fundamentos de derecho que se transcriben a continuación de forma literal (la "Calificación Desfavorable"): [se transcribe la nota de calificación objeto de recuso]

Cuarto. Mediante solicitud de fecha 23 de junio de 2025 dirigida al Registro de la Propiedad número 48 de Madrid, se instó por esta parte la aplicación del cuadro de sustituciones, solicitando en su virtud la indicación del Registrador sustituto para la aplicación de la calificación sustitutoria procedente.

Quinto. Mediante solicitud de fecha 25 de junio de 2025, esta parte solicitó al Registrador sustituto que practicara nueva calificación del título presentado a inscripción (...)

Sexto. En fecha 30 de junio de 2025, se notificó a esta parte confirmación por parte del Registrador sustituto de la calificación desfavorable anteriormente referida.

Séptimo. En cuanto a los defectos consignados en la Calificación Desfavorable, señalar cuanto sigue:

1.º Por lo que se refiere a la inexistencia de una causa lícita y suficiente del acto traslativo alegada por la Registradora que suscribe la Calificación Desfavorable, el artículo 277 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la "LSC"), reza:

Artículo 277. Cantidades a cuenta de dividendos.

La distribución entre los socios de cantidades a cuenta de dividendos sólo podrá acordarse por la junta general o por los administradores bajo las siguientes condiciones:

a) Los administradores formularán un estado contable en el que se ponga de manifiesto que existe liquidez suficiente para la distribución. Dicho estado se incluirá posteriormente en la memoria.

b) La cantidad a distribuir no podrá exceder de la cuantía de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, deducidas las pérdidas procedentes de ejercicios anteriores y las cantidades con las que deban dotarse las reservas obligatorias por ley o por disposición estatutaria, así como la estimación del impuesto a pagar sobre dichos resultados.

En consecuencia, en contra de lo que alega la Sra. Registradora en sus Fundamentos de Derecho al señalar que la LSC no ampara el pago en especie de unos futuros dividendos basadas en el beneficio al cierre del año 2024 de unas cuentas no aprobadas en base a lo dispuesto por los artículos 272 y 273 LSC; el artículo 277 LSC expresamente reconoce la potestad del órgano de administración y de la junta general de socios de una sociedad de capital para acordar la distribución entre los socios de dividendos antes de la formulación y aprobación de los resultados del ejercicio, esto es cantidades a cuenta de dividendos.

A mayor abundamiento, una vez adoptado el acuerdo, nace el derecho a exigir el pago de los dividendos a cuenta, y así resulta del régimen al que se somete la restitución de estas cantidades cuando procediese (artículo 278 LSC), ya que dicho régimen parte de que las entregas a cuenta de dividendos son verdaderamente dividendos. De la literalidad de la norma resulta que las cantidades que se hayan pagado a cuenta de dividendos se restarán del dividendo acordado por la junta general en el acuerdo de aplicación de resultados previsto por el artículo 273 LSC.

Sin perjuicio de lo anterior, y teniendo en cuenta que con la práctica de la distribución de cantidades a cuenta de dividendos se procede al reparto anticipado de unos beneficios que aún no han sido determinados por la junta general, ésta podría afectar a la integridad del capital social, y consecuentemente la decisión de distribuir dividendos a cuenta está sometida a determinados requisitos. En ese sentido, la LSC establece que, para la válida distribución de cantidades a cuenta de dividendos será necesario que se cumplan las siguientes dos condiciones:

a) La formulación de un estado contable: los administradores de la sociedad deben formular con carácter previo al reparto un estado contable, que se incluirá posteriormente en la memoria integrante de las cuentas anuales del correspondiente ejercicio, en el que se ponga de manifiesto la existencia de liquidez suficiente en la sociedad para la distribución de cantidades a cuenta. La ley no determina el contenido del estado contable, y tampoco lo menciona cuando se ocupa del contenido de la memoria (artículo 260 LSC), El Plan General de Contabilidad sí lo contempla estableciendo al respecto que “en el caso de distribución de dividendos a cuenta en el ejercicio, se deberá indicar el importe de los mismos e incorporar el estado contable previsional (cursiva añadida) formulado preceptivamente para poner de manifiesto la existencia de liquidez suficiente. Dicho estado contable deberá abarcar un periodo de un año desde que se acuerde la distribución del dividendo a cuenta” (contenido de la memoria, apartado 3.2). En este sentido, de conformidad con las limitaciones previstas, el estado contable deberá reflejar la obtención de un resultado positivo desde el ejercicio del ejercicio anterior, el estado de tesorería, la dotación de reservas legales y estatutarias, la existencia y cuantía de las pérdidas de ejercicios anteriores y la estimación del impuesto a pagar por dichos resultados.

b) La limitación de la cantidad a distribuir: la ley limita el importe por el que puede acordarse el reparto de cantidades a cuenta de dividendos, en concreto establece que la cantidad a distribuir por este concepto no podrá exceder de la cuantía de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, una vez deducidas las pérdidas procedentes de ejercicios anteriores, así como las cantidades con las que deban dotarse las reservas obligatorias por ley o por disposición estatutaria. Deberá deducirse la estimación del impuesto a pagar sobre dichos resultados.

Por tanto, los únicos requisitos que establece la LSC para el reparto de dividendos a cuenta son los establecidos en los epígrafes a) y b) anteriores, y el cumplimiento de los mismos es lo que dota de validez el reparto del dividendo a cuenta, no estando condicionado en ningún caso a una posterior ratificación de la junta general en el marco del acuerdo de aprobación de cuentas anuales y aplicación del resultado del ejercicio, y todo ello sin perjuicio del derecho de restitución establecido el artículo 278 LSC (...)

2.º Por lo que respecta, a que, según apunta la Registradora que suscribe la Calificación Desfavorable, no se fija el valor que se da a cada una de las fincas ni a efectos del acuerdo de pago ni a efectos fiscales ni de control de medios de pago, poner de manifiesto que el negocio jurídico objeto del Documento Calificado no se trata de una aportación no dinerada como contravalor a un bien, y por tanto no hay exigencia legal a efectos mercantiles de asignar una valoración a cada uno de los bienes inmuebles ya que la adjudicación de los mismos responde al pago en especie del crédito que se origina con la aprobación del reparto del dividendo, y por tanto responden por el total del importe de dicho crédito. Si bien lo anterior, y considerando la naturaleza del negocio jurídico objeto del Documento Calificado y que, por tanto, el mismo está sujeto a tributación por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados así como por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, tanto en la Comunidad de Madrid y la Comunidad de Castilla-La Mancha, como en el Ayuntamiento de Madrid y el Ayuntamiento de Cabanillas del Campo respectivamente, esta parte presentó y liquidó con carácter previo a la presentación del Documento Calificado en los Registros de la Propiedad competentes, las correspondientes declaraciones tributarias habiendo aportado justificante acreditativo en unión al Documento Calificado (hecho que queda patente ya que en ningún momento en la Calificación Desfavorable se consigna como defecto que no se haya cumplido con los formalismos de las obligaciones tributarias con carácter previo). En consecuencia, de las citadas declaraciones tributarias resulta debidamente acreditando en cumplimiento de la normativa de aplicación, el valor de los bienes inmuebles objeto del negocio jurídico que resulta del Documento Calificado, no omitiéndose ninguna información que impida a las autoridades tributarias o de control de medios de pago disponer de la valoración de los bienes objeto del Documento Calificado.

Octavo. Por último señalar que, en fecha 4 de julio de 2025, el Documento Calificado fue presentado para inscripción en el Registro de la Propiedad de Guadalajara N.º 3, habiéndose practicado las siguientes inscripciones; inscripción 13.ª de la finca número 11062 de Cabanillas del Campo, la inscripción 13.ª de la finca número 11063 de Cabanillas del Campo, la inscripción 13.ª de la finca número 11064 de Cabanillas del Campo; habiéndose por tanto inscrito el pleno dominio de las citadas fincas en favor de mi representada Holding Palomares-Olmo, S.L.U. por título de adjudicación (...)

En virtud de lo expuesto
Solicito:

1.º Que se tenga por presentado este recurso, así como los documentos que se acompañan como anexo formando parte íntegramente del mismo;

2.º Que, en virtud de este recurso, se resuelva de forma favorable para esta parte, y se practique inscripción del pleno dominio de la finca número 11714 de Madrid en favor de Holding Palomares-Olmo, S.L.U. en los términos que resultan de la escritura objeto de calificación, en tanto y en cuanto, la LSC reconoce expresamente como un negocio jurídico válido la distribución de dividendos a cuenta y por tanto sin necesidad de contar con un acuerdo de aprobación de cuentas anuales o de aplicación del resultado del ejercicio, habiéndose cumplido a esos efectos con todos los requisitos establecidos por la LSC tal y como ha quedado acreditado, y en consecuencia, concurren los elementos necesarios para la existencia de una causa lícita y suficiente del negocio traslativo en favor de mi representada, quedando asimismo claramente identificados los bienes objeto de aquel negocio con el valor de los mismos.»

V

La registradora de la Propiedad titular de Madrid número 48, doña Lucía Fernández Redondo, mantuvo la calificación emitida en su día y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución. No consta en el

expediente haberse conferido traslado del recurso interpuesto a la notaria autorizante del título calificado para que formulara alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1255, 1261, 1276, 1277 y 1280 del Código Civil; 1, 2, 3, 11, 18 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 272, 273, 277 y 278 de Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital; 9 y 51 de su Reglamento, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de mayo de 1999, 29 de marzo de 2010, 7 de diciembre de 2011, 25 de septiembre de 2014 y 30 de julio de 2015.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

Mediante escritura de elevación a público de acuerdos sociales (decisión del accionista único) de la sociedad «Setrosón, S.A.U.», autorizada el día 20 de marzo de 2025 por la notaria de Madrid, doña María del Rosario Algora Wesolowski, con el número 287 de protocolo, se formalizó la transmisión de varias fincas acordada a favor de «Holding Palomares-Olmo, S.L.U.», accionista único de aquella, en concepto de pago en especie a cuenta de dividendos de la sociedad «Setrosón, S.A.U.». En la escritura se describían 4 fincas registrales, una de ellas, registral 11.714, correspondiente al Registro de la Propiedad de Madrid número 48.

Se deniega la calificación, resumidamente, en base a estos dos defectos:

«En el presente supuesto como causa del desplazamiento patrimonial se expresa es el pago en especie de unos futuros dividendos basados en el beneficio al cierre del año 2024 de unas cuentas no aprobadas. Esto no es posible atendiendo a la regulación de la materia que resulta de la Ley de Sociedades de Capital:

Conforme el artículo 272 TR de la Ley de Sociedades de Capital resulta que “Las cuentas anuales se aprobarán por la junta general...” Y una vez aprobadas conforme el artículo 273: “1. La junta general resolverá sobre la aplicación del resultado del ejercicio de acuerdo con el balance aprobado. 2. Una vez cubiertas las atenciones previstas por la ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social. A estos efectos, los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta. Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas, 3. Se prohíbe igualmente toda distribución de beneficios a menos que el importe de las reservas disponibles sea, como mínimo, igual al importe de los gastos de investigación y desarrollo que figuren en el activo del balance.”

Por lo tanto, atendiendo a la elevación de los acuerdos diligenciados no parece factible que se puedan atribuir al pago de unos dividendos aun no determinados (ni siquiera consta que haya existido beneficio al no haberse elaborado las cuentas anuales).

La causa de la transmisión y los acuerdos adoptados no son conformes por tanto con la Ley de Sociedades de Capital.

Por otro lado, se fija un tanto global que va a recibir el socio único en pago de ese futuro dividendo sin que se fije el valor que se da a cada una de las fincas transmitidas por la sociedad, lo cual tiene relevancia no solo en cuanto al acuerdo adoptado de pago (para asegurar que no se transmiten bienes por un importe superior al de esos dividendos) así como fiscalmente y en control de los medios de pago empleados. Artículos 9 y 11 LH y 51 RH, y el principio de especialidad.»

Se recurre la calificación, sintetizándose la argumentación así:

«1.º (...) los únicos requisitos que establece la LSC para el reparto de dividendos a cuenta son los establecidos en los epígrafes a) y b) anteriores, y el cumplimiento de los mismos es lo que dota de validez el reparto del dividendo a cuenta, no estando condicionado en ningún caso a una posterior ratificación de la junta general en el marco del acuerdo de aprobación de cuentas anuales y aplicación del resultado del ejercicio, y todo ello sin perjuicio del derecho de restitución establecido el artículo 278 LSC (...)

2.º Por lo que respecta, a que, según apunta la Registradora que suscribe la Calificación Desfavorable, no se fija el valor que se da a cada una de las fincas ni a efectos del acuerdo de pago ni a efectos fiscales ni de control de medios de pago, poner de manifiesto que el negocio jurídico objeto del Documento Calificado no se trata de una aportación no dinerada como contravalor a un bien, y por tanto no hay exigencia legal a efectos mercantiles de asignar una valoración a cada uno de los bienes inmuebles ya que la adjudicación de los mismos responde al pago en especie del crédito que se origina con la aprobación del reparto del dividendo, y por tanto responden por el total del importe de dicho crédito (...).»

2. Así las cosas y comenzando por el primero de los dos citados defectos, tiene razón el recurrente cuando rebate en su escrito el obstáculo que la nota, pone de relieve en relación con el pago en especie, y a cuenta, de dividendos aun no acordados; defecto que, recordemos, reza así: «(...) el pago en especie de unos futuros dividendos basados en el beneficio al cierre del año 2024 de unas cuentas no aprobadas. Esto no es posible atendiendo a la regulación de la materia que resulta de la Ley de Sociedades de Capital: Conforme el artículo 272 TR de la Ley de Sociedades de Capital».

Y tiene razón porque, como acertadamente expresa en su escrito: «(...) el artículo 277 LSC expresamente reconoce la potestad del órgano de administración y de la junta general de socios de una sociedad de capital para acordar la distribución entre los socios de dividendos antes de la formulación y aprobación de los resultados del ejercicio, esto es cantidades a cuenta de dividendos (...) De la literalidad de la norma resulta que las cantidades que se hayan pagado a cuenta de dividendos se restarán del dividendo acordado por la junta general en el acuerdo de aplicación de resultados previsto por el artículo 273 LSC (...) se procede al reparto anticipado de unos beneficios que aún no han sido determinados por la junta general, ésta podría afectar a la integridad del capital social, y consecuentemente la decisión de distribuir dividendos a cuenta está sometida a determinados requisitos. En ese sentido, la LSC establece que, para la válida distribución de cantidades a cuenta de dividendos será necesario que se cumplan las siguientes dos condiciones: a) La formulación de un estado contable (...) b) La limitación de la cantidad a distribuir: la ley limita el importe por el que puede acordarse el reparto de cantidades a cuenta de dividendos, en concreto establece que la cantidad a distribuir por este concepto no podrá exceder de la cuantía de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, una vez deducidas las pérdidas procedentes de ejercicios anteriores, así como las cantidades con las que deban dotarse las reservas obligatorias por ley o por disposición estatutaria. Deberá deducirse la estimación del impuesto a pagar sobre dichos resultados (...) el cumplimiento de los mismos es lo que dota de validez el reparto del dividendo a cuenta, no estando condicionado en ningún caso a una posterior ratificación de la junta general en el marco del acuerdo de aprobación de cuentas anuales y aplicación del resultado del ejercicio, y todo ello sin perjuicio del derecho de restitución establecido el artículo 278 LSC».

3. Efectivamente, y a tenor de lo que determina el artículo 278 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y pese a lo afirmado en la nota, dicho texto legal no veda la distribución a cuenta de dividendos: «Cantidades a cuenta de dividendos. La distribución entre los socios de cantidades a cuenta de dividendos sólo podrá acordarse por la junta general o por los administradores bajo las siguientes condiciones: a) Los administradores formularán un estado contable en el que se ponga de manifiesto que existe liquidez suficiente para la distribución. Dicho estado

se incluirá posteriormente en la memoria. b) La cantidad a distribuir no podrá exceder de la cuantía de los resultados obtenidos desde el fin del último ejercicio, deducidas las pérdidas procedentes de ejercicios anteriores y las cantidades con las que deban dotarse las reservas obligatorias por ley o por disposición estatutaria, así como la estimación del impuesto a pagar sobre dichos resultados» (artículo 277).

En el caso que motiva este recurso, nos encontramos ante una decisión adoptada por el socio –accionista– único en fecha 19 de marzo de 2025, y existe la pertinente certificación incorporada a la escritura, (obrando también otra relativa al cumplimiento del artículo 160,f) de la Ley de Sociedades de Capital; ninguna de ellas objetadas en la calificación), que recoge el acuerdo de adopción de la operación formalizada en la escritura, y que reza así: «Toda vez que las cuentas anuales del ejercicio 2024 no han sido formuladas ni aprobadas, dicha distribución se realiza en base al estado contable de la Sociedad a fecha 31 de diciembre de 2024, elaborado por el Órgano de Administración de la Sociedad, el cual se adjunta como Anexo 1 a la presente acta».

Como declaró (con cita de la Resolución de este Centro Directivo de 30 de julio de 2015) la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 30 de septiembre de 2022: «(...) Decimoprimer.–Como viene indicando la doctrina, el dividendo está configurado legalmente como un crédito naturalmente dinerario dada la naturaleza de las sociedades capitalistas, sin perjuicio que pudiera pactarse bien en la junta general como órgano soberano o en los estatutos sociales, la posibilidad de los dividendos en especie. Decimosegundo.–Así lo ha indicado la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de julio de 2015: “la cláusula estatutaria por la que se prevé que la sociedad pueda repartir dividendos en especie, afecta a un derecho individual de los socios y, por tanto, su inclusión en los estatutos requiere del consentimiento de todos los socios”. Decimotercero.–Esta propia Sala, en su sentencia de 19 de junio de 2020, rollo 250/20 también ha firmado: “la distribución de dividendos se puede hacer en especie cuando así lo contemple los estatutos o lo decida unánimemente los socios”».

Y la citada resolución de este Centro Directivo de 30 de julio de 2015, declaró: «(...) La regla general es la de percepción en dinero de los dividendos (cfr. artículos 277 y 278 de la Ley de Sociedades de Capital, que se refieren a distribución y restitución de “cantidades” y pago de intereses) y del valor de la aportación que se devuelva al socio mediante la reducción del capital social (vid. el artículo 318 de la misma Ley, que alude a “la suma que haya de abonarse”). No obstante, debe admitirse con base en el principio de autonomía de la voluntad –artículo 28 de la Ley de Sociedades de Capital– la disposición estatutaria sobre restitución del valor de las aportaciones pago del dividendo en especie (vid. respecto de la reducción del capital, el artículo 201.3.1.º del Reglamento del Registro Mercantil se refiere a “la suma dineraria o la descripción de los bienes que hayan de entregarse a los socios”, y, para el caso análogo de pago en especie de la cuota de liquidación, el artículo 393.2 de la Ley de Sociedades de Capital). Ahora bien, la introducción de esta disposición en los estatutos en un momento posterior al fundacional requiere, indudablemente, el consentimiento de los socios afectados, que serán todos (por lo demás, esta conclusión se ajusta al principio que subyace tanto a la norma del artículo 329 –que exige el consentimiento individual de los socios afectados cuando el acuerdo de reducción del capital no afecte por igual a todas las participaciones– y a la regla expresa del artículo 393.1 que –a falta de la disposición estatutaria referida– exige unanimidad de los socios para el acuerdo sobre pago “in natura” de la cuota de liquidación, regla extensible a los derechos a que se refieren las cláusulas debatidas en el presente recurso) (...)».

4. Así las cosas, es evidente que a la operación formalizada en la escritura no se le pueden oponer las tachas que expresa la calificación, pues esta parte de una premisa errónea, cual es no haber tenido en consideración, al formularla, el artículo 278 de la Ley de Sociedades de Capital. Como tampoco ha tenido en cuenta la doctrina plasmada en la Resolución de este Centro Directivo de 30 de julio de 2025 (por cierto, citada y seguida en la reseñada sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid); y que se puede

sintetizar en esta acertada frase de la sentencia en cuestión: «la distribución de dividendos se puede hacer en especie cuando así lo contemple los estatutos o lo decida unánimemente los socios». Accionista único que –como no podía ser de otra forma– adopta decisiones en el caso que motiva este recurso.

Secuela de lo anterior, y partiendo del evidente matiz negocial de la operación formalizada (asimilable en cierta medida a una dación en pago), no cabe duda de que se dan todos y cada uno de los requisitos de validez negocial y precisos para operar la mutación jurídico real –o desplazamiento patrimonial si se prefiere–, pues en modo alguno cabe dudar de la existencia de consentimiento, objeto y causa (lícita también). Y también ha tenido lugar la «traditio», con lo que ningún obstáculo cabe oponer a su reflejo tabular, pues, no en vano, es objeto primordial del Registro (artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria) la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Y consiguientemente también, de los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos.

5. Y en cuanto al segundo de los defectos; partiendo de la base de que la nota no expresa precepto legal –aplicable al caso– que imperativamente ordene, e imponga, distribuir el valor global reseñado entre los cuatro bienes (que más bien sería el que corresponda a su Registro); ni de lejos cabe plantear aquí aplicar el artículo 11 de la Ley Hipotecaria; teniendo razón el recurrente cuando afirma que «no se trata de una aportación no dinerada como contravalor a un bien, y por tanto no hay exigencia legal a efectos mercantiles de asignar una valoración a cada uno de los bienes inmuebles ya que la adjudicación de los mismos responde al pago en especie del crédito que se origina con la aprobación del reparto del dividendo, y por tanto responden por el total del importe de dicho crédito».

Exigencia por lo demás –la reflejada en la nota– hartamente difícil en este caso, pues como indica el recurrente (y no hay datos para dudar su afirmación, por lo que resulta del tenor de su escrito), las otras tres fincas descritas en la escritura, demarcadas en otro Registro, han causado la correspondiente inscripción (recuérdese el principio de independencia y responsabilidad en cada calificación registral), con arreglo y conforme a lo expresado en el documento calificado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 29 de octubre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.