

23048 *RESOLUCIÓN de 4 de noviembre de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Vicente Civera Eres, en nombre de «Civera Tramitación Inmobiliaria, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador mercantil de Valencia número 3, don Carlos Orts Calabuig, a inscribir una escritura de constitución de sociedad de responsabilidad limitada.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Vicente Civera Eres, en nombre de «Civera Tramitación Inmobiliaria, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador mercantil de Valencia número 3, don Carlos Orts Calabuig, a inscribir una escritura de constitución de sociedad de responsabilidad limitada.

Hechos

I

El 28 de marzo de 1996, mediante escritura autorizada por el Notario de Alboraya, don José María Cid Fernández, se constituyó la entidad «Civera Tramitación Inmobiliaria, Sociedad Limitada».

II

Presentada ante el Registrador copia de la anterior escritura, fue calificada con la siguiente nota (según transcribe el Registrador en su informe): «Inscrito el precedente documento en este Registrador mercantil de Valencia y su provincia al tomo 5.798, libro 3.105, de la sección general, del Libro de Sociedades, folio 91, hoja número V-54.481, inscripción primera. En unión de escritura de rectificación otorgada ante el mismo Notario el 20 de mayo de 1997, número 897 de protocolo, excepto los apartados B y C del artículo 2 de los Estatutos sociales, conforme al artículo 63 del Reglamento del Registro Mercantil, por suponer intermediación inmobiliaria, vedadas a las sociedades de capital por el Real Decreto 3248/1969, que regula la actividad de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, declarado válido constitucionalmente por la sentencia 111/1993 del Tribunal Constitucional, de 25 de marzo, y sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 1994, por la que se ordena la cancelación en el Registro Mercantil de objeto análogo. Defecto de carácter subsanable. Contra la precedente nota puede interponerse recurso de reforma en el término de dos meses desde su fecha ante el propio Registrador, y, contra la decisión adoptada, el de alzada ante la Dirección General en el término de otro mes desde la notificación de la anterior decisión, conforme a los artículos 66 y 77 del Reglamento del Registro Mercantil. Valencia, a 12 de junio de 1997. El Registrador mercantil número 3, don Carlos Javier Orts Calabuig.»

III

Don Vicente Civera Eres, en representación de la mercantil «Civera Tramitación Inmobiliaria, Sociedad Limitada Unipersonal», interpuso recurso de reforma contra la anterior calificación sin acompañar los documentos calificados originales ni debidamente testimoniados, y alegó: Que la sentencia del Tribunal Supremo de 1 de junio de 1994, invocada por el Registrador, es sólo una de las que se dictaron sobre el particular, y, a estos efectos, hay que citar la sentencia de 31 de enero de 1990, que señala taxativamente que los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria no poseen la exclusiva en el ejercicio de la intermediación inmobiliaria. Que en sentencia de 3 de octubre de 1995, el Tribunal Supremo vuelve a estudiar el problema planteado y, por último, la sentencia de la Audiencia Provincial de Navarra, de 10 de abril de 1997, de nuevo señala que los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria no poseen la exclusiva en el sector y que no existe interés público alguno en la exigencia de un título para mediar en el mercado inmobiliario. Que existen otras múltiples resoluciones de Juzgados de Primera Instancia en idéntico sentido a las anteriores.

IV

El Registrador mercantil de Valencia número 3, tras exponer los antecedentes de hecho de este recurso, informó: Que el artículo 69.2 del Reglamento del Registro Mercantil exige que se acompañe al escrito por el que se interpone el recurso de reforma originales o, debidamente testimoniados, los documentos calificados por el Registrador. En este supuesto, el hecho de que se trate de una inscripción parcial y no de una suspensión o dene-

gación total del documento no debe ser argumento para excluir la aplicación de las normas que regulan el recurso gubernativo (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de junio y 13, 14 y 15 de octubre de 1992 y 13 de junio de 1994). Como resulta de los antecedentes de hecho, no se ha cumplido con este requisito, por lo que sólo procede declarar la inadmisión del recurso, sin entrar en el fondo del asunto, pues como resulta de la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resolución de 24 de febrero de 1995, entre otras), este requisito es una exigencia lógica si se tiene en cuenta que el recurso gubernativo en esta primera fase pretende obtener del Registrador una reforma en su calificación a la vista de los argumentos del recurrente, para lo que resulta evidente la necesidad de volver a examinar la totalidad de los documentos que dieron lugar a ella, sean los mismos u otros.

V

El recurrente interpuso recurso de reforma (sic) contra la anterior decisión, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió la cita de fechas de numerosas sentencias que considera apoyan su tesis.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 69.2, 76.1 y 80 del Reglamento del Registro Mercantil, y 108 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de 24 de febrero de 1995 y 29 de marzo de 1999,

1. Al haberse negado el Registrador a admitir el recurso gubernativo interpuesto contra su nota de calificación, ha de examinarse, en primer lugar, la procedencia de tal decisión y de la impugnación de que ha sido objeto.

Aun cuando el Reglamento del Registro Mercantil no ha previsto de forma expresa la posibilidad de que el Registrador rechace el recurso gubernativo sin entrar a examinar el fondo de la cuestión planteada, tanto la exigencia de una determinada legitimación para interponerlo, como el establecimiento de plazos y requisitos formales para ello, han de llevar a la conclusión de que su presencia es lo primero que ha de comprobar. Y la propia revisabilidad de las decisiones de los Registradores en cuanto rechacen las pretensiones de los interesados justifica la vía de la alzada ante esta Dirección General también frente a aquellas que declaren la inadmisión del recurso, pese a no estar previsto en el artículo 71 del mencionado Reglamento (v. Resoluciones de 24 de febrero de 1995 y 29 de marzo de 1999).

2. Respecto de los requisitos formales, el mismo artículo 69.2 del Reglamento del Registro Mercantil exige que se acompañen al escrito por el que se interponga el recurso «originales o, debidamente testimoniados, los documentos calificados por el Registrador». Como expresaron las referidas Resoluciones, es una exigencia lógica si se tiene en cuenta que el recurso gubernativo, en esa primera fase, pretende obtener del Registrador una reforma de su calificación a la vista de los argumentos del recurrente, para lo que resulta evidente la necesidad de volver a examinar los documentos que dieron lugar a ella, sean los mismos u otros que garanticen la identidad de su contenido.

Estas, entre otras, singularidades del procedimiento registral que, «a priori», pudiera parecer que suponen una merma de garantías para el interesado frente a las que generalmente brindan las normas procesales o administrativas comunes cuando establecen mecanismos para advertir de la existencia de defectos formales y breves plazos para su subsanación, aparecen ampliamente compensadas por el principio que rige en aquel procedimiento de que la inadmisibilidad del recurso interpuesto por adolecer de defectos formales no impide una nueva presentación del título para someterlo a nueva calificación y, ante ésta, sea igual o distinta de la anterior, interponer el oportuno recurso (cfr. artículo 108 del Reglamento Hipotecario, por remisión del artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la decisión del Registrador por la que no se da lugar a la admisión del mismo.

Madrid, 4 de noviembre de 1999.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador mercantil de Valencia número 3.