

**7426**

*RESOLUCIÓN de 26 de enero de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Gandía, don Vicente Sorribes Gisbert, frente a la negativa del Registrador de la propiedad de Denia, don Jacinto Maqueda Morales, a inscribir una escritura de constitución de subcomunidad, en virtud de apelación de dicho Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Gandía, don Vicente Sorribes Gisbert, frente a la negativa del Registrador de la propiedad de Denia, don Jacinto Maqueda Morales, a inscribir una escritura de constitución de subcomunidad, en virtud de apelación de dicho Registrador.

**Hechos****I**

El 20 de junio de 1997 se autorizó por el Notario de Denia, don Vicente Sorribes Gisbert escritura pública por la que la dueña de un local comercial señalado con el «número 7», en la planta baja del edificio distinguido con el número 1, en la 3.ª Fase del Complejo Residencial «Mare Nostrum 2» de Denia, procedió en uso de las facultades que le reconocía el artículo 9 de los estatutos de la Comunidad de Propietarios «a subdividir el referido local en ocho trasteros de uso independiente, señalados con los números 1 a 8, de los cuales, los seis primeros tienen su entrada a través de paso común, disponiendo los dos restantes de acceso directo e independiente desde el exterior, y con el fin de poder disponer aisladamente de cada uno de ellos y regular su utilización, dicha señora constituye la finca registral 38.617 en régimen de subcomunidad, en que la propiedad de cada subentidad llevará inherente el derecho de propiedad especial sobre los elementos o derechos de utilidad común» y a tal efecto la dividió en ocho, numerados sucesivamente como siete/sub-uno a siete/sub-ocho, que se describían a los que se asignaron dos cuotas, una en la subcomunidad del local, y otra en el edificio a que pertenecía, ésta último por redistribución de la asignada al local subdividido, a la vez que se establecían unos estatutos por los que habría de regirse la subcomunidad creada.

Aparecen incorporados a la escritura un plano de la finca suscrito por Arquitecto y con visado del Colegio correspondiente, y una licencia de obra menor para la realización de trasteros de planta baja en Pd., Sorts de Mar, Crta. De Denia a Xàbia, 38, concedida por la Concejalía Delegada de Urbanismo del Ayuntamiento de Denia.

**II**

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Denia fue calificada con la siguiente nota: «... 1) No se indica en el título que el local comercial esté situado en tal carretera y número, haciéndose la declaración por la titular registral Doña Rosario Aliques Llueca (o Illueca). 2) No se aporta la certificación de finalización de obra. 3) La superficie útil, construida y cuota del trastero siete/sub-ocho difieren en la descripción del título de la que resulta del plano del proyecto incorporado al mismo, de don Salvador Pons Martí. 4) Incumplimiento de las previsiones legales y estatutarias a los efectos del cambio de destino, de local comercial a dependencia destinada a trasteros, obviando lo establecido en los artículos 14 y 30 de los Estatutos del Complejo. 5) Incumplimiento también de las previsiones legales y estatutarias a los efectos de la aprobación de los Estatutos de la Subcomunidad y constitución de la misma, especialmente en lo relativo al acuerdo de la Asamblea y régimen de unanimidad prevenidos en los artículos 22 y 31 de los citados Estatutos. Los citados acuerdos se consideran subsanables, sin que se haya tomado anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado (...) Denia, a 4 de marzo de 1999. El Registrador». Firma ilegible.

**III**

El Notario autorizante de la escritura, don Vicente Sorribes Gisbert, interpuso recurso gubernativo frente a la anterior calificación y alegó respecto a cada uno de los defectos: 1. Que se indica en la escritura y consta así en el Registro, que se trata del local número 7, en planta baja del edificio número 1 en la III fase del complejo residencial «Mare Nostrum» de Denia, añadiéndose en el expositivo que forma parte del complejo residencial «Mare Nostrum II» en partida Suertes del Mar, cumpliéndose así lo dispuesto en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento, señalándose además que su ubicación ya constaba en el Registro por haber sido previamente inscrita la obra nueva, división horizontal, compra y

adjudicación de dicho local. 2. Que la licencia incorporada a la escritura es de obra menor, para la división física de un local mediante simples tabicaciones interiores, no exigida por la legislación, que para la inscripción de obras nuevas se refiere a edificaciones o mejoras estructurales de las mismas, es decir, obra mayores (artículo 208 de la Ley Hipotecaria y 308 del Reglamento). En consecuencia, no siendo exigible legalmente para la inscripción la licencia de obra menor, tampoco lo ha de ser el certificado final de dicha obra. 3. Que la superficie registral es de 66,05 metros cuadrados y que ésta es la suma de superficie construida del plano y es la que consta en la escritura, produciéndose una divergencia en el local sub-ocho por error de suma aritmética en el plano del proyecto que no ha de tenerse en cuenta por tratarse de una obra menor, debiendo el Registrador ceñirse en su calificación a la superficie que consta en el Registro, que además es la superficie total del proyecto. 4. Que en las escrituras de obra nueva y división horizontal la expresión «local comercial» se refiere a un local que puede ser destinado a usos comerciales no prohibidos por ley o los estatutos, o no comerciales, como almacenes, trasteros o garajes. 5. Que no existe prohibición legal o estatutaria sobre el establecimiento de subcomunidades y que el propio artículo 9 de los Estatutos permite las segregaciones sin precisar el consentimiento de los demás propietarios; pero en este caso ni si quiera se ha hecho tal segregación o división, sino que el propietario del local, sin alterar el mismo ni su cuota, ha adoptado al vender la propiedad a diferentes personas y como forma de organización interna de la comunidad así creada, las normas de la propiedad horizontal como mejor forma de regular los accesos comunes y el reparto de gastos y adopción de acuerdos, asignando una cuota de participación a cada trastero en el local sin que en ningún momento desaparezca ni se altere la cuota total del local.

**IV**

El Registrador de la Propiedad en defensa de la nota, informó: Que al redactar el primer defecto de la nota de calificación se cometió un error, siendo su redacción correcta: «No se indica en el título que el local comercial esté situado en tal carretera y número, ni se acredita el doble segundo apellido de la señora Aliques, haciéndose la declaración por la titular registral, doña Rosario Aliques Llueca (o Illueca)». Con ello se quería poner de manifiesto que no se coordinaba la situación del local que consta en el título con lo que se dice en la licencia municipal, de obra menor, de 24 de julio de 1996, carretera de Denia a Xàbia, 38, correlación que se estima necesaria, ya que la citada licencia se concedió a don Vicente Durán Muiños, persona distinta de la compareciente en el título y podría, en consecuencia, no corresponderse con la obra realizada. Que en cuanto al segundo defecto, los artículos 208 de la Ley Hipotecaria y 308 de su Reglamento, permiten incluir todo tipo de obras, también de carácter menor, al hablar de las mismas y de sus «mejoras», de modo que producida una modificación física de la finca, si pretende acceder al Registro, ha de cumplir los requisitos hipotecarios y urbanísticos correspondientes, sin que en ningún precepto se establezca la distinción de la calidad o cantidad de la obra realizada. Que respecto a tercer defecto, no pueden obviarse las divergencias existentes entre la escritura y el plano visado por el colegio de arquitectos incorporado a la misma, en cuanto a las superficies y cuota. En el Registro aparece el local con 66,05 metros cuadrados construidos y una cuota de 1,85 %, lo mismo que en la escritura (como resultado de las sumas), pero no así en el plano técnico: 74,52 metros cuadrados construidos y cuota de 1,832 %, radicando la diferencia en el local siete sub-ocho que aparece en el plano con una superficie de 21,30 metros cuadrados (en la escritura 12,83) y cuota de 0,590 (en la escritura 0,608), por lo que, además, implica un exceso superficial que al tratarse de un elemento componente de una división horizontal exigiría una modificación, y no queda tal exceso limitado al local en cuestión, sino que del propio plano resulta la existencia de una zona de paso central a la que alude el artículo 3 de los Estatutos de la subcomunidad. Que el artículo 14 de los Estatutos del complejo (cuarto defecto), establece como obligación de los propietarios, la de «cumplir .... las limitaciones de destino de las fincas de propiedad privativa», añadiendo el artículo 20 que, «el uso y disfrute .... no tendrá más limitaciones que .... las que resulten de los presentes estatutos», estableciendo por fin el artículo 31 que la modificación de los estatutos requerirá «la unanimidad de todos los propietarios del complejo residencial», innecesario dado el tenor del artículo 16 de la Ley de Propiedad Horizontal. La Resolución de 25 de septiembre de 1991 señaló asimismo que la alteración de destino supone un cambio que afecta a todos los propietarios y requiere aprobación de la junta al suponer modificación del título constitutivo. Que en cuanto al 5.º defecto, y con arreglo a los estatutos de la comunidad, «cada departamento se entenderá constituido por la cabida comprendida dentro de

los muros o paredes actuales» (artículo 3); «corresponde a la asamblea ... acordar la modificación del título constitutivo y de los estatutos y establecer normas de régimen interior» (artículo 22, y también hay que tener en cuenta el artículo 31 ya mencionado. Si a esto se añade que los estatutos de la pretendida subcomunidad hablan de un paso central para el acceso de las sub-unidades, se producen las siguientes interrogantes: si la cabida del local se agota con la suma de las subunidades, ¿de dónde procedería el citado pasillo central que aparece en el plano?; si se trata de elemento común de la planta baja, ¿de dónde resulta facultada la propietaria del local para estatuir sobre tales elementos comunes?; y si según el artículo 4 de los estatutos de la subcomunidad «cada propietario puede usar de las cosas comunes conforme a su destino, siempre que no ... menoscabe el legítimo derecho de los demás propietarios», ¿cómo se excede en la superficie del local y en la regulación estatutaria?

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana dictó auto revocando la nota del Registrador, fundándose en los argumentos alegados por el Notario y en lo siguientes: Que el primer defecto no puede ser mantenido pues la imprecisión en la redacción de la nota no puede ser subsanada por el informe del Registrador, y, además, la licencia de obra menor no es exigible a efectos registrales. Que en cuanto al segundo defecto, la inscripción de la obra nueva se encuentra también regulada en los artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/97, de los que tampoco resulta la necesidad de licencia y certificación de técnico competente para división de un local que no suponga aumento de la volumetría del edificio. Que respecto a la divergencia existente entre la escritura y el plano a ella incorporado, en cuanto a superficie y cuota, para que dicho plano sirviese como documento identificador de la finca, sería necesario que en la propia escritura se hiciese mención de ello, lo cual no ocurre en el presente caso y, por tanto, la descripción de los locales resultantes de la división y sus respectivas cuotas han de trasladarse al Registro tal y como constan en la escritura. Que el cuarto defecto tampoco puede ser mantenido, pues el local en cuestión no deja de ser local entendido en el sentido que le da la Ley de Propiedad Horizontal, espacio privativo no destinado a vivienda sin intencionalidad alguna en cuanto a delimitación de sus usos (Resolución de 20 de febrero de 1989). Que los artículos 22 y 31 de los Estatutos del complejo, no son obstáculo para la constitución de subcomunidades (quinto defecto), a la vista de los artículos 4, 7 y 9 de dichos Estatutos.

## VI

El Registrador de la Propiedad apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 396 del Código Civil; 7, 8 y 9.1.c) de la Ley de Propiedad Horizontal; 22 de la Ley de 13 de abril de 1998 sobre Régimen del suelo y valoraciones; 46.3, 47.1 y 53 del Real Decreto 1095/1997, de 4 de julio y las Resoluciones de 12 de diciembre de 1986, 20 de febrero de 1989, 9 de abril de 1991, 23 de marzo de 1998 y 16 de junio de 2001.

1. El primero de los defectos de la nota recurrida tal como se formula ha de revocarse pues la exigencia de una especial concreción en la ubicación de la finca, por la referencia a la calle y número, tan sólo puede entenderse como necesaria a los efectos de su identificación, pero dado que en el título se suministran los datos registrales precisos para su busca y que la descripción contenida en aquél es coincidente con la que obra en el Registro, ninguna duda se plantea al respecto. La razón posteriormente invocada en su informe por el Registrador sobre un error material en la redacción de la nota y el motivo de exigir aquella precisión, el confrontar dicho dato con la licencia de obras menores incorporada al título, ya no puede ser tomada en consideración por extemporánea dado que, de hacerse así, implicaría un nuevo motivo para rechazar la inscripción que daría lugar a la indefensión del recurrente.

2. El segundo de los defectos también ha de revocarse. La necesidad de aportar una certificación —ha de entenderse que expedida por técnico competente— acreditativa de la finalización de una obra nueva para su inscripción viene impuesta por el artículo 22 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones y reiterada, y exigida también para hacer constar la finalización de las obras inscritas en construcción, por los artículos 46.3 y 47.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. No puede desconocerse que el origen de aquella norma se encuen-

tra en el régimen de cumplimiento de deberes y adquisición sucesiva de derechos urbanísticos que introdujera la Ley 8/1990 y que recogiera el texto refundido aprobado por Real Decreto legislativo 1/992, posteriormente declaradas inconstitucionales en cuanto a este punto, y conforme a la cual el otorgamiento de la licencia atribuía el derecho a edificar los solares y la realización de la edificación al amparo de la licencia y conforme a la ordenación el derecho a la misma. Desaparecido dicho régimen pero mantenida aquella exigencia, no puede darse a la misma otro alcance que el de buscar la más perfecta correspondencia entre el contenido del Registro y la realidad extrarregistral en punto a la existencia y legalidad de las construcciones que se inscriban, sean como enteramente nuevas o ampliación de las ya inscritas, pero no al de realización de obras de redistribución interior de edificios ya inscritos, en que lo que se inscribe no es una obra nueva sino la modificación de entidades hipotecarias, salvo los supuestos excepcionales a que se refiere el artículo 53 del Real Decreto citado entre los que no está el caso ahora contemplado.

3. Tampoco el tercero de los defectos recurridos puede mantenerse. La suma de la superficie construida de las fincas en que se subdivide la matriz coincide con la «aproximada» con que la misma aparece inscrita, asignándose a la vez una superficie útil que da un resultado inferior en más de veinte metros cuadrados a la de aquella, diferencia que bien puede absorber la superficie del pasillo de acceso a los nuevos locales resultante que, como pretendidamente evaporada, tanto preocupa al Registrador en su informe y que, conforme a las reglas reguladoras de la subcomunidad que se constituye pasa a ser elemento común de los locales resultantes en proporción a su cuota de participación en tal subcomunidad.

El hecho que se incorpore a la escritura un plano con visado técnico con un cuadro de superficies del que resulta asignada a una de las nuevas fincas una superficie superior a la que se le atribuye en el título y, como resultado, una superficie total al conjunto de ellas superior a la de la matriz, no puede constituir por sí un obstáculo para la inscripción pues en la escritura no existe referencia alguna de la otorgante a dicho plano como elemento complementario de la descripción de las fincas y que, como dato descriptivo de las mismas por ella aceptado pudiera dar lugar a entender que existe contradicción.

4. El cuarto defecto objeta la falta de cumplimiento de las exigencias legales y estatutarias para el cambio de destino del local en el que se forman varios trasteros. El término local es jurídicamente impreciso, al punto de que en el artículo 396 del Código Civil se contraponen al de piso, contraposición que la Ley de Propiedad Horizontal mantiene y en algún caso precisa (art. 9.1.c)) al utilizar los conceptos de local y vivienda, como referido aquél a todo elemento objeto de propiedad independientes cuyo destino sea cualquier otro distinto al de vivienda, de suerte que el de trastero ha de entenderse que sigue siendo un destino propio de local. Aparte de ello, no puede desconocerse que según doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 12 de diciembre de 1986, 20 de febrero de 1989 y 23 marzo de 1998), tratándose de elementos privativos en régimen de propiedad horizontal ha de ser regla la libertad de goce siempre que sea adecuado a la naturaleza del objeto y no vulnere los límites genéricos de toda propiedad o los específicos de la propiedad horizontal que, si bien puede restringir aquél, en cuanto limitación dominical habrá de ser objeto de interpretación estricta, de suerte que precisa una formulación clara y precisa, requisito que no reúne una simple expresión descriptiva como es la de «local comercial», ni por tanto la opción por uno cualquiera de los usos de que tales locales sea susceptible, como ocurre en este caso con su destino a trasteros, sponga quebranto de la prohibición estatutaria de respetar las limitaciones de destino de las fincas.

5. Por último, se plantea la validez de la constitución de una subcomunidad, integrada dentro del régimen de propiedad horizontal existente, constituida por los locales resultantes de la subdivisión de uno de los existentes. Los motivos que según la nota se oponen a dicha posibilidad son el incumplimiento de las previsiones legales —que no cita— y estatutarias —en especial los artículos 22 y 31 de los estatutos de la comunidad— para constituir la subcomunidad y aprobar sus estatutos.

En este caso los estatutos son ciertamente complejos pues en ellos se regulan tanto el régimen de la supracomunidad o complejo urbanístico en que se integra el edificio del que forma parte el local dividido, como el de cada uno de los edificios o comunidades concretas integradas en dicha supracomunidad. El primero, por su ámbito objetivo, no interfiere en el problema planteado, pues los artículos citados en la nota se refieren a la modificación del título constitutivo en relación con el complejo, sus órganos de gobierno y competencias, en tanto que en el segundo no existe norma que obstaculice el acto de inscribir por cuanto, de su artículo 4.º resultan facultados los propietarios de los locales comerciales en planta baja para dividirlos sin necesidad de consentimiento de la Junta de Condueños, fijando por sí solos las cuotas de participación de que correspondan a

los locales modificados, en tanto que por el artículo 5.º tan sólo se les imponen como limitaciones al uso y disfrute las derivadas de la Ley, la moral o el orden público y, por último, en el 8.º, se les permite efectuar las obras que tengan por conveniente, siempre que no afecten a los elementos comunes ni menoscaben la seguridad, apariencia o decoración del edificio ni perjudiquen a otro propietario.

A la vista de ello, ningún obstáculo existe para admitir la subdivisión de un concreto local en otros varios que integran entre sí una subcomunidad, con su particular régimen jurídico, incluso aunque una parte de aquél permanezca en comunidad, como elemento anejo a parte de tales locales por el que tienen su acceso en proporción a la cuota que en tal subcomunidad se les asigna. Ante supuestos similares las Resoluciones de 20 de febrero de 1989, 9 de abril de 1991 y 19 de junio de 2001 admitieron la creación de subcomunidades dentro de un concreto elemento privativo en propiedad horizontal, conservando éste su objetividad jurídica como elemento independiente dentro de la total propiedad horizontal y sin modificación de la composición personal de la Junta de propietarios, solución a la que por otra parte se acude con frecuencia, sin plantear problemas su admisibilidad, a la hora de configurar jurídicamente los locales destinados a plazas de garaje. Tan sólo la atribución a los locales resultantes de la subdivisión de una cuota de participación en relación con el total valor del inmueble podría plantear problemas dado que la voluntad de la otorgante no resulta ser la de darles carácter de fincas independientes dentro del régimen de propiedad horizontal del mismo, pero tal problema, por otra parte obvia rechazando la inscripción de esa cuota, no se ha planteado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso confirmando el auto apelado.

Madrid, 26 de enero de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

## 7427

*RESOLUCIÓN de 29 de enero de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Lens-Maging, Sociedad Limitada», frente a la negativa del Registrador Mercantil II, de Valencia, doña Laura M.ª de la Cruz Cano Zamorano, a inscribir el acuerdo de ampliación del objeto social de dicha sociedad.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Javier Giménez Sala, en nombre y representación de «Lens-Maging, Sociedad Limitada», frente a la negativa del Registrador Mercantil II, de Valencia, doña Laura M.ª de la Cruz Cano Zamorano, a inscribir el acuerdo de ampliación del objeto social de dicha sociedad.

### Hechos

#### I

La Junta General extraordinaria de «Leons-Maging, Sociedad Limitada», reunida con carácter universal el 28 de abril de 1997, adoptó, entre otros, el acuerdo de ampliar el objeto social, dando al artículo 2.º de sus Estatutos la siguiente redacción: «La Sociedad tiene por objeto: La intermediación en la compraventa y arrendamiento de maquinaria de la propiedad industrial o comercial, operando por cuenta propia o en nombre de terceros. Intermediación en la compra, venta o arrendamiento de terrenos, así como en la compra, venta, construcción o arrendamiento de inmuebles o partes de inmuebles, operando por cuenta de terceros. Servicios relacionados con la Administración de fincas. Prestación de servicios de información de datos relativos al cumplimiento o incumplimiento de obligaciones con trascendencia pecuniaria o económica de personas físicas o jurídicas. Intermediación para concluir negocios jurídicos con un tercero o servir de intermediario a esa conclusión, que el mediador pone en relación directa o indirectamente a los futuros contratantes, sin participar él personalmente en el contrato. Arrendamiento de servicios. Cobros de impagados, y deudas. El cobro de deudas en general y de deudas a morosos en particular, y servicios de información comercial o mercantil en sus diversas facetas. Compraventa de vehículos a motor. Las actividades integrantes del objeto social podrán ser desarrolladas, total o parcialmente, de modo indirecto,

mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo».

Los acuerdos fueron elevados a escritura pública por la autorizada el 6 de mayo de 1997 por el Notario del Alzira don Ricardo Taberero Capella.

#### II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro Mercantil de Valencia fue calificada con la siguiente nota: «Inscrito el precedente documento... y denegada la inscripción de la ampliación de objeto social y modificación del artículo 2.º de los Estatutos sociales por adolecer de los siguientes defectos: 1.º Incidir el párrafo 2.º del artículo 2.º en actividades que exigen forma societaria diferente a la establecida en la presente conforme al artículo 3.º del Decreto número 3248/1969, de 4 de diciembre, modificado por el Decreto de 10 de enero de 1975 número 55/75, resultando indeterminada la referencia a los «inmuebles» contenida en el mismo conforme al artículo 178 del Reglamento del Registro Mercantil y dado que según los artículos 333, 334 y 346 del Código Civil todos los bienes son muebles o inmuebles, incidiendo en actividades sujetas a legislación especial y para las que la presente no reúne los requisitos legales. 2.º No reunir la sociedad la forma jurídica adecuada para la actividad de intermediación en la compra y arrendamiento de inmuebles, conforme al artículo 3.º del Decreto número 3248/1969, de 4 de diciembre, modificado por el Decreto de 10 de enero de 1975 número 55/1975. 3.º Carecer igualmente la Sociedad de los requisitos para la actividad de cobros de impagados y deudas conforme a la doctrina de la Resolución de la Dirección General de los Registros de 11 de febrero de 1994. 4.º Falta de determinación de la actividad de arrendamiento de servicios contra el artículo 178 del Reglamento del Registro Mercantil y Resoluciones de 13, 14 y 15 de octubre de 1992. Son insubsanables. Contra la presente nota puede interponerse recurso de reforma en el término de dos meses ante el propio Registrador y contra la decisión adoptada, el de alzada en término de otro mes desde la notificación de la anterior decisión conforme a los artículos 66 y 71 del Reglamento del Registro Mercantil. Valencia a 26 de agosto de 1997. La Registradora Accidental número 2. Sigue la firma.

#### III

Don José Javier Giménez Sala, en representación de «Lens-Maging, Sociedad Limitada», interpuso, con fecha 2 de octubre de 1997, recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que en lo referente al primer y segundo defecto de la nota, se considera que el artículo a que se refiere no adolece de ningún defecto legal, pues el mismo es la transcripción literal de la actividad comprendida en el Grupo 834 del Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueban las tarifas e instrucción del Impuesto de Actividades Económicas. Que no es cierto que la intermediación en la compraventa y arrendamiento de terrenos y bienes inmuebles sea una actividad reservada a determinados profesionales. En este sentido la Sentencia del Tribunal Constitucional de 25 de marzo de 1993 y del Tribunal Supremo de 31 de enero de 1990. Que en el primer defecto señalado por el Registrador en su nota de calificación que se refiere a que resulta indeterminada la referencia a los inmuebles contenida en el segundo párrafo del artículo 2.º, se entiende que es subsanable, dado que se puede especificar de qué bienes inmuebles se trata en los estatutos. 2.º Que en lo concerniente al tercer defecto, se señala que existe una diferencia entre las actividades a que se refiere la Resolución de 11 de febrero de 1994 y la actividad de cobro de deudas impagadas que se pretende realizar por la sociedad recurrente.

#### IV

El 7 de octubre de 1997, la Registradora Mercantil de Valencia número II decidió la inadmisión del recurso por no haberse aportado el original, o debidamente testimoniado del documento calificado por la Registradora. El 14 de octubre del mismo año, se presentó por el recurrente un nuevo escrito de interposición de recursos de contenido idéntico al anterior, acompañada de testimonio notarial del documento calificado. El 25 de octubre de 1997, la Registradora Mercantil mencionada, decidió la inadmisión del recurso por el carácter de orden público que tiene las normas del procedimiento registral y el principio de «non bis in idem». El 7 de noviembre del año citado, el recurrente se alzó contra la anterior decisión. Por último, la Dirección General de los Registros y del Notariado en Reso-