

Y en la Resolución de 18 de octubre de 1955, también se confirma la nota del Registrador que suspende la inscripción de un título porque el Juez de Instrucción ha ordenado al Registro abstenerse de practicar operaciones en las que haya intervenido el procesado, abstención que se mantendrá vigente hasta la terminación del sumario, prorrogándose el asiento hasta tal conclusión. En su último considerando se declara que «examinadas con minuciosidad las particularidades que concurren en el expediente, contrastadas con los preceptos legales y con el espíritu informador, del artículo 335 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal, es evidente que el Registrador debe prestar su ministerio y la cooperación precisa al Juez Instructor con el fin de restablecer el derecho violado y, en consecuencia, debe acatar el mandamiento judicial, sin que pueda suponer obstáculo para ello que adolezca de un deficiente tecnicismo hipotecario, y una vez extendido el asiento de presentación correspondiente, podrá prorrogar su vigencia por medio de nota hasta la terminación de la causa».

En resumen, los antecedentes de hecho eran lo suficientemente claros y ante la posible duda de que incluso se pudiera cometer algún delito, el Registrador comunica el dato a la autoridad judicial (así lo manda el art. 104 del Reglamento Hipotecario) y ante el rotundo mandato del Juez de Instrucción suspende el despacho del documento en una actitud que nos parece razonable.

Bien está que lo que no aparece en el Registro no debe afectar a terceros, pero también es importante la seguridad jurídica, y aquí se trataba de defenderla. Por ello creemos que la actitud del Registrador, repetimos, debe considerarse la acertada; así se declaró expresamente en las dos Resoluciones que hemos citado.

Como dato final, digamos que el recurrente había ya obtenido la inscripción que deseaba con fecha 14 de noviembre de 1997, casi tres años antes de la Resolución, pues el Juzgado de Instrucción comunicó que había dejado sin efecto la medida cautelar acordada que motivó la suspensión de la inscripción y la prórroga del asiento de presentación. Lo procedente es que se hubiera desistido del recurso, pero no se hizo.

F. C. D.

OBJETO SOCIAL. DETERMINACION.—AL SEÑALAR QUE LA SOCIEDAD EJERCE LAS ACTIVIDADES PROPIAS DE LAS AGENCIAS DE VIAJES QUEDA PERFECTAMENTE DELIMITADO SU AMBITO DE ACTUACION.
(RESOLUCIÓN DE 7 DE ABRIL DE 1999. BOE DE 11 DE MAYO DE 1999.)

RESOLUCION de 7 de abril de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Angel Rueda Pérez, Notario de Valencia, contra la negativa de la Registradora Mercantil de Valencia, número II, doña Laura María de la Cruz Cano Zamorano, a inscribir la escritura de adaptación a la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de una sociedad de responsabilidad limitada.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Angel Rueda Pérez, Notario de Valencia, contra la negativa de la Registradora Mercantil de Valencia, número II, doña Laura María de la Cruz Cano Zamorano, a inscribir la

escritura de adaptación a la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de una sociedad de responsabilidad limitada.

Hechos.—I. El 11 de diciembre de 1997, mediante escritura otorgada ante el Notario de Valencia, don Manuel Angel Rueda Pérez, la entidad mercantil «Viajes Sicania, Sociedad Limitada» formalizó los acuerdos adoptados en la reunión de la Junta general universal de 10 de diciembre de 1997, de adaptación de la sociedad y los Estatutos por los que se rige a la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada y de modificación y refundición de los Estatutos en un solo texto. El artículo 2 de los referidos estatutos regula el objeto de la sociedad y dice en el apartado A, que: «Tiene por objeto único y exclusivo el ejercicio de las actividades propias de las agencias de viajes, grupo minorista».

II. Presentada la citada escritura en el Registro Mercantil de Valencia fue objeto de la siguiente calificación: «No admitida la inscripción del presente documento por observarse el defecto siguiente: Falta la determinación de las actividades que constituyen el objeto social contra el artículo 178 del Reglamento del Registro Mercantil, ya que el artículo 3 del Decreto del Gobierno valenciano 20/1997, de 11 de febrero, establece con carácter disyuntivo dos tipos de agencias minoristas y de su artículo 2 resultan unas actividades que son exclusivas de las agencias de viajes y otras que son de carácter opcional sin que se determine cuáles realiza esta sociedad conforme a lo referido a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 18 de febrero de 1991. Es insubsanable. Contra esta nota puede interponerse recurso de reforma en el término de dos meses ante el propio Registrador y contra la decisión adoptada el de alzada ante la Dirección General 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 2 de febrero de 1998. La Registradora Mercantil número II. Firma ilegible».

III. El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso de reforma contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que el artículo 3 del Reglamento de Agencias de Viajes de la Comunidad Valenciana, aprobado por Decreto del Gobierno Valenciano 20/1997, no establece con carácter disyuntivo dos tipos de agencias minoristas. Que así lo aprueba el hecho de que el título-licencia que expide la Agencia Valenciana de Turismo es único para toda clase de agencias minoristas, no existiendo títulos diferentes. Que ello es así para las sociedades que se constituyen ex novo para el ejercicio de las actividades propias de las agencias de viajes, pero con más razón en los casos, como el presente, en que de lo que se trata es de adaptar a la vigente legislación mercantil una sociedad ya existente, que desarrolla todas las actividades propias de las agencias minoristas, es decir, todas las del artículo 3 del Reglamento citado y cuyo objeto social, hasta ahora vigente e inscrito en el Registro Mercantil, es literalmente el mismo que consta en los nuevos Estatutos resultantes de la adaptación. 2. Que las actividades que la agencia de viajes puede realizar son las enumeradas en el artículo 3 del Reglamento. Que las citadas en el apartado 1 lo son en régimen de exclusividad y las contenidas en el apartado 3 son facultativas. Ello quiere decir que las agencias de viajes valencianas podrán desarrollar esas facultades facultativas si así lo desean y deciden, pero es desorbitado exigir que tal decisión figure en el artículo estatutario regulador del objeto social, pues no hay ningún precepto legal que así lo imponga y tampoco resulta de la Resolución de 18 de febrero de 1991.

IV. La Registradora Mercantil de Valencia número II decidió mantener la calificación e informó: 1. Que de la lectura del artículo 3 del Decreto 20/1997, de 11 de febrero, se deduce que existen dos tipos de agencias de viajes minoristas con objeto social distinto, ya que el objeto de las primeras es la comercialización del producto de las mayoristas, mientras que el de las segundas es proyectar, elaborar y organizar toda clase de servicios turísticos con la limitación de no poder ofrecer sus productos a otras agencias de viajes. 2. Que este supuesto es semejante al de la Resolución de 18 de febrero de 1981, ya que el objeto social constaba inscrito en los términos que recoge la escritura de adaptación conforme a la normativa legal existente al tiempo de la inscripción, mas esta normativa ha cambiado por el Decreto del Gobierno Valenciano mencionado en la nota de calificación y como consecuencia de ello, el objeto ha de calificarse con arreglo a la normativa actual. 3. Que la enumeración de las actividades de competencia exclusiva y las de carácter facultativo no resultan del artículo 3 del Decreto sino del artículo 2. Que el recurrente olvida el contenido del artículo 178 del Reglamento del Registro Mercantil. Que el Decreto determina en el artículo 2, apartado 2, cuáles son las facultades exclusivas de esas sociedades, pero ello no quiere decir que todas las agencias de viajes hayan de realizarlas todas, e igual ocurre con las facultativas. Que la determinación de cuáles de ellas o todas han de ser ejercitadas por la sociedad han de constar en los Estatutos, tal como exige el artículo 178 del Reglamento del Registro Mercantil, pues no cabe la presunción de que han de ser unas y otras. Que como corroboración de lo expuesto, hay que citar la Resolución de 6 de abril de 1995, cuya similitud a este caso es total.

V. El Notario recurrente se alzó contra la anterior decisión, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que conforme a la exposición de motivos y el artículo 3 del Decreto 20/1997, de 11 de febrero, del Gobierno Valenciano, por el que se aprueba el Reglamento de Agencias de Viajes de la Comunidad Valenciana, resulta la existencia de un solo grupo de agencias minoristas, sin que quepan subgrupos o tipos diferentes como pretende la Registradora en su nota y en su escrito de decisión. Que la interpretación anterior coincide con la que a tales preceptos atribuye la Agencia Valenciana de Turismo, según escrito que se acompaña al presente recurso. Que esta conclusión lo es en el ámbito administrativo, a los solos efectos de la concesión de título-licencia. Que se considera que dicha conclusión es también aplicable al ámbito mercantil y, concretamente, al registral, pues resultaría incoherente la reducción del ámbito del objeto social de la agencia de viajes minorista, sin que ello tuviera su reflejo similar en el título-licencia que sería uniforme a pesar de esa reducción objetiva, induciendo así confusiones en los terceros. Que hay que recordar el principio de unidad del ordenamiento jurídico, que parece olvidarse al defender la incomunicación entre el ámbito administrativo y el registral, bajo el pretexto de la independencia en la calificación. Que en cuanto al segundo de los defectos atribuidos en la nota y en el escrito de decisión, la conclusión debe ser idéntica. Que una de las importantes novedades del Decreto 20/1997 es la supresión de la exigencia del carácter «único» del objeto de las sociedades agencias de viajes. El artículo 2 del Decreto exige el carácter exclusivo del objeto o fines de las agencias de viajes que enumera en su apartado 1; y, por otra parte, las actividades facultativas que enumera el artículo 2, apartado 3, están excluidas de este carácter exclusivo de las anteriores, tales actividades pueden ser desarrolladas por cualquier sociedad, sea o no agencia de viajes. Que, por tanto, dentro del objeto de una sociedad de

agencia de viajes están comprendidas por disposición legal las actividades del artículo 2.1; pero pueden desarrollarse muchas más, como las que enumera el apartado 3 del mismo artículo. Esta es la conclusión a la que llega la Agencia Valenciana de Turismo. Que no es argumento la doctrina de la Resolución de 6 de abril de 1995 que alega la Registradora.

Fundamentos de Derecho.—Vistos los artículos 178 del Reglamento del Registro Mercantil y 3 del Decreto de Gobierno de la Generalidad Valenciana, de 11 de febrero de 1997, y la Resolución de 18 de febrero de 1991.

1. Se deniega la inscripción de una escritura de adaptación de Estatutos de una sociedad limitada en la que no se modifica el artículo correspondiente al objeto social, que reproduce el texto ya inscrito en el Registro Mercantil.

Dicho precepto establece en su apartado A) que la sociedad «tiene por objeto único y exclusivo el ejercicio de las actividades propias de las agencias de viajes, grupo minorista».

Alega la Registradora, como defecto insubsanable, que falta determinación de las actividades que constituyen el objeto social, ya que la normativa administrativa autonómica establece, a su juicio, con carácter disyuntivo, dos tipos de agencias minoristas resultando unas actividades exclusivas y otras opcionales sin que se concrete en el título cuáles realiza.

2. Dos cuestiones deben atenderse en la resolución del presente recurso.

La primera, ya resuelta por este Centro Directivo, se refiere a la posibilidad misma de calificar una cláusula inscrita, con ocasión de la adaptación de los Estatutos a la legalidad sobrevenida.

Como ya indicase la Resolución de 18 de febrero de 1991, no cabe invocar la validez del acto inscrito en el Registro Mercantil para limitar la calificación de los artículos estatutarios que no experimenten modificación respecto de su contenido anterior, pues es evidente que dicha presunción no puede operar con referencia a la legislación vigente en el momento de practicarse la respectiva calificación por lo que procede su revisión a la luz de la normativa actual en cuanto son reafirmadas por la voluntad social en el acuerdo de adaptación.

3. Establecida la posibilidad de calificación, el fondo del asunto consiste en decidir si el marco de actividades descrito en la citada cláusula estatutaria supone una vulneración del artículo 178 del RRM, en cuanto pudiera entenderse que existe indeterminación en las actividades que integran el objeto social.

Al respecto es claro que delimitado el objeto social al ejercicio de las actividades propias de las agencias de viajes, grupo minorista, queda perfectamente determinado el ámbito de actividades económicas de la sociedad e incluso su segmento dentro de éste —actuación directa frente al usuario o consumidor.

4. Contra lo anterior no cabe alegar una eventual interpretación restrictiva de la normativa administrativa vigente en determinada Comunidad Autónoma. La sociedad puede actuar en todo el territorio del Estado sin tener que ceñir, en forma necesaria, su ámbito de operaciones al lugar donde se sitúa su domicilio social, razón por la que no procede fundamentar la denegación de inscripción en una norma administrativa autonómica.

Además debe tenerse presente que el párrafo B) del artículo calificado establece que «quedan excluidas aquellas actividades reguladas por disposiciones específicas o para cuya ejecución se exijan requisitos que no cumpla esta sociedad», lo que salvaría cualquier eventual colisión con normativas específicas.

Siendo en sí mismas suficientes las anteriores consideraciones para determinar la corrección del objeto social en los términos en que está redactado consta, a mayor abundamiento, en el expediente un informe del organismo autonómico competente en el que considera conforme al debatido artículo 3 del Decreto 20/1997, de 11 de febrero, de la Generalidad Valenciana, el objeto social tal como ha sido redactado, de suerte que desde aquella normativa no precisaría mayor concreción.

Esta Dirección General ha acordado admitir el recurso interpuesto revocando la nota y acuerdo del Registrador.

Madrid, 7 de abril de 1999.—El Director General, *Luis María Cabello de los Cobos y Mancha*.

Señora Registradora Mercantil de Valencia número II.

COMENTARIO

Debo pedir disculpas anticipadamente al lector por la realización de este comentario, ya que dado el vínculo familiar que me une con la Registradora que realizó la calificación es evidente que carezco de la imparcialidad necesaria para un estudio objetivo de las cuestiones planteadas, mas algunas de ellas resultan de tanta trascendencia que no he podido resistir la tentación de pronunciarme, siempre con el respeto debido a las contrarias.

El supuesto de hecho es sencillo, pues se trata de la inscripción de una escritura de adaptación de estatutos en la que el objeto social, coincidente con el que consta inscrito anteriormente, dice: «**Tiene por objeto único y exclusivo el ejercicio de las actividades propias de las Agencias de viajes Grupo minorista**».

I. Centrando la cuestión, lo primero que debemos examinar es la nota de calificación que aparece transcrita literalmente en el HECHO II de la Resolución, que dice: «**No admitida la inscripción del presente documento por observarse el defecto siguiente: Falta de determinación de las actividades que constituyen el objeto social contra el artículo 178 del Reglamento del Registro Mercantil, ya que el artículo 3 del Decreto del Gobierno Valenciano 20/1997, de 11 de febrero, establece con carácter disyuntivo dos tipos de agencias minoristas y de su artículo 2 resultan unas actividades que son exclusivas de las agencias de viajes y otras que son de carácter opcional, sin que se determine cuáles realiza esta sociedad conforme lo referido a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18-2-91. Es insubsanable**».

Como vemos señala como único defecto la indeterminación de las actividades que constituyen el objeto social contra el artículo 178 del Reglamento del Registro Mercantil, al existir dos tipos de agencias de viajes minoristas, según resulta del texto del artículo 3 del Decreto del Gobierno Valenciano de 20-2-1997. Resulta por tanto imprescindible examinar el texto del referido Decreto, aunque, como veremos posteriormente, para la Dirección General, el mismo carece de relevancia.

Dice el artículo 3 del mismo en la parte que afecta a la cuestión planteada: «**Mayoristas: Son aquéllas que proyectan, elaboran y organizan toda clase de servicios turísticos para su ofrecimiento a las agencias minoristas,**

no pudiendo ofrecer sus productos directamente al usuario o consumidor». «Minoristas: Son aquéllas que, o bien comercializan el producto de las agencias mayoristas, vendiéndolo directamente al usuario o consumidor, o bien, proyectan, elaboran, organizan y/o venden toda clase de servicios turísticos directamente al usuario, no pudiendo ofrecer sus productos a otras agencias de viajes».

Del texto transcrito parece fácilmente deducible que existen dos actividades de minoristas, completamente diferenciadas en el mismo, avalada no sólo por la circunstancia de que ambas están claramente separadas por las conjunciones disyuntivas «o bien» (y es claro que disyunción significa o una cosa u otra, pero no ambas, ya que en tal caso lo utilizable sería la copulativa «y» como el propio precepto transcrito confirma cuando se refiere a la venta de servicios turísticos, en el que expresa tanto la disyuntiva como la copulativa para comprender ambas clases de operaciones), sino también porque del contenido del mismo resulta que las actividades quedan perfectamente definidas, y así vemos que la actividad de las primeras es simplemente la comercialización de los productos de las mayoristas, dada la limitación que a las mismas impone el propio precepto, al disponer que las mayoristas no pueden ofrecer sus productos directamente al usuario o consumidor. Pues bien, si las mayoristas no pueden realizar el ofrecimiento de sus productos al usuario o consumidor sino que han de hacerlo sólo a las minoristas, la actividad de las minoristas en su primera modalidad es la de realizar simplemente la comercialización de los productos de las mayoristas. O lo que es lo mismo: en esta modalidad la minorista no crea nada por sí, sino que simplemente pone en circulación lo creado por la mayorista y a eso queda limitada su actividad, ya que aquélla no puede hacerlo directamente. Es pues su actividad la comercialización de los productos de las mayoristas, vendiéndolo directamente al usuario. Ambas normas, como vemos, se complementan perfectamente. La mayorista crea el producto, pero no puede ofrecerlo al usuario o consumidor. La minorista es la que realiza esta segunda parte mediante la venta del producto creado por aquélla.

Actividad completamente distinta es la de la segunda modalidad de agencia minorista a que se refiere el precepto comentado y que se concreta, según el texto, en las que **«proyectan, elaboran, organizan y/o venden toda clase de servicios turísticos directamente al usuario, no pudiendo ofrecer sus productos a otras agencias de viajes»**. Aquí, como vemos, las actividades son similares a las que el mismo artículo señala para las agencias mayoristas, pero con una clara diferenciación respecto a aquéllas, manifestado en dos facetas diferentes, a saber: **la primera**, la de que esta actividad la realizan directamente respecto al usuario o consumidor, lo que está vedado a aquéllas; la segunda, la de que tales productos no pueden ser ofrecidos a otras agencias de viajes, al contrario que sucede con las mayoristas que sí han de hacerlo.

El precepto así resulta armónico y congruente y claramente diferenciadas las actividades de unas y otras, que simplificado quedaría así: Mayoristas: creación del producto para su comercialización por minoristas.

1. Minorista: Comercializadora del producto de las mayoristas.

2. Minorista: Creación del producto para ofrecimiento directo al consumidor, pero no a otras agencias.

II. Veamos ahora la postura de la Resolución de la Dirección General en este punto que aparece recogida en el Fundamento de Derecho 3, que nos dice: **«Al respecto es claro que delimitado el objeto social al ejercicio de**

las actividades propias de las agencias de viajes, grupo minorista, queda perfectamente determinado el ámbito de actividades económicas de la sociedad e incluso su segmento dentro de éste, actuación directa frente al usuario o consumidor».

La redacción nos parece de una confusión extraordinaria. En primer lugar, porque si es clara la delimitación del objeto social de las agencias de viajes, tal claridad, como hemos visto, pasa por diferenciar dos actividades distintas de las agencias minoristas y en ambas con actuación directa frente al consumidor. El que el producto sea transmisible directamente al consumidor o usuario no implica necesariamente que éste sea creado por la minorista y ésta sólo podrá hacerlo si dentro de su actividad contenida en el objeto social está comprendida la creación del producto. Es precisamente la redacción del artículo de los Estatutos la que debe concretar si la sociedad puede realizar el producto y transmitirlo o si, por el contrario, sólo puede realizar la actividad de comercializar los productos de las mayoristas, por consiguiente, entendemos que no sería admisible, como parece deducirse de la Resolución, un objeto que dijese que consiste en la actuación directa frente al usuario o consumidor de las actividades de agencias de viajes minoristas que aparecen diferenciadas por la disyuntiva antes comentada. De ahí la afirmación de la nota de calificación de que existe indeterminación de las actividades que constituyen el objeto social, contra el artículo 178 del Reglamento del Registro Mercantil.

III. Siendo lo expuesto importante no lo es menos lo que resulta del Fundamento de Derecho 4 de la Resolución, que nos deja sumidos en una tremenda confusión cuando nos dice: **«Contra lo anterior no cabe alegar una eventual interpretación restrictiva de la normativa administrativa en materia de su competencia vigente en determinada Comunidad Autónoma. La Sociedad puede actuar en todo el territorio del Estado, sin tener que ceñir, en forma necesaria, su ámbito de operaciones al lugar donde se sitúa su domicilio social, razón por la que no procede fundamentar la denegación de inscripción en una norma administrativa autonómica».**

Es claro que la Dirección General, según se deduce de lo subrayado por nosotros, entiende que no cabe fundar la denegación de inscripción basándose en una norma administrativa autonómica. La afirmación nos parece que va demasiado lejos y no resultará muy agradable a catalanes, vascos, valencianos, andaluces, etc., porque deja en entredicho la posibilidad de aplicar en la calificación las normas dictadas por las respectivas autonomías en materia cuya transferencia les ha sido concedida, y parece ser que la fundamentación de tal afirmación reside en la circunstancia de que la sociedad puede actuar en todo el territorio del Estado.

El Decreto 20/1997, de 11 de febrero, aprueba el Reglamento de Agencias de Viajes de la Comunidad Valenciana. Hay, pues, que delimitar cuáles son las agencias de viajes de la Comunidad Valenciana, ya que a ellas está destinado el Decreto en uso de la facultad de legislar tal materia en ejercicio de la competencia exclusiva que ostenta el Gobierno Valenciano, y dado que tal materia no aparece regulada en el Decreto, hay que acudir a las fuentes generales, entre las que nos encontramos con el artículo 28 del Código Civil, que nos dice **«que las Corporaciones, fundaciones y asociaciones reconocidas por la Ley y domiciliadas en España gozarán de la nacionalidad española, siempre que tengan el concepto de personas jurídicas con arreglo a las disposiciones del presente Código».** Así ya sabemos que el domicilio determina la nacionalidad. Lo confirman, igualmente, los

artículos 5.º y 7.º, respectivamente, de las Leyes de S.A. y S.L. respectivamente, y el artículo 14 del Código Civil nos dice que la sujeción al Derecho Civil común o al especial o foral se determina por la vecindad civil. Parece ser que es únicamente el domicilio social el que determina nacionalidad y vecindad, luego si algún ámbito de aplicabilidad han de tener las normas legislativas dictadas por las Comunidades Autónomas en materias de su competencia exclusiva, ha de ser para las sociedades que estén domiciliadas en su territorio, independientemente de que las actividades puedan desarrollarse fuera del mismo e incluso en el extranjero mediante las correspondientes sucursales. La postura contraria nos conduciría al absurdo de que tales normas carecerían de aplicación, sin que por tanto consideremos acertado el argumento de que la sociedad realiza sus actividades en todo el territorio del Estado, pues también las realiza dentro del territorio de la Comunidad Autónoma y resulta lógico que si ello es así habrá de acomodarse también a tal legislación, salvo que expresamente se hubiese excluido del ejercicio de la actividad un territorio determinado o se hubieren determinado actividades distintas según el territorio en que se efectúen. La Resolución de la propia Dirección General de 18-2-99 ha admitido claramente este último supuesto, y por consiguiente consideramos que tales normas autonómicas son de aplicación y pueden fundamentar la nota de calificación. Son numerosas las normas especiales autonómicas referentes a turismo, salones recreativos, máquinas recreativas y de azar, cooperativas, etc., que quedarían sin efecto de sostener la interpretación del Centro Directivo, ya que las limitaciones territoriales en el ámbito de actuación de las sociedades son excepcionales y la mayoría operan en todo el territorio nacional.

IV. Siguiendo con el comentario del Fundamento de Derecho 4, añade éste que al expresar el apartado B) del artículo calificado que **«quedan excluidas aquellas actividades reguladas por disposiciones específicas o para cuya ejecución se exijan requisitos que no cumplan esta sociedad»** salva ello cualquier eventual colisión con normativas específicas.

A nuestro modesto juicio nada tiene esto que ver con el defecto que señala la nota de calificación, que es únicamente la falta de determinación de las actividades que constituyen el objeto social contra el artículo 178 del Reglamento. Si las actividades están indeterminadas, la cláusula genérica de exclusión es totalmente inoperante. Esta cláusula tiene utilidad cuando estando determinadas las actividades en un concepto genérico se comprende alguna sujeta a norma especial, así por ejemplo, intermediación en el comercio, que comprendería, no obstante, estar perfectamente determinada la actividad, las actividades de agencias de valores, agentes de la propiedad inmobiliaria, agentes de cambio y bolsa, etc.; transportes que comprendería tanto el de personas como el de mercancías y el aéreo, marítimo y terrestre, etc., pero no es de aplicación cuando es la propia actividad social la que resulta indeterminada, y ese es el único defecto que señala la nota de calificación, todo lo demás que expresa la misma no es más que una simple aplicación de lo dispuesto en el artículo 62.3 del Reglamento que exige no sólo la expresión de la norma infringida (art. 178 del Reglamento), sino también la expresión clara, sucinta y razonada del defecto.

V. Por último, el comentado fundamento de derecho añade en su último párrafo, que a mayor abundamiento consta en el expediente informe del organismo autonómico competente que considera conforme al debatido artículo 3 del Decreto el objeto social tal como ha sido redactado.

Algunas consideraciones hay que hacer con relación a este punto y son las siguientes:

a) Que el referido informe no está realizado por el Gobierno valenciano, sino por quien expresa ser el Jefe del servicio de ordenación, sin que éste tenga atribuidas las funciones de interpretación de las normas del Gobierno, ni se conozca su titulación.

b) Que la circunstancia de que sólo exista un título igual para todas las agencias de viajes minoristas, que es el argumento del informe, en nada altera la calificación registral. Esa unidad de título administrativo es lógica por cuanto, tanto minoristas son las comercializadoras de productos de las mayoristas, como las otras, aún cuando las actividades sean distintas, pues bajo el mismo epígrafe las comprende el artículo 3 del Decreto y por tanto único ha de ser el título administrativo, independientemente de que el objeto de su actividad sea distinto en unas y otras.

c) Que la determinación de las actividades de la sociedad donde ha de constar es en los Estatutos de la sociedad, tal como exige el artículo 13.b) de la Ley y la calificación de su contenido es competencia del Registro Mercantil.

d) Que el referido informe, emitido a petición exclusiva del notario recurrente, se presenta conjuntamente con el escrito de interposición del recurso de alzada ante la Dirección General y no al tiempo de la presentación del documento para la extensión de la nota de calificación, por lo que no podía tenerse en cuenta para la resolución del recurso, como reiteradamente tiene declarado la propia Dirección General en Resoluciones de 23-6-64, 15-7-71, 16-12-85, 17-12-91, 29-12-92, 27-3-99 y 24-4-99 y dispone el artículo 68 del Reglamento, ya que en la misma sólo pueden tenerse en cuenta los documentos tenidos a la vista al extender la nota de calificación y aún cuando el mismo sea extendido por persona con calificación jurídica adecuada, en modo alguno puede ser norma que vincule al Registrador para la calificación que es competencia exclusiva del mismo, conforme al artículo 6 del Reglamento.

Resulta sorprendente que en el transcurso de menos de un mes la Dirección General haya cambiado de criterio dos veces. Como vemos en la enumeración de las Resoluciones que han sostenido la imposibilidad de tener en cuenta los documentos no presentados al tiempo de efectuar la calificación el Registrador, están las de 27-3-99 y 24-4-99. Pues bien, en medio de ambas está la de 7-4-99, objeto de este comentario que, de hecho, sostiene la postura contraria. Resolución que no dudamos en calificar de excepcional, habida cuenta de la claridad con que se pronuncia el artículo 68 del Reglamento del Registro Mercantil, pero es que, además, resulta poco congruente que no se admita como fundamento de la nota una norma dictada por la Comunidad Autónoma en materia de su competencia y que en cambio se admita un informe de un organismo de dicha Comunidad presentado extemporáneamente. De admitir esta posibilidad, no dudamos que proliferará la táctica denunciada por la Resolución de la Dirección General de 23-4-99 de interponer los recursos con una simplicidad extraordinaria, reservando para la alzada los documentos y argumentos de más entidad en una etapa en la que el Registrador carece de términos hábiles para intervenir.

e) El informe es irrelevante para la calificación registral, la propia Dirección General confirma este criterio en su Resolución de 16-4-95, que en un caso de absoluta similitud con el de la presente Resolución, sanciona la validez de la calificación del Registrador, «cualquiera que sea la práctica admi-

nistrativa que rija en la que pretende escudarse el recurrente». Se trataba de un supuesto de explotación de salas de bingo en las que el Registrador señalaba la indeterminación del objeto por la inclusión de las palabras «en su caso» respecto al mantenimiento y reparación. El recurrente se amparaba en que la autorización concedida por la Comisión Nacional del Juego para salas de bingo comprendía el objeto con tales palabras, más la Dirección General rechazó tal postura en los términos literales antes reproducidos.

VI. Para completar el estudio sólo resta añadir que aun cuando no se tenga en cuenta la legislación autonómica relativa a tal materia por considerarla no aplicable, según el contenido del fundamento de derecho estudiado y sólo se hubiese de aplicar el correspondiente a la legislación estatal, nos encontraríamos con que el artículo 3.º-3 del Real Decreto de 25-3-1988 tiene un contenido prácticamente idéntico al de la legislación autonómica, ya que dispone que, **«Son agencias minoristas aquellas que, o bien comercializan el producto de las agencias mayoristas proporcionándolo directamente al usuario o consumidor, o bien proyectan, elaboran, organizan y/o suministran toda clase de servicios y paquetes turísticos directamente al usuario, no pudiendo ofrecer sus productos a otras agencias»**, con lo que la aplicación de esta norma nos llevaría a la misma situación que la de la aplicación de la normativa autonómica, que la Resolución declara no aplicable, o sea, a la indeterminación de las actividades que constituyen el objeto social.

VII. Siguiendo con el estudio de la nota de calificación, observamos que en ella se dice que del artículo 2 del comentado Decreto, **«resultan unas actividades que son de carácter opcional, sin que se determinen cuáles realiza esta sociedad»**, y así vemos que el referido artículo 2 establece: **«Artículo 2.—Objeto: 1. Son objeto o fines propios de las agencias de viajes con exclusividad, las siguientes:»** y a continuación bajo las letras a), b), c) y d) enumera las que tienen tal carácter.

En el apartado 2 nos dice: **«El ejercicio de las actividades, a que se refiere el apartado anterior, estará exclusivamente reservado a las agencias de viajes»**.

En el apartado 3 añade: **«Además de las actividades anteriormente enumeradas, las agencias de viajes están facultadas para prestar a sus clientes, en la forma señalada por la legislación vigente, los siguientes servicios:»** y a continuación enumera los mismos bajo las letras a) a g).

Basta leer el contenido de los preceptos citados para comprender que tanto las actividades del apartado 1 como las del apartado 3 son susceptibles de ser realizadas por las agencias de viajes. Las primeras sólo pueden ser realizadas por tales agencias. Las otras pueden ser realizadas por otras sociedades, pero lo que también resulta claro de tales preceptos es que ni unas ni otras son de carácter obligatorio. No es lo mismo exclusivo que obligatorio. Cualquier agencia de viajes puede limitar su actividad a una cualquiera de las actividades del apartado 1 o a varias, y lo mismo resulta con las del apartado 3, sin tener necesariamente que ejercitar las restantes. La exclusividad impide a otras sociedades realizar las actividades del apartado 1, pero no obliga a la agencia de viajes a realizarlas todas. Para ello sería preciso que la norma dispusiese: **«El objeto social de las agencias será el siguiente»** o **«Constituirá el objeto social de las agencias de viajes el siguiente:»**, pero no es eso lo que dispone la norma, ya que lo único que hace es enumerar una serie

de actividades que sólo pueden realizar las agencias de viajes, pero sin imponer la obligatoriedad de realizarlas todas. Aquí el error de la Resolución es confundir exclusividad con obligatoriedad.

VIII. Cuestión que también aborda la Resolución es la necesidad de adecuar el objeto social inscrito a las modificaciones legislativas producidas con posterioridad a tal inscripción cuando se realiza la adaptación de Estatutos a una nueva Ley. La nota de calificación fundamenta en la Resolución de 18-2-91 la calificación efectuada, ya que la escritura de adaptación no modifica el objeto social inscrito, y este es precisamente uno de los argumentos que utiliza el Notario recurrente para impugnar la calificación. Nosotros dudamos de la bondad de la doctrina que resulta de la Resolución de 18-2-91, que ahora reitera la Dirección General en la que es objeto de este comentario, pero no cabe duda que los Registradores no tienen más remedio que ajustarse a la doctrina que resulta de las Resoluciones y eso es lo que hizo la Registradora, pero decimos que no estamos muy convencidos de la bondad de la misma por dos razones: **La primera** por la contundencia con que se pronuncia el artículo 7 del Reglamento del Registro Mercantil, cuando nos dice: «**Los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producirán sus efectos mientras no se inscriba la declaración judicial de su inexactitud o nulidad**», y es claro que en estos casos no existe declaración judicial alguna, sino una simple calificación registral. Y **la segunda** por lo fácil que resulta eludir la aplicación de tal doctrina.

Para ello basta examinar la Disposición Transitoria segunda de la Ley de S.L., cuando dispone: «**Dentro del plazo de tres años a contar desde la entrada en vigor de la presente Ley, las sociedades de responsabilidad limitada constituidas con anterioridad a la vigencia de la misma deberán adaptar a ella las disposiciones de las escrituras o estatutos sociales si estuvieran en contradicción con sus preceptos**». Parece pues evidente, según resulta de este texto, que la adaptación de los Estatutos ha de ser a la propia Ley de S.L. y no a otras, y así lo argumentó el Notario recurrente en la Resolución de 18-2-91 en una S.A., conforme al texto de la Disposición Transitoria TERCERA de la Ley de S.A. de contenido similar, más la Dirección General entendió que existía «**una voluntad social de adaptación de la norma estatutaria a la nueva legislación que, en cuanto a los artículos que se reproducen literalmente, implica una ratificación de su contenido con referencia al nuevo marco legislativo y es precisamente la valoración de esta efectiva adecuación de aquellos a ésta lo que el Registrador debe efectuar ahora en cumplimiento de la Disposición Transitoria tercera...**», y añade: «**Por otra parte, no cabe invocar en el caso considerado la presunción de validez del acto inscrito en el Registro Mercantil para decidir la calificación de los artículos estatutarios que no experimentan modificación respecto de su contenido anterior, pues es evidente que dicha presunción sólo puede operar con referencia a la legislación vigente en el momento de practicarse la respectiva calificación, y lo que ahora dispone la citada Disposición Transitoria tercera es la revisión y depuración del contenido registral a la luz de la nueva normativa promulgada**».

No cabe duda que el deseo de la Dirección General exigiendo la adaptación a toda la legislación vigente y no sólo a la Ley de S.A. (o S.L.) es loable, aunque no se ajuste exactamente a lo que literalmente dicen las Disposiciones Transitorias que sólo se refieren a las propias leyes que son objeto de modificación, y la nueva calificación de los artículos que reproducen idénticamente

otros existentes con anterioridad está, lógicamente, fundada en la circunstancia de que los acuerdos de adaptación simplemente dicen eso: **«adaptar los Estatutos a la nueva Ley»**, y a continuación transcriben literalmente todos los Estatutos, que unas veces coinciden parcialmente con los existentes con anterioridad y otras son de un contenido totalmente diferente, aunque algunos de sus artículos reproduzcan literalmente otros anteriores como los relativos a denominación, objeto, domicilio, capital y comienzo de operaciones, pero dado que su redacción es totalmente nueva, en virtud del acuerdo, el Registrador los califica íntegramente comprobando, a su vez, si alguno de los que requieren acuerdo de modificación expresa y específica han sido modificados. Mas aquí es donde surge la posibilidad de eludir la doctrina de la Resolución comentada, pues la Ley lo único que exige es que los Estatutos se adapten a ella, pero no impone en modo alguno una íntegra redacción de los Estatutos, con lo que para evitar la aplicación de tal doctrina bastaría con modificar y dar nueva redacción a aquellos artículos que resultan contrarios al texto de la nueva Ley, con lo que el Registrador sólo puede calificar la validez de aquellos artículos que contiene la escritura de adaptación y que generalmente afectan a materias relativas a las Juntas y órganos de administración. Parece por tanto algo duro que sí se transcriben todos los artículos, quepa calificar los no modificados y si sólo se transcriben los modificados aquellos otros escapen a la calificación. Quizá la redacción de las Disposiciones Transitorias deberían expresar la necesidad de la adaptación a la legislación vigente (genéricamente) y no a los preceptos de la propia Ley, con lo que se evitaría tal problemática.

Para finalizar este comentario debemos resaltar que no obstante la doctrina de la Resolución de la Dirección General de 6-6-91, que establece que los Registradores han de expresar en la nota los recursos procedentes contra la misma, el órgano ante el que pueden interponerse y el plazo para ello, es lo cierto que en la Resolución comentada (lo que es aplicable a todas las que actualmente se dictan) ninguna referencia se hace a tales cuestiones a pesar de que el nuevo artículo 131 del Reglamento Hipotecario, aplicable a los recursos en materia mercantil por la remisión contenida en el artículo 80 del Reglamento del Registro Mercantil dispone que **«La Resolución de la Dirección General será recurrible ante la legislación civil en el plazo de tres meses siguientes a su notificación»**.

Se nos dirá que el Reglamento Hipotecario sólo establece en su artículo 333.4 que en la nota de calificación se expresarán tales circunstancias, pero no las exige en la Resolución de la Dirección General, mas tampoco las exigía en la nota de calificación en la redacción anterior a la última reforma y sin embargo la Resolución de 6-6-91, antes citada, la exigió, por lo que parece consecuente que así se haga también en la Resolución. Por otra parte, la determinación del órgano ante quien ha de interponerse es cuestión de suma importancia que puede plantear situaciones curiosas, ya que puede suponer el que un Juez de 1.ª Instancia, si ante él ha de tramitarse el recurso, pueda revocar autos del Presidente de la Audiencia, confirmados por la Resolución de la Dirección General. Sobre las cuestiones que plantea este tipo de recurso, puede verse el trabajo de José Francisco Valls Gombau, publicado en el Boletín del Centro de Estudios Registrales de Cataluña, número 82, correspondiente a los meses de enero y febrero de 1999, que aboga por la existencia de una única instancia ante las Salas Civiles de los Tribunales Superiores de Justicia y en su caso recurso de interés de Ley ante la Sala Civil del Tribunal

Supremo, con abreviación de trámites y limitación de medios probatorios, todo ello a introducir en la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pero que en la situación actual crea numerosos problemas respecto a competencia y tramitación.

E. C. F.

HIPOTECA. CANCELACION. EFICACIA RESPECTO A LA EXTINCION DEL ARRENDAMIENTO POSTERIOR A LA CONSTITUCION DE LA HIPOTECA.—LA EXTINCION O «PURGA» QUE SE ORDENA EN LA REGLA 17.ª DEL ARTICULO 131 LH, NO SUPONE NECESARIAMENTE LA EXTINCION DEL ARRENDAMIENTO POSTERIOR A LA INSCRIPCION DE LA HIPOTECA EJECUTADA. (RESOLUCIÓN DE 24 DE FEBRERO DE 2000. BOE DE 23 DE MARZO DE 2000.)

RESOLUCION de 24 de febrero de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Trinidad Cantos Galdámez, en nombre del «Banco Bilbao Vizcaya, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Villanueva de los Infantes, don Daniel Gómez Robles, a cancelar determinadas cargas en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Trinidad Cantos Galdámez, en nombre del «Banco Bilbao Vizcaya, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Villanueva de los Infantes, don Daniel Gómez Robles, a cancelar determinadas cargas en virtud de apelación del recurrente.

Hechos.—I. El 22 de junio de 1989, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona, don José Ramón Mallot Tova, el «Banco Bilbao Vizcaya (Suiza), Sociedad Anónima», concedió un préstamo en divisas a «Intertec, Sociedad Anónima», constituyéndose en garantía de su devolución, hipoteca de máximo sobre fincas propiedad del deudor, fincas registrales números 13.511 y 5.197 del Registro de la Propiedad de Villanueva de los Infantes. En la referida escritura pública de constitución de hipoteca, «Intertec, Sociedad Anónima» declaró expresamente que ambas fincas se encontraban libres de arrendatarios y en la cláusula 12.ª se establece entre las obligaciones del prestatario respecto a las fincas hipotecadas, que el mismo queda obligado a no ceder ni enajenar, total o parcialmente (salvo conformidad del Banco notificada fehacientemente), las fincas hipotecadas, ni a celebrar sobre ellas contratos de arrendamiento, tengan o no carácter de inscribibles en el Registro de la Propiedad, hasta tanto no haya sido cancelada totalmente la hipoteca. Dicha hipoteca fue inscrita en el Registro de la Propiedad de Villanueva de los Infantes, con fecha 29 de junio de 1989.

El «Banco Bilbao Vizcaya (Suiza), Sociedad Anónima» tuvo que ejercitar la acción hipotecaria por el procedimiento sumario regulado en el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, que correspondió al Juzgado de Primera Instancia de Villanueva de los Infantes, autos número 84/95.

Con posterioridad al inicio de la ejecución hipotecaria y la expedición de la certificación de cargas, el deudor formalizó un contrato de arrendamiento