

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

9819 *Resolución de 18 de mayo de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por MZ Administraciones, S.L.P., contra la negativa del registrador mercantil de Málaga número III, a inscribir la escritura de constitución de dicha sociedad.*

En el recurso interpuesto por doña María Mairena Rueda, en nombre y representación de la entidad «MZ Administraciones, S.L.P.», contra la negativa del Registrador Mercantil de Málaga (Registro número III), don Ramón Orozco Rodríguez, a inscribir la escritura de constitución de dicha sociedad.

Hechos**I**

Mediante escritura autorizada por el Notario de Coín don Alberto Jesús Hinojosa Bolívar el día 9 de enero de 2.008 con el número 27 de su protocolo, posteriormente subsanada por otra autorizada por el mismo Notario el día 13 de junio de 2.008 con el número 1.112 de protocolo, se constituyó la sociedad profesional denominada «MZ Administraciones, S.L.P.». Conforme al artículo 2 de sus estatutos sociales, la sociedad tiene por objeto «la actividad propia de los profesionales de Administradores de Fincas».

II

Previa presentación de dicho título el día 20 de junio de 2008, fue calificado el 7 de julio de 2008 mediante nota -con expresión del mismo defecto que luego se indicarán como contenido de la calificación impugnada- que se notificó al Notario autorizante el 9 de julio de 2008, según afirma el Registrador en su informe. Posteriormente, el 17 de septiembre de 2008 se presentó de nuevo copia autorizada de dicha escritura en el Registro Mercantil de Málaga, y el mismo día fue objeto de calificación negativa del Registrador Mercantil de Málaga (Registro número III), don Ramón Orozco Rodríguez, que a continuación se transcribe en lo pertinente:

«El Registrador Mercantil que suscribe, previo el consiguiente examen y calificación, de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada, conforme a los siguientes Hechos y fundamentos de derecho:

Hechos...

Fundamentos de derecho (defectos).

1. Sigue teniendo el mismo defecto que nuestra anterior nota, es decir: El ejercicio de la profesión de Administrador de fincas, al no exigir titulación universitaria, no se puede considerar como actividad profesional a los efectos de la Ley de Sociedades Profesionales, que en su artículo 1 dice que “es actividad profesional aquella para cuyo desempeño se requiere titulación universitaria oficial...”. Además, el artículo 2 de dicha Ley establece que “las sociedades profesionales únicamente podrán tener por objeto el ejercicio en común de actividades profesionales”. Por tanto, quedan conculcados ambos preceptos.

Los defectos se califican de subsanables de forma expresa.

Se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 15.º del R.R.M., contando la presente nota de calificación con la conformidad de los cotitulares del Registro...».

III

Mediante escrito que causó entrada en el Registro Mercantil de Málaga el 1 de octubre de 2008, doña María Mairena Rueda, en su condición de Administradora Única de «MZ Administraciones, S.L.P.», interpuso recurso contra dicha calificación, con las siguientes alegaciones:

Si bien el artículo 5 del Decreto 693/1968, de 1 de abril, reconoce dos vías para el acceso a la profesión de Administrador de Fincas, una directa, por la simple acreditación de alguno de los títulos universitarios enumerados en el mismo, y otra indirecta, mediante la superación de unas determinadas pruebas de selección, estas últimas «se han convertido en un título específico de acceso a la profesión de Administrador de Fincas, de tres años de duración y 180 créditos y que en la actualidad se imparte en siete Universidades Españolas, adaptado al Plan de Estudios de la Escuela Oficial de Administradores de Fincas aprobado por Resolución de 14 de septiembre de 1994 de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Vivienda y bajo el nombre, en unos casos, de “Graduado de Estudios Inmobiliarios” y, en otros, de “Experto Inmobiliario-Administrador de Fincas”».

Con fecha 14 de abril de 1998 se suscribió un Convenio entre el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas y la Universidad de Málaga, con base en el Plan de Estudios a que se ha hecho referencia, por el que dicha Universidad creaba el «Título Propio de Primer Ciclo en Estudios Inmobiliarios», garantizándose la convalidación u homologación de dicho Título Propio para la colegiación y ejercicio profesional como Administrador de Fincas.

Con base en la normativa reseñada, la doctrina más autorizada admite sin fisuras que el título de Administrador de Fincas es suficiente para constituir Sociedades Profesionales, al amparo de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, aseveración que respalda con la cita de dos ponencias sobre el tema presentadas en el XV Congreso Estatal de Administradores de Fincas, celebrado en Barcelona los días 5 a 7 de junio de 2.008.

IV

Con fecha 14 de octubre de 2008 el Registrador Mercantil emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General, con registro de entrada de 21 de octubre. En dicho informe consta que el 2 de octubre se dio traslado del recurso interpuesto al Notario autorizante, sin que se haya presentado alegación alguna por su parte.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1.1 de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales; 34 y 35 de la Ley Orgánica 6/2001, de 21 de diciembre, de Universidades; 1 y 5 del Decreto 693/1968, de 1 de abril, por el que se crea el Colegio Nacional Sindical de Administradores de Fincas; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de marzo de 1994, 21 de diciembre de 2007, 1 de marzo de 2008, 28 de enero y 5 y 6 de marzo de 2009.

1. Según la calificación impugnada, entiende el Registrador que la actividad propia de los Administradores de Fincas no puede considerarse como actividad profesional, a los efectos de lo establecido en el segundo párrafo del artículo 1.1 de la Ley 2/2007, de 15 de marzo, de sociedades profesionales, toda vez que para el ejercicio de aquélla no se requiere una titulación universitaria oficial; y, habida cuenta de que las sociedades profesionales únicamente pueden tener por objeto el ejercicio en común de actividades profesionales, se conculca también el artículo 2 de la misma Ley.

2. La profesión de Administrador de Fincas aparece regulada en nuestro ordenamiento en el Decreto 693/1968, de 1 de abril (disposición que conserva su vigencia). Se encuentra definida en el segundo párrafo de su artículo 2, conforme al cual «se entenderá que ejercen profesionalmente dicha actividad las personas naturales que de forma habitual y constante, con despacho abierto al efecto y preparación adecuada, destinan la totalidad o parte de su trabajo a administrar fincas rústicas o urbanas de terceros, en beneficio de éstos, con sujeción a las Leyes, velando por el interés común y recibiendo un estipendio».

El acceso a dicha profesión se ordena en el artículo 5 del mismo Decreto, que establece dos procedimientos distintos. Conforme al primero de ellos, se incorporarán al Colegio «directamente, sin otro requisito que acreditar hallarse en posesión del correspondiente título, los licenciados en Derecho, en Ciencias Políticas, Económicas y Comerciales, los Profesores Mercantiles, los Procuradores de los Tribunales de Justicia, los Ingenieros Agrónomos y los Ingenieros de Montes, los Veterinarios, los Ingenieros Técnicos Agrícolas y los Ayudantes de Montes». A través del segundo de esos procedimientos, que es el relevante para solventar la cuestión planteada, se facilita el acceso a «los que posean el título de Bachiller Superior, tanto General como Técnico, los Técnicos de Grado Medio, los Maestros de Enseñanza Primaria y los Graduados Sociales, una vez superadas las pruebas de selección de carácter técnico y especializado que, adaptadas a las recomendaciones de la Federación Internacional de Profesiones Inmobiliarias y previa la aprobación del Organismo competente, se regulen en los Estatutos de la Corporación».

La última disposición transcrita pone de manifiesto que la posesión de un título universitario oficial no es requisito imprescindible para acceder a la profesión de Administrador de Fincas, dado que puede ser sustituido por otras pruebas. Esta apreciación no resulta contradicha por la circunstancia de que, en la actualidad, por medio de ciertos convenios suscritos con algunas universidades, el proceso de selección se estime superado por quienes cursen y aprueben determinados estudios en centros dependientes de ellas. A tal efecto, es necesario acudir a la distinción que entre «títulos oficiales» y «otros títulos», expedidos por las universidades, realizan los artículos 34 y 35 de la Ley Orgánica 6/2001, de 21 de diciembre, al disponer que la impartición de la enseñanza correspondiente a los primeros se ajustará a las directrices y condiciones marcadas por el Gobierno, deberá estar autorizada por la Comunidad Autónoma competente, dichos títulos deberán inscribirse en el Registro de universidades, centros y títulos creado por la propia Ley, y los así obtenidos tendrán validez en todo el territorio nacional.

Por tanto, habida cuenta de que los títulos de «Graduado de Estudios Inmobiliarios», de «Experto Inmobiliario-Administrador de Fincas», u otros de similar denominación que las universidades hayan podido expedir en uso de su autonomía, no han obtenido la calificación de «oficiales» y, en consecuencia, no figuran inscritos en el registro administrativo creado al efecto, el ejercicio de la actividad de Administrador de Fincas no puede constituir el objeto de una sociedad profesional.

Por lo demás, al haber acotado el legislador la actividad que puede constituir el objeto de las sociedades profesionales, mediante el presupuesto de que para su desempeño sea imprescindible la titulación universitaria oficial, no puede admitirse que revistan dicho ropaje societario específico las entidades que, sin cumplir dicho requisito esencial, tengan por objeto actividades que puedan ser ejercidas no sólo por quienes carezcan de dicha titulación (suplida por la acreditación de otros títulos y la superación de determinadas pruebas) sino también por quienes, habiendo obtenido los títulos universitarios oficiales especificados en la normativa propia de dicha actividad, se hayan inscrito en el Colegio de Administradores de Fincas, el cual no podrá reputarse como Colegio Profesional, con el correspondiente Registro de Sociedades Profesionales, a los efectos de lo establecido en la Ley 2/2007, de 15 de marzo, sino como un Colegio propio de una actividad que queda excluida del ámbito de dicha Ley.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación del Registrador, en los términos que anteceden.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 18 de mayo de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado.
M.^a Ángeles Alcalá Díaz.