

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2311 *Resolución de 14 de enero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador mercantil V de Madrid, por la que se rechaza el depósito de cuentas de una sociedad correspondiente al ejercicio 2020.*

En el recurso interpuesto por don I. I. P. C., en nombre y representación de la sociedad «Renta y Valores 80 Socimi, SA», contra la nota de calificación extendida por el Registrador Mercantil V de Madrid, don Mariano Rajoy Brey, por la que se rechaza el depósito de cuentas de la sociedad correspondiente al ejercicio 2020.

Hechos

I

Se solicitó del Registro Mercantil de Madrid la práctica del depósito de las cuentas correspondientes al ejercicio 2020 con presentación de la documentación correspondiente.

II

Presentada la referida documentación en el Registro Mercantil de Madrid, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Depósitos de cuentas.

Mariano Rajoy Brey, registrador mercantil de Madrid, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, y con cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 15.2 de dicho Reglamento, resuelve no practicar el depósito de cuentas por haber observado el/los siguiente/s defecto/s que impiden su práctica:

Renta y Valores 80 Socimi SA.

Presentación: 11.362,0/2021 Asiento: 51.148/39 Fecha: 30/06/2021.

Ejercicio:2020.

No se expresa la aplicación del resultado (arts. 273 LSC; 366.1-2.º RRM y RDGRN 07/03/01).

No consta la firma del certificador (art. 366 RRM) “No tiene validez la firma digital en presentación en papel”.

No figura inscrito ningún auditor, para esta sociedad (arts. 263, 264 LSC, 11 RRM, 42.4 ce y 372 RRM).

No se acompaña original del informe de auditoría (art. 366 RRM).

Sin perjuicio del derecho a la subsanación de los defectos anteriores y a obtener el depósito de las cuentas, el interesado podrá: (...)

Madrid, a 12 de julio de 2021.–El registrador».

Remitida de nuevo, junto a documentación complementaria, al Registro Mercantil, fue objeto de una segunda calificación del siguiente tenor:

«Depósitos de cuentas.

Mariano Rajoy Brey, registrador mercantil de Madrid, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6

del Reglamento del Registro Mercantil, y con cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 15.2 de dicho Reglamento, resuelve no practicar el depósito de cuentas por haber observado el/los siguiente/s defecto/s que impiden su práctica:

Renta y Valores 80 Socimi SA.

Presentación: 18.446,0/2021 Asiento: 51.148/39 Fecha: 27/07/2021.

Ejercicio:2020.

Se advierte que según consta en la denominación social y de acuerdo a su condición de SOCIMI, se debe aportar el informe del auditor de cuentas, el cual ha de constar inscrito en este registro (art. 366 RRM, 263, 264 y 279 LSC, 11 RRM, 42.4 CC y 372 RRM y D.A. 1.ª de la ley 22/2015 de 20 de julio de Auditoría de Cuentas y Ley 11/2009).

Se advierte que según consta en la denominación social y de acuerdo a su condición de SOCIMI, se debe aportar el informe del auditor de cuentas, el cual ha de constar inscrito en este registro (art. 366 RRM, 263, 264 y 279 LSC, 11 RRM, 42.4 CC y 372 RRM y D.A. 1.ª de la ley 22/2015 de 20 de julio de Auditoría de Cuentas y Ley 11/2009).

Sir. perjuicio del derecho a la subsanación de los defectos anteriores y a obtener el depósito de las cuentas, el interesado podrá: (...)

Madrid, a 4 de agosto de 2021 El registrador».

III

Solicitada calificación sustitutoria en fecha 30 de agosto de 2021, recayó en la registradora de la Propiedad de Torrejón de Ardoz número 2, doña Sara Pilar Fernández Álvarez, quien emitió resolución confirmatoria en fecha 14 de septiembre de 2021.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don I. I. P. C., en nombre y representación de la sociedad «Renta y Valores 80 Socimi, SA», interpuso recurso el día 22 de octubre de 2021 en virtud de escrito en el que el recurrente afirmaba, resumidamente, lo siguiente:

Que la sociedad es una SOCIMI y, como tal, se encuentra sujeta a su regulación especial, que carece de referencia alguna a la auditoría de cuentas, y Que, de las normas citadas por el Registrador, la sociedad no cumple con los límites del artículo 263 de la Ley de Sociedades de Capital, ni tampoco incurre en ninguno de los supuestos establecidos en la disposición adicional de la Ley de Auditoría.

V

El Registrador Mercantil emitió informe el día 10 de noviembre de 2021, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 41 del Código de Comercio; 263, 264, 265.1 y 279.1 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital; 1, 2, 4 y 13 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario; 118.1 y apartado a).1.º del Anexo: «Instrumentos financieros comprendidos en el ámbito del texto refundido de la ley del mercado de valores», del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores; 365, 366.1.5.º y 368 del Reglamento del Registro Mercantil; Sentencia de la Sección Primera del Tribunal Supremo número 663/2008, de 3 julio, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de enero de 2006 y 15 de marzo, 28 de junio y 22 de julio y 15 de diciembre de 2016.

1. Presentadas a depósito las cuentas anuales de una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), es objeto de calificación negativa por no venir acompañadas de informe de verificación llevado a cabo por auditor de cuentas inscrito en el Registro Mercantil. La sociedad recurre porque, afirma, no reúne los requisitos que para las sociedades obligadas establece el artículo 263 de la Ley de Sociedades de Capital y porque tampoco cumple ninguna de las circunstancias previstas en la disposición adicional primera de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

2. El recurso no puede prosperar. El artículo 1 de la última ley citada establece lo siguiente: «1. La presente Ley tiene por objeto el establecimiento de las especialidades del régimen jurídico de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, (en adelante, SOCIMI). A los efectos de esta Ley tienen la consideración de SOCIMI aquellas sociedades anónimas cotizadas cuyo objeto social principal sea el establecido en el artículo 2 de la presente Ley y cumplan los demás requisitos establecidos en la misma».

Por su parte, el artículo 4 titulado «obligación de negociación en mercado regulado o sistema multilateral de negociación», dice así: «Las acciones de las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación español o en el de cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, o bien en un mercado regulado de cualquier país o territorio con el que exista efectivo intercambio de información tributaria, de forma ininterrumpida durante todo el período impositivo».

De la regulación expuesta resulta de modo patente que las sociedades sujetas a su régimen deben estar admitidas en un mercado secundario, incorporando dicha obligación a la propia denominación genérica de este tipo de sociedades, constituyendo, por definición, sociedades cotizadas. De este modo no son SOCIMIs las sociedades anónimas, aunque tengan por objeto de inversión inmobiliaria si no reúnen el requisito de su cotización en uno de los mercados previstos por la norma, así como el resto de exigencias en ella previstos.

3. Por su parte, la Ley 22/2015, de 20 julio, de Auditoría de Cuentas, en su disposición adicional primera relativa a la auditoría obligatoria, dispone en su apartado primero lo siguiente: «Sin perjuicio de lo establecido en otras disposiciones, deberán someterse en todo caso a la auditoría de cuentas prevista en el artículo 1.2 de esta Ley, las entidades, cualquiera que sea su naturaleza jurídica, en las que concurra alguna de las siguientes circunstancias: a) Que emitan valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales de valores o sistemas multilaterales de negociación».

En consecuencia, estando las sociedades denominadas SOCIMIs obligadas a cotizar en un mercado secundario, se encuentran comprendidas entre aquellas entidades cuya auditoría de cuentas es obligatoria de conformidad con la norma expuesta.

Lo confirma el artículo 118.1 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, que dice así: «Cuando España sea Estado miembro de origen, los emisores cuyos valores estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado domiciliado en la Unión Europea someterán sus cuentas anuales a auditoría de cuentas y harán público y difundirán su informe financiero anual y el informe de auditoría de las cuentas anuales».

El artículo 1.2 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, dispone lo siguiente: «Estas sociedades se registrarán por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre y por la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, sin perjuicio de las disposiciones especiales previstas en esta Ley».

Estando en la actualidad las sociedades anónimas reguladas por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se aplica el régimen correspondiente a las sociedades obligadas

a auditar sus cuentas de conformidad con la previsión de sus artículos 263.1, 264 y 279, así como los demás preceptos que, en su caso, sean de aplicación.

La anterior afirmación viene confirmada por el artículo 41.1 del Código de Comercio que establece: «Para la formulación, sometimiento a la auditoría, depósito y publicación de sus cuentas anuales, las sociedades anónimas, de responsabilidad limitada y en comandita por acciones se regirán por sus respectivas normas».

No cabe por tanto admitir la alegación del escrito de recurso de que la sociedad no está comprendida en ningún supuesto de sociedad obligada. Como ha quedado expuesto, el hecho de que toda SOCIMI se encuentre estructuralmente obligada a cotizar en mercado secundario, le impone el carácter de sociedad obligada y, en consecuencia, sujeta a los requisitos que para su depósito de cuentas se determinan en la Ley de Sociedades de Capital.

En nada altera la afirmación anterior el hecho de que la sociedad que da lugar a la presente no sea objeto de cotización en mercado alguno, según afirma el recurrente. Dicha circunstancia, que no resulta del expediente, ni altera su naturaleza ni impide la aplicación del régimen legal a que se ha sometido voluntariamente, sin perjuicio de otros efectos previstos en la norma [vid. artículo 13.a) de su ley reguladora]. Procede la desestimación del recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 14 de enero de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.