

## III. Otras disposiciones

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**14984** RESOLUCION de 23 de mayo de 1988, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio Ascorreta Letamendia, en nombre de don Emilio de Zulueta y Besson, contra la negativa del Registrador Mercantil de Guipúzcoa a inscribir una escritura de disolución de agrupación temporal de Empresas.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio Ascorreta Letamendia, en nombre de don Emilio de Zulueta y Besson, contra la negativa del Registrador Mercantil de Guipúzcoa a inscribir una escritura de disolución de agrupación temporal de empresas.

#### HECHOS

##### I

El día 1 de abril de 1982 se constituyó, mediante escritura otorgada ante el Notario de San Sebastián, don José María Segura Zurbano, la agrupación temporal de Empresas «Juan Urrosolo, Sociedad Anónima, Empresas Agrupadas», con el fin de acumular los derechos de acceso a la pesquería que a los constituyentes les correspondían en la Comunidad Económica Europea, para su explotación en conjunto.

El día 20 de noviembre de 1984 los mismos constituyentes otorgaron escritura de subsanación ante el Notario, en la que daban nueva redacción a la estipulación tercera del título constitutivo de la agrupación, estableciéndose la posibilidad de que la agrupación se disolviese antes del transcurso del plazo de duración pactado, diciéndose expresamente que tanto en caso de disolución como en el de prórroga «los acuerdos se tomarán por unanimidad de las Empresas agrupadas, que deberá ser elevado a escritura pública a los efectos expresados».

Ambas escrituras, la de constitución y la de subsanación, fueron presentadas en el Registro Mercantil de Guipúzcoa, el día 17 de diciembre de 1984 y se inscribieron el día 24 del mismo mes y año.

Tras desavenencias surgidas entre los componentes de la agrupación «Juan Urrosolo, Sociedad Anónima, Empresas Agrupadas», don Emilio de Zulueta Besson acudió al Juzgado de Primera Instancia número 2 de los de San Sebastián, que en autos 781/1987 convocó Junta general extraordinaria. Dicha Junta se celebró en la Sala de Audiencia de dicho Juzgado, el día 9 de noviembre de 1987, presidida por don Antonio Ascorreta Letamendia. Según testimonio de autos de convocatoria de dicha Junta, resulta que el único asistente a la misma fue el citado señor como representante de don Emilio de Zulueta y Besson, ya que el representante de la otra Empresa integrante de la agrupación «Juan Urrosolo, Sociedad Anónima», don José Carlos Saa Vázquez, compareció y manifestó no desear intervenir en la citada Junta, firmando al respecto. Celebrada la Junta se adoptó, entre otros, el acuerdo de disolución de la agrupación temporal de Empresas.

El día 26 de noviembre de 1987 ante el Notario de San Sebastián, don José María Segura Zurbano, se otorgó escritura de disolución de la agrupación referida, en la que don Antonio Ascorreta Letamendia, apoderado de don Emilio de Zulueta y Besson, revocaba los poderes conferidos en la escritura de constitución de la agrupación a don José Carlos Saa Vázquez, y declaraba disuelta la agrupación temporal de Empresas, elevando a públicos los acuerdos adoptados en la Junta general extraordinaria, celebrada el 9 de noviembre de 1987, por hallarse facultado por dicha Junta, según testimonio de autos de su convocatoria.

##### II

Presentada la citada escritura pública en el Registro Mercantil de Guipúzcoa, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción de la disolución solicitada porque de conformidad con la estipulación tercera del título constitutivo de esta agrupación, el acuerdo de disolución debe ser adoptado por unanimidad de las Empresas agrupadas.—San Sebastián, 3 de diciembre de 1987.—El Registrador Mercantil.—Firmado: Joaquín Torrente García de la Maia».

##### III

Don Antonio Ascorreta Letamendia, en representación de don Emilio de Zulueta y Besson, interpuso recurso de reforma y subsidiariamente gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que la denegación de la inscripción de la escritura de disolución de la agrupación se considera no ajustada a derecho por las siguientes razones: a) Por la propia legislación aplicable a las agrupaciones temporales de

Empresas y, en especial, por los artículos 7 y 8 de la Ley 18/1982, de 26 de mayo, sobre régimen fiscal de uniones temporales de Empresas, que señalan que las mismas no tienen personalidad y suponen una colaboración entre empresarios para el desarrollo o ejecución de una obra, servicio o suministro, que en el caso contemplado, es la explotación conjunta de los derechos de pesca de los buques aportados en las aguas de la Comunidad Económica Europea, por lo tanto, enajenado el único buque de la agrupación temporal de Empresas, el objeto de la misma queda sin eficacia alguna, debiéndose proceder a su disolución, que debe ser acordada por la Junta de dicha agrupación temporal, pero sin que la unanimidad a que alude la estipulación tercera de la escritura fundacional deba entenderse de una manera absoluta, puesto que ello llevaría al absurdo de que negándose una de las partes a hacerlo, la otra no podría volver a disfrutar de los derechos de pesca de los buques por él aportados a la agrupación, con notorio perjuicio para ella, máxime si se tiene en cuenta que la citada agrupación fue constituida para explotar unos derechos con carácter conjunto, de conformidad con la Orden del Ministerio de Agricultura y Pesca, de 12 de junio de 1981, en su norma séptima; b) porque al haberse negado repetidamente el Gerente de la citada agrupación temporal a la celebración de la Junta, se recurrió a la convocatoria judicial perfectamente admitida en la legislación societaria española, como medio de lograr una solución válida para todas las partes, sin obviar la voluntad de ninguna de ellas, y c) porque al haberse celebrado la Junta general mediante la convocatoria judicial, tal como se expone en los hechos, se entiende que, ante la negativa documentada de una de las partes a dicha Junta, el acuerdo adoptado por la otra parte es plenamente válido en cuanto a la disolución de la agrupación temporal de Empresas, puesto que la voluntad de aquella parte no puede entenderse suprimida al existir una convocatoria judicial y una asistencia de dicha parte, aunque rehúse participar en dicha Junta. Se entiende, también, que los acuerdos son válidos, ante la falta de legislación específica aplicable, en virtud del derecho de sociedades (artículo 57 de la Ley de Sociedades Anónimas). Que, por último, a los fundamentos de derecho alegados anteriormente, hay que añadir los artículos 44 y siguientes del Reglamento Hipotecario.

##### IV

El Registrador dictó acuerdo manteniendo la calificación en todos sus extremos, e informó: Que la principal razón por la que se ha denegado la inscripción de la disolución efectuada es la presencia de una estipulación expresa en el título constitutivo de la agrupación que con toda claridad exige que los acuerdos de prórroga y disolución de la misma sean adoptados por unanimidad de las Empresas agrupadas; y este acuerdo de disolución ha sido adoptado unilateralmente por el único asistente a la Junta, con lo que se ha infringido una estipulación del título constitutivo de la agrupación que, además de tener fuerza de Ley entre las partes contratantes (artículo 1091 del Código Civil), figura inscrito en el Registro Mercantil y como tal produce todos sus efectos en tanto no se inscriba la declaración judicial de su inexactitud o nulidad (artículo 1 del Reglamento del Registro Mercantil). Que, frente a esto, el recurrente supone la validez del acuerdo adoptado en la Junta convocada judicialmente al efecto, conforme al artículo 57 de la Ley de Sociedades Anónimas, ya que es necesario acudir a la corriente legislativa española de derecho de sociedades, ante la falta de legislación aplicable; pero esta argumentación responde a una confusión sobre la naturaleza jurídica de las agrupaciones temporales de Empresas, de cuya regulación, ciertamente insuficiente y fragmentaria pueden extraerse algunos datos que ayuden a delimitarla; así los artículos 7 y 8 de la Ley 18/1982, de 26 de mayo, sobre régimen fiscal de tales agrupaciones precisan que las mismas carecen de personalidad jurídica y que no suponen más que una colaboración entre empresarios para la ejecución de una obra, servicio o suministro; por lo tanto, como señala la doctrina mercantil, estamos ante un tipo negocial que la Ley disciplina especialmente y que se abstiene de asimilar a ningún tipo de Sociedad; o sea, no es más que un contrato entre varios empresarios. La semejanza entre las agrupaciones temporales de Empresas y los normales tipos societarios no va más allá que la de actuar con una denominación y una representación común, y ésta es la razón por la que en el Registro Mercantil se les abre una hoja independiente, en lugar de hacer constar la existencia de la agrupación en la hoja abierta, a cada uno de los empresarios individuales y colectivos que la integran. Que precisando la naturaleza jurídica de esta figura, resulta claro, que como contrato que es, obliga a los integrantes al cumplimiento de lo expresamente pactado (artículo 1258 del Código Civil), que en el caso contemplado, es que los acuerdos se adopten por unanimidad de las Empresas miembros de la agrupación (estipulación séptima), especialmente en el caso de disolu-

ción (estipulación tercera). La aplicación supletoria del derecho de sociedades sólo sería posible si nada se hubiese previsto en el contrato sobre la duración y extinción de la agrupación y, aun en este caso, debería hacerse con suma cautela y calibrando muy bien a cuál de los diversos tipos societarios que existen en nuestro Derecho, civil o mercantil, y dentro de este grupo colectivo, comanditaria, anónima o limitada, debe asimilarse. El hecho de que la autoridad judicial haya creído que era aplicable lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley de Sociedades Anónimas sobre convocatoria judicial de la Junta no vincula para nada al Registrador, ni debe llevarle a aplicar preceptos legales propios de otras figuras jurídicas -artículo 48 de la Ley citada- con preferencia a las estipulaciones expresadas del contrato. Que los hechos referentes a la conducta de la otra parte integrante en la agrupación y del Gerente de la misma, que desembocaron en la convocatoria judicial de la Junta, no son de incumbencia del Registrador, cuya calificación debe basarse tan sólo en los títulos presentados y en los asientos del Registro (artículo 5 del Reglamento del Registro Mercantil) y no en sus convicciones o intuiciones subjetivas. Así, pues, faltando el necesario acuerdo de las partes para dejar sin efecto la relación contractual existente entre ellos, solamente la autoridad judicial, y no uno de los contratantes unilateralmente (artículo 1256 del Código Civil) podrá poner fin a la misma, por lo que es a dicha autoridad a quien deberá justificarse estos hechos para que aprecie si realmente ha faltado uno de los contratantes a sus compromisos, o si la agrupación ha quedado sin objeto y actúe en consecuencia.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1091, 1256, 1257, 1258, 1705, 1707 del Código Civil; la Ley 196/1963, de 28 de diciembre; Ley 18/1982, de 26 de mayo, y los artículos 3 y 5 del Reglamento del Registro Mercantil,

1. En el presente recurso se debate en torno a la inscribibilidad del acuerdo de disolución de una agrupación temporal de Empresas adoptado, en Junta convocada judicialmente, con el único voto favorable de una de las dos Entidades agrupadas, habida cuenta de que una de las cláusulas reguladoras de dicha agrupación prevé su duración temporal y la posibilidad de disolución anticipada mediante acuerdo unánime de las Empresas agrupadas.

2. La libertad de estipulación dentro de los límites generales (artículo 1255 del Código Civil) la fuerza del contrato respecto a los otorgantes y sus causahabientes (artículos 1091, 1257 y 1258 del Código Civil), la imposibilidad, como norma general, de desvinculación unilateral respecto de los compromisos asumidos contractualmente (artículo 1256 del Código Civil), unido todo ello a la presunción de exactitud y validez del contenido del Registro Mercantil (artículo 3-1.º del Reglamento del Registro Mercantil) así como el deber del Registrador de tomarlo en consideración en su labor calificadora (artículo 5-2.º del Reglamento del Registro Mercantil) impiden la pretendida inscripción del acuerdo disolutorio presentado sin que pueda estimarse la alegación de imposibilidad de cumplimiento de los fines de la agrupación, pues su posible eficacia extintiva, a falta de conformidad de las partes, precisará la oportuna declaración judicial y no la sola afirmación de uno de los interesados.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota del Registrador.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. S. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 23 de mayo de 1988.-El Director general, Mariano Martín Rosado.

Sr. Registrador Mercantil de Guipúzcoa.

**14985** *RESOLUCION de 27 de mayo de 1988, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña Magdalena Ruiz de Luna, en nombre de «Valde-Esquivias, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Illescas a inscribir una escritura aclaratoria de otra de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña Magdalena Ruiz de Luna, en nombre de «Valde-Esquivias, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Illescas a inscribir una escritura aclaratoria de otra de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

#### HECHOS

##### I

La Compañía Mercantil «Ruvador, Sociedad Anónima», construyó tres bloques de viviendas y una nave industrial sobre un solar en

término de Esquivias (Toledo), que constituyó finca registral única. Posteriormente, el día 23 de abril de 1981 ante el Notario de Madrid, don Cecilio Utrilla Alcántara, la citada Compañía otorgó escritura de declaración de obra nueva y división horizontal, en la que se precede a segregar la superficie ocupada por cada una de las construcciones mencionadas y quedando el terreno no edificado destinado a zonas verdes y viales; asimismo, los citados bloques son divididos en régimen de propiedad horizontal atribuyéndose a cada vivienda o local resultante dos cuotas, una en los elementos comunes del total edificio, y otra en el total complejo urbanístico.

El día 10 de agosto de 1984, la Compañía «Ruvador, Sociedad Anónima», otorgó escritura de compraventa ante el Notario don José Luis García Valcárcel, mediante el cual vendió a «Valde-Esquivias, Sociedad Anónima», las 44 fincas integrantes de los grupos de viviendas antes citados en esa fecha, en período de construcción. Dichas fincas son las números 3.369 al 3.412, ambos inclusive, del Registro de la Propiedad de Illescas.

Con posterioridad, el día 26 de agosto de 1985, don Vicente Asensio García, en representación de «Valde-Esquivias, Sociedad Anónima», otorgó unilateralmente ante el mismo Notario, escritura aclaratoria de la antes mencionada, en la que se describe el solar sobre el que se levantan los citados grupos de viviendas, descripción que en su momento se omitió, por carecerse de antecedentes precisos y se solicita del señor Registrador de la Propiedad correspondiente la toma de razón en los libros a su cargo de la descripción del terreno hecha en el exponendo II de la escritura, a fin de que en dichos libros quede constancia de la titularidad dominical, a favor de «Valde Esquivias, Sociedad Anónima», del mencionado solar.

##### II

Presentada la escritura antes citada en el Registro de la Propiedad de Illescas, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento con los siguientes defectos subsanables:

a) Si bien desde el punto sustantivo no ofrece duda que nos encontramos ante una titularidad "ob rem", de manera que el resto de la finca matriz pertenecerá a los propietarios de los pisos en proporción a la cuota que cada uno ostenta en la urbanización, desde el punto de vista registral y formal hay una total ausencia de vinculación expresa, no siendo función del Registrador apreciar manifestaciones o vinculaciones tácitas.

b) La modificación física del inmueble no puede ir referida a la finca matriz originaria, sino que deberá concentrarse en las parcelas segregadas o resto de finca, pues aquella desapareció por virtud de dichas operaciones.

No se ha tomado anotación de suspensión por no haberse solicitado.

Illescas, 7 de mayo de 1986.-El Registrador. Fdo: Alfonso Presa de la Cuesta.»

«Presentado nuevamente el precedente documento, asiento 1.148 del Diario 1, se confirma la calificación formulada con fecha 7 de mayo de 1986.

Illescas, 13 de septiembre de 1986.-El Registrador. Fdo.: Alfonso Presa de la Cuesta.»

##### III

La Procuradora de los Tribunales doña Magdalena Ruiz de Luna, en representación de «Valde-Esquivias, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó que el señor Registrador debió practicar la inscripción solicitada, toda vez que la escritura presentada de 26 de abril de 1985, es aclaratoria de la compraventa de 10 de agosto de 1984, autorizada por el mismo Notario, por la que la Sociedad «Valde-Esquivias, Sociedad Anónima», compró a la Compañía «Ruvador, Sociedad Anónima», 44 fincas, integradas en tres grupos de viviendas, y en cuya escritura se omitió, por carecer en ese momento de los antecedentes precisos la descripción del solar sobre el que se levantan los mencionados grupos de viviendas. Que, además de las expresadas 44 fincas cuya toma de razón en los libros se interesan, resulta que a tenor de la escritura de 23 de abril de 1981 sobre declaración de obra nueva y división horizontal, las descripciones que de ellas se hacen comprenden también una cuarenta y cuatroava parte en el conjunto o complejo urbanístico destinado a zonas verdes y viales, ello con independencia del coeficiente que se le asigne individualmente en el total del bloque o finca a que pertenece; y aun cuando en la citada escritura de compraventa, de 10 de agosto de 1984, no se mencionaron esas zonas verdes y viales, es evidente que ese resto forma parte del complejo o conjunto inmobiliario, según se deduce de dichas escrituras puesto que las aludidas zonas verdes se han ejecutado en interés común, perteneciendo a toda la agrupación donde están integrados, o sea, a todos los dueños de las distintas edificaciones existentes en la misma y, por consiguiente las que han sido objeto de compra por «Valde-Esquivias, Sociedad Anónima». Que si dichas zonas son complemento de las edificaciones y construcciones, es innegable que al considerar a éstas elementos principales hay que pensar y estimar como accesorias a aquéllas y como tales siguen forzosamente a la principal. Es decir,