

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 exponiendo 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,

adquiridas varias edificaciones por «Vaide-Esquivias, Sociedad Anónima», esas zonas deben también considerarse incluidas en la escritura de compraventa y, por ende, deben ser objeto de la inscripción que ha sido solicitada, pues en definitiva se trata de elementos comunes a toda urbanización; y, aún más, porque cada edificación o vivienda goza de dos cuotas, como se ha expuesto anteriormente, es razón por la que no ofrece duda alguna que dichas zonas verdes forman parte como titularidad «ob rem» de aquéllas. Que, se estima no es necesario un consentimiento expreso para que el señor Registrador ejerza su ministerio, ya que el artículo 353 permite en determinados casos que el Registrador aprecie consentimientos tácitos, e incluso como afirma la doctrina, que la presentación del título en la oficina del Registro hace presumir la voluntad de inscripción. Que la vinculación del resto de la finca al conjunto inmobiliario o urbanístico es evidente, por cuanto así se ha puesto de manifiesto, si no de una forma totalmente expresa, si cuasi-expresa en la escritura de hipoteca otorgada por el Banco Hipotecario de España, relativa al préstamo a favor de «Ruvador, Sociedad Anónima» de 31 de diciembre de 1982, y de esto se infiere que si este resto no formara parte del complejo urbanístico, no se comprende ni se concibe el motivo por el que ha sido relacionado en dicha escritura.

## IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su nota alegó: Que como puede apreciarse de la nota de calificación, no se discute la posibilidad de existencia de una titularidad «ob rem» en el presente caso, por ello en dicha nota se diferencian dos aspectos:

a) El sustantivo o material, relativo a la viabilidad de la titularidad «ob rem».

No hay duda de que existe una titularidad «ob rem». El resto de la finca destinado a zonas verdes y viales ha de considerarse parte integrante del conjunto inmobiliario o urbanístico en el que se ubican las viviendas, de otro modo, como bien expone el recurrente, no tendría sentido que en la escritura de hipoteca otorgada el día 31 de diciembre de 1982, se hiciera mención del reiterado resto de la finca. La circunstancia que tal finca sea relacionada en dicho documento como último aspecto del conjunto urbanístico, da lugar a un hecho notorio: La inclusión de aquélla dentro de este último como parte integrante del mismo, lo que se ve fortalecido por el destino atribuido a dicha finca de servir de zonas verdes y viales, lo que no tendría sentido si se la considera como finca total y absolutamente independiente. Por otro lado, dado que cada elemento del conjunto lleva atribuidas dos cuotas (en el inmueble de que forma parte y en el total complejo urbanístico) y formando el resto de finca parte integrante del complejo, resulta claro que pertenecerá a los propietarios de los diferentes elementos en proporción a la cuota de cada uno de ellos.

b) El formal o adjetivo, referente a la forma en que ha de manifestarse la voluntad de vinculación real para que el Registrador pueda ejercer su ministerio. En este aspecto el Registrador ve imposibilitada su actuación por el hecho de que tal vinculación real no se formula de una forma expresa. Dicha vinculación resulta notoriamente implícita en la voluntad de la Entidad que creó el complejo debatido, «Ruvador, Sociedad Anónima», que a su vez fue causahabiente del recurrente, pero por ningún lado se observa una formulación expresa de la situación «ob rem», con lo que el Registrador sobre la base del principio de consentimiento formal que inspira nuestra legislación hipotecaria (con las excepciones a que el recurrente se refiere), se ve en la necesidad de negarse a la práctica del asiento solicitado. Que en cuanto al segundo de los defectos apuntados en la nota de calificación, se entiende que al no hacerse mención de él en el recurso, querrá decir que el recurrente se conforma con el mismo. No obstante hay que señalar que no puede ser rectificadas la matriz originaria por el simple hecho de que ésta, tal y como era, ha desaparecido por efecto de las segregaciones efectuadas, con lo que las rectificaciones pretendidas deberán ir referidas a la nueva situación, o sea, a las nuevas fincas procedentes de la segregación o a la finca resto de la matriz, teniendo en cuenta que la solución que se dé al primero de los defectos influirá necesariamente en este último, caso de que la rectificación vaya referida al resto destinado a zonas verdes y viales, el cual se encuentra inscrito a nombre de la vendedora «Ruvador, Sociedad Anónima», y si se estima el recurso, podrá procederse a dicha rectificación física una vez la inscripción se hubiera pactado a nombre de la compradora de las viviendas, «Vaide-Esquivias, Sociedad Anónima».

## V

El Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid confirmó la nota del Registrador, fundándose en los artículos 2-1.º y 40 a) y 214 de la Ley Hipotecaria.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1, 8, 13, 20, 38, 40 y 243 de la Ley Hipotecaria,

1. El supuesto de hecho que da origen al presente recurso viene configurado por las siguientes circunstancias:

a) Sobre determinado solar, que constituye finca registral única, su propietario, la Compañía Mercantil «Ruvador, Sociedad Anónima», construye tres bloques de viviendas y una nave industrial. Posteriormente, procede segregar la superficie ocupada por cada una de estas construcciones, formando cuatro fincas independientes y quedando el resto de la finca matriz (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.

b) Por escritura otorgada el 10 de agosto de 1984, «Ruvador, Sociedad Anónima», vende a la Sociedad «Vaide-Esquivias, Sociedad Anónima», todos los pisos y locales integrantes de los tres bloques (en total 43), así como la nave construida. El Registrador procede a inscribir a favor de la compradora las citadas fincas, pero no el resto de la finca matriz que pertenece inscrito a favor de «Ruvador, Sociedad Anónima», sin más peculiaridad que la afirmación del genérico destino a viales y zonas verdes.

c) Por escritura posterior, otorgada unilateralmente por la compradora, en la que se recoge la descripción del primitivo solar sobre el que se levantaron las construcciones y que fue objeto de las segregaciones apuntadas, se pretende por el recurrente la inscripción del mencionado solar a favor de la Compañía «Vaide-Esquivias, Sociedad Anónima».

2. Es evidente que a partir de las segregaciones efectuadas, verdaderas y propias segregaciones en el sentido jurídico y registral del término, el primitivo solar ha dejado de existir como objeto jurídico independiente y, por tanto, no cabe pretender la subsistencia —ni, lógicamente, su constatación tabular— de una titularidad actual sobre el mismo; aquel objeto ha dado paso a nuevas fincas resultantes tras la segregación, las porciones segregadas y el resto de la finca matriz, y —aun cuando entre ellas puedan haberse establecido determinadas relaciones jurídicas de dependencia y subordinación, o, incluso, la conexión inescindible entre las titularidades dominicales respectivas —es respecto de éstas a las que debe referirse toda titularidad actual.

3. Otra cuestión es la de si en el caso contemplado la transmisión de todos los piso y locales integrantes de los tres bloques construidos así como de la nave edificada a favor de un mismo comprador lleva inherente, en virtud de los mecanismos jurídicos articulados al tiempo de efectuar las segregaciones, el desplazamiento patrimonial del resto de la finca matriz en beneficio del mismo sujeto, debiendo inscribirse a su favor en el Registro de la Propiedad.

4. Sin prejuzgar sobre la verdadera intención del propietario del primitivo solar cuando procedió a efectuar las segregaciones y posteriores divisiones horizontales con adjudicación a cada piso o local de una doble cuota y destinó el resto a viales y zonas verdes, ni, tampoco, sobre el preciso alcance de la escritura correspondiente, es lo cierto que:

a) La inscripción registral de ese resto no atribuye su titularidad a los que en cada momento sean titulares de determinadas otras fincas, no configura su dominio como un derecho subjetivamente real, sino que proclama de modo directo, a favor de determinado sujeto, una titularidad plena sin más peculiaridad que la expresión de un genérico destino (cuya significación concreta no procede ahora examinar).

b) Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 13 y 138 en relación con los artículos 8 y 243 de la Ley Hipotecaria, la presunción de exactitud registral respecto de cada finca viene delimitada por el contenido de su folio particular sin que pueda afectar los datos consignados en los folios abiertos a otras fincas;

c) Que el contenido de los asientos está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no sea oportunamente rectificado por alguno de los procedimientos legalmente arbitrados (artículo 1 y 40 de la Ley Hipotecaria).

5. En consecuencia, en tanto tal asiento subsista en sus actuales términos, sin que proceda examinar ahora los procedimientos adecuados para su rectificación, la modificación de la titularidad que proclama en base a un pretendido desplazamiento patrimonial de ese resto, exigirá que el acto traslativo calificado incluya expresamente dicho resto y sea otorgado por su titular registral (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), sin que sea suficiente el título traslativo de todos los pisos o locales integrantes de las parcelas segregadas, cualquiera que sea el contenido de sus asientos respectivos o los derechos que se les conecten respecto al resto de la finca matriz, ni, menos aún, la escritura calificada que, sobre no añadir nada nuevo a la anterior, ha sido otorgada unilateralmente por el comprador.

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

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

Madrid, 27 de mayo de 1988.—El Director general, Mariano Martín Rosado.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid.