

conducen a la conclusión de que es ese adquirente anterior al embargo, que accede al Registro después, el que debe impugnar judicialmente la apariencia registral de titularidad del embargo si quiere obtener el definitivo reconocimiento registral de su derecho, impugnación que durante la tramitación de la ejecución tiene su vía adecuada en la tercería de dominio.

5. Contra lo anterior no cabe invocar que el embargo no goza de la protección por la fe pública registral. Como se ha señalado, el principio de prioridad es independiente en su esencia y alcance respecto del principio de fe pública; el título que se anticipa en el acceso registral produce por esta sola razón el cierre registral a cualquier otro incompatible, y ello aun cuando aquél no reúna los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria (una donación por ejemplo, en conflicto con una venta anterior del mismo bien efectuado por el donante); lo único que ocurre es que ese efecto de cierre registral, basado en la sola prioridad, es provisional, mientras que si el título anticipado en la inscripción reúne los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, tal cierre resultará definitivo; pero esta diferencia no debe llevar a desconocer la significación y autonomía de aquel cierre provisional inherente a la sola prioridad registral.

6. Las consideraciones anteriores vienen avaladas por el nuevo artículo 175, 2.º, del Reglamento Hipotecario tras su reforma de 1992, que específicamente impone la cancelación de toda inscripción posterior a la anotación del embargo aunque se refiera a enajenaciones anteriores, siempre que no estén basadas en derechos reflejados tabularmente con anterioridad a la propia anotación y no afectados por ésta.

7. Por último, y aunque en el caso debatido no resulte aplicable, debe tenerse en cuenta que tras la reforma del Reglamento Hipotecario se adoptan las precauciones oportunas para que la existencia de una anotación de embargo al tiempo de presentar a inscripción el título adquisitivo anterior al embargo mismo, no pase desapercibido al adquirente y pueda hacer valer su título en el correspondiente proceso (vid. artículo 434 del Reglamento Hipotecario).

8. Así pues, no procede ahora denegar la inscripción pretendida so pretexto de esa inscripción posterior a la anotación y provocada por un título anterior al embargo mismo. Ahora bien, para acceder a la extensión de aquélla sí que será preciso, por exigencia del tracto sucesivo, la previa cancelación de ésta, mediante la presentación del oportuno mandamiento cancelatorio expedido por el Juez que conoció de la ejecución, en el que se exprese el cumplimiento de los requisitos prevenidos en el artículo 175, 2.º, en su redacción anterior a la reforma antes referida, y artículo 233 del Reglamento Hipotecario (vid. artículos 131, 8.º, y 17 y 132, 2.º, de la Ley Hipotecaria).

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando el auto apelado y la nota del Registrador en los términos de los anteriores considerandos.

Madrid, 23 de marzo de 1993.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias.

10329 *RESOLUCION de 25 de marzo de 1993, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Lino González Suárez, como representante de «Inmobiliaria Sala, Sociedad Anónima», y «Contratas Bencar, Sociedad Limitada» (Unión Temporal de Empresas), contra la denegación del Registrador de la Propiedad número 4 de Oviedo, a practicar rectificaciones de asientos registrales.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Lino González Suárez, como representante de «Inmobiliaria Sala, Sociedad Anónima», y «Contratas Bencar, Sociedad Limitada» (Unión Temporal de Empresas), contra la denegación del Registrador de la Propiedad número 4 de Oviedo, a practicar rectificaciones de asientos registrales.

Hechos

I

Por escrituras de 8 de junio de 1989, ante el Notario de Oviedo don José Herrero González Solar, y de 16 de junio de 1989, ante la Notaría de Infiesto doña Inmaculada Pablos Alonso, don Lino González Suárez, en representación de «Inmobiliaria Sala, Sociedad Anónima», y «Contratas Bencar, Sociedad Limitada» (Unión Temporal de Empresas), compró a distintos particulares diversas participaciones indivisas, que en conjunto representaban el pleno dominio de un solar, finca registral número 8.918,

dividiéndose en ambas «que compran y adquieren en la proporción de un 75 por 100 la primera y 25 por 100 la segunda y con destino a la Unión Temporal de Empresas», motivando ambas las inscripciones 5.ª y 6.ª, respectivamente, de dicha finca.

Por otras dos escrituras, de 9 de enero de 1992, ante el Notario de Oviedo don José Herrero González Solar, se rectificaron las dos escrituras anteriores en el sentido de hacer constar que la adquisición se hizo a favor de la Unión Temporal de Empresas, que era la Entidad representada por don Lino González Suárez, como Gerente único de la misma, y no como se expresó en la escritura y se inscribió en el Registro a favor de cada una de las Entidades componentes de la Unión en diversa proporción. Estas escrituras de rectificación motivaron las inscripciones 10.ª y 11.ª de dicha finca, y con posterioridad a las mismas se presentó en el Registro de la Propiedad número 4 de Oviedo el escrito cuya denegación motivó este recurso.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad número 4 de Oviedo un escrito suscrito por don Lino González Suárez, como Gerente de «Inmobiliaria Sala, Sociedad Anónima», y «Contratas Bencar, Sociedad Limitada» (Unión Temporal de Empresas), por el que solicitaba la rectificación de todos los asientos registrales posteriores a la citada inscripción 6.ª para adecuarlos a las rectificaciones que resultaban de las inscripciones 10.ª y 11.ª fue calificado con la siguiente nota: Se deniega la inscripción de lo solicitado en el precedente escrito porque, aparte de que las Uniones Temporales de Empresas no tienen personalidad jurídica propia, conforme al artículo 7 de la Ley 18/1982, de 26 de mayo, se precisaría escritura pública en la que constase el consentimiento de los titulares registrales o en su defecto resolución judicial —para la anotación de embargo mandamiento judicial—, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 3 y 40, apartado d), de la Ley Hipotecaria.—Oviedo, 10 de junio de 1992.—El Registrador.—Firma ilegible.—Firmado: José Ramón Bustillo Sánchez.

III

Don Lino González Suárez interpuso contra dicha calificación recurso gubernativo alegando: 1.º Que en las primeras escrituras otorgadas y en las inscripciones que motivaron se padeció el error de considerar como Entidades adquirentes a los componentes de la Unión Temporal de Empresas no obstante intervenir en ellas don Lino González Suárez, como representante de ésta, en cuanto Gerente de la misma, y no como representante de aquéllas. 2.º Que para subsanar dicho error se otorgaron las escrituras de rectificación a fin de conseguir que a nivel de titulación y Registro constase claramente que la Entidad adquirente en la Unión Temporal de Empresas con independencia del porcentaje de participación que dentro de la misma tuvieran las Entidades componentes de la Unión. 3.º Que el escrito que motivaba el recurso se presentó con el fin de rectificar los asientos intermedios, pues al haberse construido sobre el solar un edificio y dividido éste horizontalmente en pisos se hacía necesaria la rectificación de la inscripción de éstos para posibilitar la inscripción de las posteriores escrituras de venta, al haber sido suscritos los contratos privados previos por la Unión Temporal de Empresas.

IV

El Registrador de la Propiedad número 4 de Oviedo, en defensa de su nota, informó: 1.º Que las inscripciones practicadas a favor de «Inmobiliaria Sala, Sociedad Anónima», y «Contratas Bencar, Sociedad Limitada», en la proporción de un 75 por 100 la primera y un 25 por 100 la segunda, está bien practicada ya que según el artículo 7, número 2, de la Ley 18/1982, de 26 de mayo, «la Unión Temporal de Empresas no tendrá personalidad jurídica propia». 2.º Que don Lino González Suárez, al ser Gerente de la Unión, está facultado para realizar la adquisición, pues según el artículo 8.º, apartado d), de la mencionada Ley, El Gerente ha de tener poderes suficientes de todos y cada uno de los miembros que integran la Unión. 3.º Que las inscripciones 10.ª y 11.ª, más que de rectificación, serían de aclaración, pues se limitan a hacer constar que la adquisición era a favor de la Entidad «Inmobiliaria Sala, Sociedad Anónima», y «Contratas Bencar, Sociedad Limitada» (Unión Temporal de Empresas). Ley 18/1982, de 26 de mayo, sin que exista acta formal de inscripción a favor de dicha Entidad, pues carece de personalidad jurídica, por lo que sigue en plena vigencia la inscripción de las participaciones a favor de cada una de las Sociedades que integran la Unión. 4.º Que el escrito presentado nunca será medio hábil para practicar rectificación alguna, pues de conformidad con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria sería necesaria escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, expedido por la autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, y se precisaría el con-

sentimiento de cada uno de los titulares de las inscripciones cuya rectificación se solicita, conforme al apartado d) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria. Además, existe una anotación preventiva de embargo para cuya rectificación haría falta el correspondiente mandamiento judicial.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias dictó auto el 21 de octubre de 1992, desestimando el recurso planteado y confirmando la nota del Registrador por considerarla ajustada a derecho, añadiendo que podrían ser otorgados las venta de pisos pretendidas al disponer don Lino González Suárez, como Gerente, de poderes de las dos Sociedades.

VI

El recurrente apeló ante esta Dirección General, insistiendo en la personalidad jurídica de la Unión Temporal de Empresas, una vez que ésta ha sido inscrita en el Registro Mercantil como una Sociedad anónima, en que la voluntad de los comparecientes en las escrituras de referencia es la de vender y adquirir para la Unión Temporal de Empresas y no para las respectivas Sociedades y en el hecho de que de no llevarse a cabo la rectificación se mantendría una contradicción dentro de los asientos del Registro, pues no se sabría con claridad quién es el titular registral al no ser éste el mismo según los diferentes asientos del historial registral de la finca.

VII

Para mejor proveer se solicitó por este Centro directivo del Registrador de la Propiedad número 4 de Oviedo certificación literal de la inscripción 5.ª y posteriores de la finca registral 8.318 y si se hubiese inscrito el régimen de división horizontal también de los asientos del piso o local que comprendiese más asientos que el de división.

Remitida la citada certificación de la misma, resulta:

1.º Que respecto a la finca matriz 8.318 resultan las siguientes inscripciones: a) Inscripciones de compraventa 5.ª y 6.ª practicadas a favor de la «Inmobiliaria Sala, Sociedad Anónima», y «Contratas Bencar, Sociedad Limitada», en la proporción de un 75 por 100 la primera y un 25 por 100 la segunda. b) Inscripción 7.ª de hipoteca cancelada por la 9.ª c) Inscripción octava de declaración de obra nueva en construcción y división horizontal practicada a favor de ambas Entidades y en la misma proporción. d) Inscripciones 10.ª y 11.ª, por las que rectifican las inscripciones 5.ª y 6.ª, en el sentido de hacer constar que las ventas se efectuaron a favor de «Inmobiliaria Sala, Sociedad Anónima», «Contratas Bencar, Sociedad Limitada» (Unión Temporal de Empresas), Ley 18/1982, de 26 de mayo. 2.º Que la citada finca fue dividida horizontalmente en 27 fincas (números registrales 10.708 a 10.734), inscritas a favor de ambas Entidades y en dicha proporción (inscripciones primeras), resultando además los siguientes asientos: a) Respecto a las fincas 10.708, 10.710 a 10.718, hipoteca a favor de «Herrero Sociedad de Crédito Hipotecario, Sociedad Anónima» (inscripción 2.ª), anotación de embargo, letra A, sobre el 25 por 100, propiedad de «Construcciones Bencar, Sociedad Limitada», y a favor del «Banco Urquijo, Sociedad Anónima», y anotación, letra B, sobre esa misma participación a favor de don Luis Javier Menéndez Barreiro. b) La finca 10.709, con las anotaciones A y B antes reseñadas. c) Las fincas 10.719 a 10.733, con la hipoteca y anotación letra A reseñadas. d) La finca 10.734, únicamente con la hipoteca reseñada. Además, están vigentes respecto a la finca registral 10.709, por un lado, y 10.711, 10.712, 10.713, 10.714, 10.716, 10.717, 10.718, 10.719, 10.720, 10.722, 10.724, 10.725, 10.726, 10.727, 10.728, 10.729 y 10.730, por otro, sendos asientos de presentación de las escrituras de hipoteca sobre dichas fincas a favor del «Banco Herrero, Sociedad Anónima».

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 392 y 1.669 del Código Civil; 1.º, 9.º y 40 de la Ley Hipotecaria; Ley 18/1982, de 26 de mayo, sobre régimen fiscal de las Uniones Temporales de Empresas; artículos 7.º, 51, 54 y 383 del Reglamento Hipotecario; la sentencia de 29 de septiembre de 1992, y las Resoluciones de 20 de marzo y 18 de abril de 1986.

1. De los asientos registrales relativos a una casa construida en régimen de propiedad horizontal, resulta: a) La finca total, obra nueva y cada uno de los pisos y locales figuran inscritos en condominio en la proporción de un 75 por 100 en favor de «Inmobiliaria Sala, Sociedad Anónima», y de un 25 por 100 en favor de «Contratas Bencar, Sociedad Limitada». b) Aparte de que hay afecciones e hipotecas que pesan sobre la plena

propiedad de los pisos y locales (partiendo de que la titularidad de la propiedad de la finca y de cada uno de los pisos y locales correspondía, en la proporción dicha, a una y otra Entidad), hay también afecciones y gravámenes especialmente anotaciones de embargo, que afectan sólo al 25 por 100 que sobre cada uno de los pisos y locales corresponde a «Contratas Bencar, Sociedad Limitada».

Las dos inscripciones relativas a la adquisición del solar han sido rectificadas, en virtud de escritura, para hacer constar que la compra se efectuó «a favor de «Inmobiliaria Sala, Sociedad Anónima», y «Contratas Bencar, Sociedad Limitada» (Unión Temporal de Empresas), Ley 18/1982, de 26 de mayo». Según el informe del Registrador, la rectificación se hizo «sin que exista acta formal de inscripción» a favor de la Unión Temporal de Empresas, pues «carece de personalidad jurídica, por lo que sigue en plena vigencia la inscripción de las participaciones a favor de cada una de las Sociedades que integran la Unión».

Con estos antecedentes registrales, quien en calidad de Gerente y Apoderado de la Unión Temporal intervino en las dos escrituras de compra del solar y en las dos escrituras relativas a la indicada rectificación, solicitó que, en virtud de las rectificaciones ya llevadas a cabo, proceda el Registrador a la rectificación de todos los asientos registrales posteriores y, por tanto, de todos los relativos sea a la finca entera, sea a cada uno de los pisos o locales.

El Registrador, en su nota denegatoria, viene a oponerse a la rectificación pretendida por entender que existen dos obstáculos: Uno, el derivado de la falta de personalidad de la Entidad compradora, obstáculo éste que por derivar de las exigencias del sistema no sería subsanable ni con el consentimiento de interesados ni por determinación judicial, y el otro, y si el primero no fuera suficiente, porque el principio de salvaguardia de los asientos exige o el consentimiento de los titulares registrales o la resolución judicial.

2. Cuando dos o más personas adquieren un bien inmueble ordinariamente queda constituido sobre ese bien un condominio y, como una exigencia añadida del principio de determinación registral, está ordenado que las inscripciones de las partes indivisas «precisarán la porción ideal de cada condeño con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente» (cfr. art. 54 del Reglamento Hipotecario). Pero nuestro ordenamiento conoce otras formas de comunidad en que la cotitularidad no recae sobre cada bien sino sobre un patrimonio o sobre un conjunto de bienes porque así resulta de las disposiciones específicas que la regulan. Cuando sea éste el caso registrarán estas disposiciones específicas antes que las prescripciones que regulan el condominio ordinario (cfr. art. 392-II del Código Civil); entender que en los casos en que la comunidad de bienes recae, conforme a las disposiciones específicas, sobre un patrimonio o sobre un conjunto de bienes, cada comunero es titular sólo de una cuota sobre cada uno de todos los bienes que constituyen el conjunto y que puede, en consecuencia, disponer individualmente de su cuota en uno o en algunos de los bienes, o que caben embargos sobre cuotas aisladas de algunos bienes por deudas de cada comunero, o que puede cada uno de los comuneros ejercitar la acción de división sobre cada uno de los bienes y con independencia de los demás bienes (sin permitir hacer lotes con los bienes del conjunto), sobre no estar ajustado el ordenamiento conducirá a soluciones atomísticas antieconómicas y enormemente perturbadoras.

3. La figura de la comunidad que recae sobre el conjunto de bienes puede darse, entre otros supuestos, en los casos de figuras societarias o asociativas que actúan públicamente a través de órganos, pero que por determinación de la ley no llegan a tener personalidad jurídica, como ocurre en el caso de las Uniones Temporales de Empresas. El legislador ha previsto esta figura social como sistema de colaboración entre empresarios para el desarrollo de una obra servicio o suministro; constituyen a este efecto una Unión Temporal, la cual, aunque, conforme a las disposiciones específicas no tendrá personalidad jurídica, va a estar sometida a Estatutos específicos, tendrá un Gerente único y un fondo operativo común y, entre los demás pactos estatutarios posibles, ha de constar la proporción o método para determinar la participación de las distintas Empresas miembros en la distribución de resultados (cfr. título III de la Ley 18/1982). Al régimen de los bienes que constituyen el fondo común han de aplicarse antes que las normas del condominio las disposiciones propias de las Uniones Temporales de Empresas y, en lo que sean compatibles, las reglas de las Sociedades mismas (cfr. art. 392-II del Código Civil).

Congruentemente, procede hacer constar en el Registro la afección social de los bienes adquiridos para la Unión, la cual, por lo dicho, no equivale a que entre los socios quede constituido un condominio por cuotas sobre cada uno de los bienes. En la inscripción habrían de constar, pues, las circunstancias necesarias para que quede expresada la titularidad, natu-

raleza y extensión del derecho que se inscriba (cfr. arts. 9.º de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario) tal como resulte de la realidad sustantiva acreditada por la titulación presentada al Registro.

4. Ahora bien, no corresponde a este momento, ni a la vía gubernativa, enjuiciar si las inscripciones practicadas se han atendido o no a esa doctrina, en primer lugar porque gozan de la presunción legal de validez y exactitud y de la salvaguardia judicial, y, además, porque de existir alguna discordancia del Registro con la realidad no basta el consentimiento del Gerente y representante de la Unión Temporal; los principios registrales exigen para la rectificación, como acertadamente señala el Registrador en la nota de calificación recurrida, el consentimiento de las personas o Entidades que aparecen directamente como titulares registrales —y tratándose de anotaciones preventivas de embargo el correspondiente mandamiento judicial—, y, en defecto del consentimiento, la resolución judicial recaída en juicio ordinario entablada precisamente contra los titulares de los distintos asientos.

Esta Dirección General ha acordado no estimar el recurso y confirmar la denegación de rectificación en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

Madrid, 25 de marzo de 1993.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Asturias.

10330 RESOLUCION de 30 de marzo de 1993, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid, don Julio Burdiel Hernández, contra la negativa del Registrador mercantil II de dicha ciudad a inscribir una escritura de devolución de una sociedad anónima.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Julio Burdiel Hernández, contra la negativa del Registrador mercantil II de dicha ciudad a inscribir una escritura de devolución de una sociedad anónima.

Hechos

I

El día 30 de junio de 1992, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid don Julio Burdiel Hernández, se elevó a público el acuerdo adoptado en la Junta general universal de accionistas de la Sociedad «Asesoramiento Financiero y Contable, Sociedad Anónima», el día 25 de junio de 1992. En la escritura citada se establece: Primero.—Queda disuelta la Sociedad «Asesoramiento Financiero y Contable, Sociedad Anónima». Cuarto.—Que al haberse acordado la disolución de la citada Sociedad en Junta general universal de accionistas y estar presente todo el capital social y al haberse aprobado, por unanimidad, todos los acuerdos y, en concreto el Balance final de liquidación, los socios titulares de la totalidad de las acciones renunciaron a su derecho de impugnación. En consecuencia, no procede esperar plazo alguno para la impugnación de dicho Balance. Quinto.—Que no se tiene constancia de la existencia de acreedores que tengan créditos frente a la Sociedad ni que, por consiguiente, se haya formulado reclamación alguna por terceros frente a ésta, lo que se hace constar a los efectos legales pertinentes.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro Mercantil II de los de Madrid fue calificada con la siguiente nota: «El Registrador mercantil que suscribe previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18.2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado el/los siguiente/s defecto/s que impiden su práctica: Faltan los anuncios a que se refiere el artículo 275 de la Ley de Sociedades Anónimas. En el plazo de dos meses a contar de esta fecha se puede interponer recurso gubernativo de acuerdo con los artículos 66 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil. Madrid, 5 de agosto de 1992.—El Registrador, Manuel Casero Mejías.»

III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso de reforma contra la anterior calificación, y alegó: Que la disolución y extinción de la sociedad anónima en las circunstancias que concurren en el caso que se contempla no requiere la publicación de anuncios a que se refiere el artículo 275 de la Ley de Sociedades Anónimas para que se inscriba la escritura en el Registro Mercantil, cancelándose los correspondientes asientos registrales. I Que la vigente Ley de Sociedades Anónimas ha mantenido intacto en el capítulo IX «De la disolución y liquidación», el texto de la Ley de 1951, por lo que debe mantenerse la interpretación hecha por la doctrina y la jurisprudencia. Que lo que sí es nuevo en la reforma es el párrafo 3.º del artículo 18 del Código de Comercio, que instaura una nueva publicidad de tipo general con los efectos de oponibilidad del artículo 9 del Reglamento del Registro Mercantil, pero también con algunos más, como es el de ser término inicial para el cómputo de plazos. II Que con carácter general, la Ley regula el funcionamiento de la sociedad anónima, con convocatoria de Junta general, en las que hay que proteger a los socios que no concurren a las Juntas, por diferentes medios de publicidad; pero la situación es muy diferente cuando la sociedad es cerrada o de pocos socios y funciona adoptando acuerdos en Juntas generales universales, y más cuando el acuerdo se adopta por unanimidad. Que hay que pensar en la economía documental y que, por elegancia jurídica, debe quedar obviada dicha publicidad cuando la Junta ha sido universal. III Que las publicaciones que prevé el artículo 275 de la Ley van dirigidas a salvaguardar únicamente los derechos de los socios y no los de los acreedores, como luego veremos. Los derechos de los terceros y acreedores quedan salvaguardados por otros medios: Juicio declarativo ordinario, impugnación de acuerdos sociales vía artículo 115 y siguientes de la Ley o ejercitando la acción de responsabilidad de los Administradores, vía artículo 279 de la Ley, y hay que entender que en estos casos, cuando hay plazos de caducidad, éstos empezarán a contarse desde la publicación en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» que impone el artículo 18 del Código de Comercio, según se deduce del artículo 116.3 de la Ley de Sociedades Anónimas, sin que aluda para nada a la publicación en otros periódicos. Esta interpretación queda reforzada por la dicción del artículo 278 de la Ley sobre cancelación registral de los asientos referentes a la sociedad. IV Que hay que citar los artículos 263 y 273 de la Ley de Sociedades Anónimas para dejar claro que hay que distinguir entre sociedades que requieren un período de liquidación de aquéllas en que no lo hay, bien por ser líquido su patrimonio, bien por no haber acreedores y distribuirle los socios los bienes «in natura». Estas publicaciones son posteriores a la inscripción de la disolución en el Registro Mercantil y la doctrina las considera como una obligación de los liquidadores, pero no son requisitos formales previos para el acceso de la escritura de disolución y extinción de la sociedad al Registro Mercantil.

IV

El Registrador mercantil acordó mantener la calificación efectuada, e informó: 1.º Que es cierto, como afirma el recurrente, que no es lo mismo una sociedad cerrada que toma sus acuerdos en Junta universal y por unanimidad que, aquella otra en que la Junta ha de ser necesariamente convocada. Pero, aun reconociendo dicho principio, lo cierto es que la Ley de Sociedades Anónimas es única, lo mismo que el Reglamento del Registro Mercantil, y que la interpretación de un precepto en contra de su dicción explícita debe llevarse a cabo, al menos, con prudencia. 2.º Que el artículo 275 de la Ley de Sociedades Anónimas es de una claridad meridiana. En ningún texto se afirma que los anuncios sólo se destinan a los socios, ni tan siquiera puede deducirse del precepto. El hecho de que el párrafo segundo de dicho artículo permita impugnar el balance sólo al socio que se sienta agravado, no excluye de modo alguno que puedan existir otros interesados, como posibles acreedores, que están directamente interesados en la disolución y liquidación de la sociedad de la que son acreedores. 3.º Que a través del «Boletín Oficial del Registro Mercantil» los posibles terceros perjudicados tendrían conocimiento de la disolución y liquidación con posterioridad a su extinción y cancelación registral. Pero el balance no es objeto de tal publicación y tampoco es necesaria su constancia en la hoja registral; y, por tanto, los posibles acreedores sólo pueden tener acceso al balance final de la sociedad a través de la publicidad prevista en el artículo 275 antes mencionado, al menos en tanto no se interponga un procedimiento judicial. 4.º Que el Notario, recurrente entiende como argumento a su favor el artículo 278 de la Ley de Sociedades Anónimas, pero olvida el artículo 212 del Reglamento del Registro Mercantil, que sin hacer distinción alguna, exige que consten los datos de la publicidad exigida por el artículo 275 de dicha Ley. 5.º Que