

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

26870 *RESOLUCIÓN de 24 de octubre de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «El Álamo Alto, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de Ayamonte, don Salvador Guerrero Toledo, a inscribir una escritura de reparcelación voluntaria, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña María Fidela Castillo Funes, en nombre de la entidad mercantil «El Álamo Alto, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de Ayamonte, don Salvador Guerrero Toledo, a inscribir una escritura de reparcelación voluntaria, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 16 de noviembre de 1993, la entidad mercantil «El Álamo Alto, Sociedad Anónima»; doña Josefa Verano Rodríguez, don Adolfo Verano Bueno y su esposa doña Bella López Prieto, doña Josefa y don Adolfo Verano Díaz otorgaron ante el Notario de Sevilla don Juan Sánchez-Osorio Sánchez una escritura de reparcelación voluntaria en la que, después de exponer que el 26 de febrero de 1993 se incorporó a la Junta de Compensación del Plan Parcial PP-R3 de Lepe (Huelva) «El Álamo Alto, Sociedad Anónima», como empresa urbanizadora; que el 5 de marzo de ese mismo año se otorgó escritura ante la Notaria de Lepe, doña Rosa María Cortina Mallol por la que la citada compañía quedaba incorporada a la Junta de Compensación con carácter de empresa urbanizadora; que en esa escritura «El Álamo Alto, Sociedad Anónima», había asumido el pago del 51,82 por 100 de las derramas que, hasta el otorgamiento, habían sido exigibles a la familia Verano; que en la citada escritura, en compensación por las aportaciones a realizar por «Álamo Alto, Sociedad Anónima», esta sociedad resultaría adjudicataria de unas parcelas, la 1-Este de la manzana XVIII, la 1-Oeste de la manzana XIX y la 2 de la manzana XX; que en compensación a tales adjudicaciones «El Álamo Alto, Sociedad Anónima», asumía unas cargas urbanísticas por un valor determinado en pesetas, estipularon igualmente que la familia Verano aportara a la reparcelación las parcelas anteriormente citadas y «El Álamo Alto, Sociedad Anónima», aportara la cantidad de dinero mencionada a ingresar en la Tesorería de la Junta de Compensación, remitiéndose a unos folios de papel común incorporados a la matriz en cuanto a la descripción de las fincas resultantes de la reparcelación y a sus adjudicatarios. Además constituyeron una serie de servidumbres de paso y de luces y vistas sobre algunas parcelas en favor de otras en los siguientes términos: «Se constituye sobre la parcela número 20 de la manzana XIX una servidumbre de paso a favor de las parcelas números 18, 19 y 21 de la misma manzana. Igualmente, sobre la misma parcela, se constituye una servidumbre de luces y vistas a favor de las parcelas 17, 18, 19, 21 y 22 de la misma manzana. Se constituye sobre la parcela número 6 de la manzana XIX una servidumbre de paso a favor de las parcelas números 2, 3, 14 y 15 de la misma manzana. Igualmente, sobre la misma parcela, se constituye una servidumbre de luces y vistas a favor de las parcelas 2, 3, 5, 7, 14 y 15 de la misma manzana. Se constituye sobre la parcela número 9 de la manzana XX una servidumbre de paso a favor de las parcelas números 12, 13, 14 y 15 de la misma manzana.

Igualmente, sobre la misma parcela, se constituye una servidumbre de luces y vistas a favor de las parcelas 8, 10, 12, 13, 14 y 15 de la misma manzana».

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Ayamonte, la misma fue calificada del siguiente modo: «Denegada la inscripción del precedente documento por los siguientes defectos: 1. Falta de previa inscripción a favor de «El Álamo Alto, Sociedad Anónima», de la escritura de 5 de marzo de 1993, autorizada por la Notaria de Lepe, doña Rosa María Cortina Mallol, que fue denegada por los siguientes defectos: a) 1. El convenio de incorporación a la Junta de Compensación por carecer de trascendencia real (artículo 98 de la Ley Hipotecaria). 2. Falta de legitimación para disponer, pues figurando inscrito el Proyecto de Compensación, sólo los titulares registrales de las parcelas resultantes pueden disponer válidamente de ellas (artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria). 3. Falta el título traslativo de dominio que justifique, a su vez, la subrogación de la empresa urbanizadora en los deberes urbanísticos asumidos (artículos 2 de la Ley Hipotecaria, 609 y 1.275 del Código Civil y 222 de la Ley del Suelo). 4. Resultar incongruente la solicitud de inscripción, cuando en el mismo documento se habla de parcelas de las que «resultará adjudicataria» —cláusulas tercera y sexta— y que la «inscripción quedará en suspenso» —cláusula cuarta—. 2. No se aporta licencia de reparcelación o aprobación del proyecto que la contenga (artículo 259 de la Ley del Suelo). 3. Las servidumbres constituidas en la estipulación tercera no cumplen el principio de especialidad (artículos 9-2 de la Ley Hipotecaria y 51-6 de su Reglamento). 4. Estar pendiente de despacho un título posterior de segregación y parcelación que afecta a parte de las mismas fincas otorgado por sus actuales titulares registrales. No procede practicar anotación de suspensión. Contra esta nota cabe interponer recurso gubernativo, en el plazo de cuatro meses, a contar desde su fecha ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en la forma dispuesta en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes, 112 y siguientes de su Reglamento. Ayamonte a 26 de mayo de 1995. El Registrador. Firma ilegible».

III

La Procuradora de los Tribunales doña María Fidela Castillo Funes, en nombre de «El Álamo Alto, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo en base a las siguientes alegaciones: 1.º El primer defecto hace referencia a la escritura de incorporación a la Junta de Compensación de «El Álamo Alto, Sociedad Anónima», pero no todo título es inscribible y ése no lo es. Quien dispone de las parcelas resultantes son los titulares registrales, pero en ningún momento se alega falta de legitimación para disponer, por lo que no se alcanza a entender el motivo aducido por el Registrador. 2.º En cuanto al segundo defecto, hay que considerar que se trata de una reparcelación voluntaria que contiene una parcelación de las fincas objeto de la misma, de forma que la aprobación de la reparcelación implica la de la parcelación contenida. Ahora, podría ser que el Registrador se refiriera a la autorización de la reparcelación misma, pero como ya se expresaba en el escrito de presentación a inscripción, la aprobación a tal reparcelación se ha producido mediante acto presunto conforme a lo dispuesto en los artículos 42, 43 y 44 de la Ley 30/1992. 3.º En cuanto al tercer defecto, la extensión de las servidumbres constituidas está suficientemente expresada al especificarse si se trata de servidumbre de paso o de luces y vistas y los predios sirvientes y dominantes y, en cuanto a su contenido, al tratarse de servidumbres reguladas por el Código Civil, queda claro cuál será el mismo. 4.º En cuanto al último

defecto, hay que tener en cuenta que la escritura de reparcelación también ha sido otorgada por los actuales titulares registrales y la escritura presentada posteriormente a la que alude el Registrador es una donde la familia Verano realiza una serie de operaciones sobre las mismas fincas sin tomar en consideración la escritura que ahora es objeto de recurso.

IV

El Registrador de la Propiedad de Ayamonte informó en defensa de su nota lo siguiente: 1.º El primer defecto de la nota es la falta de previa inscripción de la escritura de incorporación de «El Álamo Alto, Sociedad Anónima», como empresa urbanizadora a la Junta de Compensación, que por no acompañarse al expediente debe impedir la tramitación del presente recurso sin entrar en el fondo del asunto, conforme a los artículos 113 y 119 de la Ley Hipotecaria. 2.º Para el caso de que no se atienda esta excepción, en el título previo, se formaliza un convenio por el que la entidad recurrente se incorporaba como empresa urbanizadora a la Junta de Compensación, de manera que dicha entidad asumía el pago de parte de las derramas exigibles a los propietarios señores Verano y, a cambio, la empresa incorporada resultaría adjudicataria de determinadas parcelas, previa reparcelación y nueva distribución de beneficios y cargas. Dicho título previo fue calificado desfavorablemente. 3.º El segundo defecto señalado en la nota es que no se aporta licencia de reparcelación o aprobación del proyecto que lo contenga (artículo 259 de la Ley del Suelo). Dicho defecto no puede subsanarse por la vía del silencio positivo regulado en los artículos 42 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Aparte de que no se acredita la inactividad de la Administración causante del silencio positivo, la inaplicación de éste resulta de lo dispuesto en el artículo 23.2 de la Ley del Suelo, al disponer que «en ningún caso se entenderán adquiridos por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en esta Ley o en la legislación o planeamiento urbanístico aplicable»; y asimismo del artículo 246.6 de dicha Ley, a cuyo tenor «en ningún caso se entenderán adquiridos por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico». Y, finalmente, porque de los citados preceptos reguladores se desprende que el silencio positivo está previsto para derechos preexistentes, y las facultades urbanísticas no constituyen derechos preexistentes, ya que son susceptibles de adquisición gradual (artículo 5.4 de la Ley del Suelo). 4.º El tercer defecto de la nota es que las servidumbres constituidas en la cláusula tercera vulneran el principio de especialidad. Dicha cláusula se limita a constituir las sin expresar su extensión, límites y demás características configuradoras de su contenido, omitiendo datos esenciales. Tales indeterminaciones impiden su inscripción registral (Resoluciones de 27 de agosto de 1982 y 18 de octubre de 1991). 5.º En cuanto al último defecto de la nota, se justifica porque, al tiempo de extender la nota de calificación, estaba pendiente de despacho un título posterior de reparcelación otorgado por sus respectivos titulares registrales, los citados señores Verano, que afectaba a parte de las fincas incluidas en la escritura de reparcelación voluntaria denegada. Pero, una vez que caducó el asiento de presentación de esta escritura, se procedió a la inscripción de dicho título pendiente de despacho, por haber ganado prioridad registral.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía confirmó el defecto primero de la nota del Registrador, fundándose en los argumentos señalados por éste en su informe y no entró a analizar los defectos segundo y tercero por razón de la naturaleza insubsanable del primero confirmado.

VI

La Procuradora de los Tribunales apeló el auto Presidencial alegando: 1.º El objeto del sistema de compensación viene definido en el artículo 157.1 del Reglamento de Gestión, y no es otro que la gestión y ejecución del polígono o unidad de actuación, con solidaridad de beneficios y cargas. Mientras no se hayan alcanzado tales objetivos, aunque se haya redactado el proyecto de compensación, por imperativo de la ley, se mantiene la vida de la Junta de Compensación, y por ello, en aplicación del artículo 165.1 del citado Reglamento, pueden incorporarse empresas urbanizadoras. Tales incorporaciones tendrán las consecuencias que marque la ley, aplicándose directamente el principio general inspirador de todo el sistema, la solidaridad en beneficios y cargas. 2.º El expositivo III de la escritura dice literalmente: «en compensación a esta aportación y a las obligaciones de pago asumidas en la estipulación primera, «El Álamo Alto, Sociedad Anónima», resultará adjudicataria de las parcelas siguientes:

(...». Los contratos se interpretan atendiendo a la intención de los contratantes, y es clara la intención de entregar una serie de parcelas a la recurrente, como se desprende de las estipulaciones de la escritura. Sin que sea preciso efectuar más precisiones sobre la verdadera voluntad de los otorgantes de la escritura de reparcelación, en cuanto a la adjudicación de parcelas, ya que no hacen más que llevar a cabo el mandato recogido en la anterior escritura de incorporación. 3.º La afirmación de que toda reparcelación corresponde realizarla exclusivamente a los propietarios de fincas comprendidos en la unidad de ejecución se basa en los artículos 164 y siguientes del Texto Refundido de la Ley del Suelo. Pero en dicho precepto no se dice tal cosa, sino «con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados en proporción a sus respectivos derechos». Se habla de «interesados», no de «propietarios aportantes». El número 2 del citado artículo, además, indica que «la reparcelación tiene por objeto distribuir justamente los beneficios y cargas». Y esto es precisamente lo que se hace en la escritura objeto del presente recurso. Una vez analizado que ni en la Ley, ni en el Reglamento de Gestión se prohíbe expresamente la intervención de otros interesados en la reparcelación, además de los propietarios, sólo queda invocar el principio de autonomía de la voluntad consagrado en el artículo 1.255 del Código Civil y expresamente reconocido en el artículo 166.1, a), del TRLS. Pues en esta reparcelación comparecen la unanimidad de los propietarios afectados.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 259 de la Ley del Suelo; 9, 17 y 30 de la Ley Hipotecaria; 51, 111 y 434-2 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 27 de agosto de 1982, 26 de julio de 1988 y 18 de octubre de 1991.

En el supuesto del presente recurso concurren los siguientes elementos definidores:

A) Con fecha 29 de septiembre de 1992 se protocoliza el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de compensación de determinada unidad de actuación.

B) El 26 de febrero de 1993, la Asamblea General de la Junta de Compensación aprobó la incorporación a dicha Junta de determinada entidad como empresa urbanizadora; por escritura otorgada el 5 de marzo de 1993 (ignorándose quiénes fueron los otorgantes), dicha entidad daba incorporada a la Junta de Compensación como empresa urbanizadora. En esta escritura se estipulaba que la entidad incorporada como empresa urbanizadora asumía un porcentaje de las derramas que hasta el citado otorgamiento habían sido exigibles a cuatro de los propietarios incorporados a la Junta de Compensación, y en contraprestación, resultaría adjudicataria de tres parcelas que serían parte, la primera, de la registral 17.959, la segunda de la registral 17.960 y la tercera de la registral 17.962, registrales que, a su vez, habían sido adjudicadas a esos cuatro propietarios antes referidos en virtud del proyecto de Compensación. Se estipulaba también en dicha escritura que según el proyecto de compensación aprobado, a las fincas registrales citadas les correspondería una carga urbanística de 24.906.000 pesetas, a cada una de las dos primeras y 12.808.800 pesetas a la tercera, y que, por tanto, la totalidad de la carga asumida por la empresa urbanizadora incorporada sería de 72.689.243 pesetas, de las cuales se asignarían a las fincas de las que iba a resultar adjudicataria, un total de 48.143.564 pesetas. Esta escritura de 5 de marzo de 1993, no se ha tenido a la vista ni al término de la calificación ni en el presente expediente, y los particulares reseñados en la misma se extraen de la parte expositiva de la escritura ahora calificada.

C) En la escritura que motiva el presente recurso, calificada de «reparcelación voluntaria», otorgada el 16 de noviembre de 1993, por el Consejero Delegado de la entidad urbanizadora incorporada a la Junta de Compensación, actuando en representación de dicha entidad y de los cuatro propietarios adjudicatarios de las registrales 17.954, 17.260 y 17.962 (en virtud de un poder, incluido en la escritura de 5 de marzo de 1993, que ni parece salvar el autocontrato, ni ser suficiente para las actuaciones que ahora se formalizan) se contienen literalmente las siguientes estipulaciones: 1. «Los bienes y derechos que se aportan a la reparcelación son los siguientes: por parte de esos cuatro propietarios representados, las fincas registrales referidas; por parte de la empresa urbanizadora, 48.004.437 pesetas a ingresar en la Tesorería de la Junta de Compensación». 2. Las fincas resultantes de la reparcelación y sus adjudicatarios son (76) nuevas parcelas que se describen en 21 folios de papel común que protocolizó tanto como los planos antes mencionados que serán trascritos en las copias que de esta escritura se expidan». C) Por la estipulación tercera se constituyen determinadas servidumbres sobre algunas las parcelas resultantes en favor de otras también resultantes. Por la cuarta «se solicita del Registrador la práctica de las operaciones hipotecarias que derivan de la presente escritura y especialmente la nueva distribución

de las cargas previstas en el artículo 178 del Reglamento Gestión Urbánística que será de 10.144 pesetas por unidad de aprovechamiento en las fincas adjudicadas a la entidad urbanizadora y de 3.050 pesetas para las adjudicadas a esos cuatro propietarios representados». Por la cláusula 5.ª se solicitan las exenciones fiscales previstas en los artículos 48-1-B), 7, texto refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y 130 del Reglamento de Gestión Urbánística.

D) El Registrador deniega la inscripción por los defectos recogidos en la nota de calificación de 26 de mayo de 1995.

2. Dada la concreción del recurso gubernativo a las cuestiones directa e inmediatamente relacionadas con la nota de calificación, el ahora interpuesto debe concretarse al análisis de los cuatro defectos incluidos en aquélla, todo ello sin perjuicio de la eventual aplicación de lo previsto en el artículo 127 del Reglamento Hipotecario.

3. Por lo que al primer defecto se refiere, ha de señalarse su improcedencia, toda vez que sin prejuzgar ahora sobre la verdadera identidad, validez e inscribibilidad de las actuaciones jurídicas que se formalizan en la escritura calificada, al estar las fincas registrales a que se refieren (las número 17.959, 17.960 y 17.961), inscritas a favor de cuatro de los otorgantes, huelga la exigencia de previa inscripción de ese otro título al que se refiere la nota [título que además no tiene asiento de presentación vigente y anterior al ahora calificado (artículos 17 y 30 de la Ley Hipotecaria)]; otra cuestión sería si ese otro título (cuyo contenido exacto se desconoce) habría de ser presentado juntamente con el ahora calificado por integrar ambos el negocio a inscribir, pero como se ha señalado, no debe decidirse ya sobre este extremo que trasciende al propio defecto que se impugna.

4. Al segundo de los defectos por contra debe ser mantenido; siendo uno de los fines jurídico-prácticos de la escritura calificada, la posterior división de tres de las fincas resultantes de la compensación, y no constando que dicha subdivisión sea parte integrante del proyecto de compensación aprobado, bien del originario, bien como resultado de una posterior modificación válidamente adoptada, la aplicación del artículo 259 de la Ley del Suelo impone la aportación de la preceptiva licencia urbanística.

5. El tercer defecto se refiere a la imposibilidad de inscribir las servidumbres tal y como están constituidas en la estipulación tercera de la escritura. Al respecto, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. las Resoluciones de 27 de agosto de 1982 y de 18 de octubre de 1991), basada en el principio de especialidad (cfr. artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario) que la inscripción del derecho de servidumbre debe expresar su extensión, límites y demás características configuradora, como presupuesto básico para la fijación de los derechos del predio dominante y las limitaciones del sirviente y, por tanto, no puede considerarse como suficiente, a tal efecto, la nueva afirmación del establecimiento de servidumbre de paso y de bienes y vistas y la identificación de los predios dominantes y sirvientes dejando indeterminados datos tan importantes como la ubicación y anchura de los pasos o la altura y distancia que las construcciones tienen que guardar para respetar el derecho a tener «luces y vistas». Se trata, pues, de convenios constitutivos, de carácter genérico, precisados de un ulterior desenvolvimiento que perfile, de modo definitivo, los gravámenes previstos, debiéndose, entre tanto, negar su inscripción en aras de la claridad y precisión que debe presidir el contenido de los pronunciamientos registrales en lo referente a la titularidad, extensión y límites de los derechos inscribibles.

6. El cuarto defecto consiste en la existencia de un título contradictorio con la escritura calificada de fecha posterior y presentado, también, con posterioridad en el Registro. Tampoco este defecto puede ser confirmado. Es Doctrina inequívoca de este Centro Directivo (vid. Resolución de 26 de julio de 1988), basada en el principio de prioridad (cfr. artículos 17 de la Ley Hipotecaria, 111 y 432-2 del Reglamento Hipotecario), que si se encuentran presentados títulos contradictorios relativos a una misma finca, lo procedente es calificar y despacharlos por riguroso orden cronológico de presentación, subordinado el despacho del que se presentó después hasta ver qué ocurre con el que le precedió, de modo que aquél sólo podrá acceder al Registro si caduca el asiento de presentación del precedente sin ser inscrito.

Esta Dirección General ha acordado revocar el Auto apelado y la nota del Registrador en cuanto al primer defecto, revocar también el cuarto defecto de la nota, y confirmar esta última en cuanto a los defectos segundo y tercero.

Madrid, 24 de octubre de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

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

26871 RESOLUCIÓN de 27 de octubre de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos, contra la negativa del Registrador mercantil de Madrid número VIII, don Juan Fuentes López, a inscribir una escritura de constitución de una sociedad anónima.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos, contra la negativa del Registrador mercantil de Madrid número VIII, don Juan Fuentes López a inscribir una escritura de constitución de una sociedad anónima.

Hechos

I

El 18 de marzo de 1994, el Notario de Madrid don Roberto Blanquer Uberos, autorizó una escritura pública, por la que se constituyó la entidad mercantil «Consignas Informáticas de Mantenimiento, Sociedad Anónima». En los Estatutos de dicha sociedad se establece: Artículo once. Convocatoria... 3) A los efectos de la constitución de la Junta general universal prevista en el artículo 99 de la Ley, se computará como presente el capital representado. El poder deberá tener carácter especial y escrito y en él se deberá consignar, precisa y concretamente, los asuntos sometidos a debate en la sesión de la Junta general y sobre los que pueda adoptar decisión. Artículo doce. Constitución... 3)... b) En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del 25 por 100 de dicho capital. Artículo catorce. Funcionamiento de la Junta general... 3) Se entenderá adoptado el acuerdo cuando vote a favor de la propuesta del Administrador la mayoría del capital presente o representado en la Junta.... Por excepción cuando la propuesta de acuerdo se refiera a la emisión de obligaciones, el aumento o la reducción del capital, la transformación, fusión o escisión de la sociedad y, en general, cualquier modificación de los Estatutos sociales, y la reunión de la Junta se haya constituido con accionistas, presentes o representados, que representen menos del 50 por 100 del capital suscrito con derecho, sólo se entenderá adoptado el acuerdo con el voto favorable del 40 por 100 del capital social.

II

Presentada la escritura en el Registro Mercantil de Madrid, fue calificada con la siguiente nota: «1.º El número 3 del artículo 11 de los Estatutos es contrario al artículo 108 de la Ley de Sociedades Anónimas. Subsanable. 2.º El párrafo final del artículo 14 de los Estatutos contradice el apartado B) del artículo 12 que permite constituir la Junta con un quórum inferior al exigido para adoptar acuerdos. Subsanable. Madrid, 21 de abril de 1994. El Registrador. Fdo.: Firma ilegible».

III

Don Roberto Blanquer Uberos, Notario autorizante de la referida escritura de constitución, interpuso recurso de reforma contra el primer defecto señalado en la nota de calificación del Registrador, basado en las siguientes consideraciones jurídicas: 1.º El artículo 11.3 prevé la constitución de una Junta general universal celebrada no de manera espontánea, sino a virtud de aviso privado o de convocatoria privada e informal. Esta norma estatutaria es considerada en la nota de calificación como contraria al artículo 108 de la Ley de Sociedades Anónimas, aun cuando este solo es de aplicación a la representación referida a una Junta convocada en forma a la cual el «dominus» puede decidir asistir, a pesar de haber otorgado poder, para votar personalmente en los temas del orden del día; sin embargo, la Junta universal prevista en los Estatutos tiene un planteamiento diverso, pues el socio puede decidir asistir o no y en este último caso nombrar un representante con un poder limitado a los asuntos del día a tratar. 2.º El concepto legal de Junta universal, contenido en el artículo 99 de la Ley de Sociedades Anónimas, está presidido por la idea de espontaneidad y presencia. El principio de espontaneidad no excluye la previa preparación de una reunión (dicha preparación podría ser una convocatoria informal sin los requisitos de los artículos 97 y 98). El principio de presencia no admite matizaciones cuando la Junta se celebra espontáneamente y por decisión unánime; sin embargo, cuando se lleva a cabo una cierta preparación de la misma, cabe tener por presente al ausente que hubiera otorgado un poder escrito y especial para concurrir a la cele-