

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR012333

RESOLUCIÓN de 20 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Tías, por la que se deniega la inscripción de una escritura de extinción de condominio.

(BOE de 11 de abril de 2024)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Extinción de condominio adjudicando las fincas a una de las sociedades propietarias, que compensa el exceso de adjudicación a su favor, mediante el pago a la otra sociedad propietaria de cierta cantidad. Fincas inscritas a nombre de una UTE integrada por ambas sociedades.

La cuestión que se debate es resolver si los miembros de una unión temporal de empresas pueden disponer libremente y en consecuencia pueden extinguir la comunidad y repartirse el dominio de los bienes que integran el fondo operativo común sin acudir al procedimiento para su extinción y liquidación. La respuesta ha de ser negativa, puesto que, con base en al artículo 392.2 del Código Civil, al régimen de los bienes que constituyen el fondo común de una unión temporal de empresas, **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. Conforme a éstas, en ningún caso los socios pueden disponer de los bienes sociales prescindiendo de los órganos de administración, a quienes compete la gestión -en este caso el gerente de la unión-, o en su caso, sin acudir a los procedimientos específicos de disolución y liquidación. De admitir lo contrario, se eludirían las normas de reparto del activo social en caso de disolución de la unión temporal de empresas, y en el presente supuesto, aún más, porque las dos fincas se adjudican a uno solo de los miembros -el que tiene menor participación- que compensa al otro el exceso de adjudicación, lo que acarrearía posible perjuicio a terceros, por ejemplo, acreedores de la misma unión temporal de empresas o de alguno de los partícipes.

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 392, 1158, 1166, 1261.3.º, 1275 y 1277.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 2.4.º, 18, 32, 34 y 42.5.º.

Ley 18/1982 (Régimen fiscal de agrupaciones y UTE), arts. 7 y 8.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 10, 142, 143, 166.4.º, 206 y 354.

En el recurso interpuesto por don Javier Jiménez Cerrajería, notario de Tías, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Tías, don Francisco Javier Nieto González, por la que se deniega la inscripción de una escritura de extinción de condominio.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 24 de octubre de 2023 por el notario de Tías, don Javier Jiménez Cerrajería, se otorgó por las sociedades «Toleylan, SL» y «Tribeca Sur, SL», extinción del condominio que exponían existente entre ambas sobre las parcelas 113 y 114 del polígono 3 en el término municipal de Tías, fincas número registrales 37.897 y 37.898, adjudicándolas en su totalidad a la primera sociedad, quien compensaba el exceso de adjudicación a su favor mediante el pago a la otra de cierta cantidad.

En el Registro las fincas constaban inscritas en el año 2005 a nombre de la unión temporal de empresas formada por las dos citadas, en cuyos derechos y obligaciones correspondía un tercio a «Toleylan, SL» y dos tercios a «Tribeca Sur, SL»; esta unión temporal de empresas figuraba inscrita en el Registro Mercantil, del que resultaba que la unión se constituyó para la construcción, promoción y venta o adjudicación entre las empresas de un complejo de viviendas a efectuar en las parcelas 113 y 114 del polígono.

II

Presentada el día 25 de octubre de 2023 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Tías, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del Documento.

Asiento 13 Diario 65 (NE 8748/ 2023).

Fecha del documento: 24/10/2023.

Autorizante: Javier Jiménez Cerrajería.

Protocolo: 1521/2023.

Francisco Javier Nieto González, Registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de Tías, he calificado negativamente el documento de referencia, al apreciar en el mismo la existencia de causas impeditivas para su inscripción, sobre la base de los siguientes

Antecedentes de hecho.

Los que resultan del documento presentado, en cuya virtud las sociedades Toleylan S.L y Tribeca Sur SL, extinguen el condominio que manifiestan existe entre ambas sobre las parcelas 113 y 114 del polígono 3 en (...), término municipal de Tías, fincas registrales 37897 y 37898, adjudicándolas en su totalidad a la primera, quien compensa el exceso de adjudicación a su favor mediante el pago a la otra de cierta cantidad. Dichas fincas no figuran inscritas a favor de las referidas mercantiles, sino de la Unión Temporal de Empresas formada por las dos citadas en cuyos derechos y obligaciones corresponde un tercio a Toleylan SL y dos tercios a Tribeca Sur SL, y que figura inscrita en el Registro Mercantil, al contenido de cuyos libros he accedido por vía telemática, de los que resulta que la Unión se constituyó para la construcción, promoción y venta o adjudicación entre las empresas... de un complejo de viviendas a efectuar en las parcelas 113 y 114 del polígono 3 sitas en (...), municipio de Tías, y con una duración de quince años a contar desde el 25 de agosto de 2009, según las inscripciones 1.^a y 2.^a de la hoja IL-7450.

Fundamentos de Derecho.

Son de aplicación los artículos 9e), 10, 18, 19, 19 bis y 20 de la Ley Hipotecaria, Ley 18/1982, de 26 de mayo, sobre régimen fiscal de agrupaciones y uniones temporales de Empresas y de las Sociedades de desarrollo industrial regional y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (actualmente de Seguridad Jurídica y Fe Pública) de 25 de marzo de 1993.

El apartado e) del artículo 9 de la Ley hipotecaria, tras la reforma por la Ley 13/2015, de 24 de junio, regula la inscripción de los bienes inmuebles de las uniones temporales de empresas en los términos siguientes: "Los bienes inmuebles y derechos reales de las uniones temporales de empresas serán inscribibles en el Registro de la Propiedad siempre que se acredite, conforme al artículo 3, la composición de las mismas y el régimen de administración y disposición sobre tales bienes, practicándose la inscripción a favor de los socios o miembros que las integran con sujeción al régimen de administración y disposición antes referido." Con anterioridad a la reforma, la Dirección General de los Registros y del Notariado (resolución de 25 de marzo de 1993) había declarado a este respecto que "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. 392-2 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, naturaleza y extensión del derecho que se inscriba (cfr. arts. 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario) tal como resulte de la realidad substantiva acreditada por la titulación presentada al Registro."

En el presente caso las sociedades miembros de la unión temporal de empresas obvian la circunstancia de que la titularidad registral no les corresponde, al menos en condominio ordinario, y proceden a formalizar una disolución de comunidad (no existente) adjudicando a una de ellas las fincas de la Unión, lo que en los términos en que está redactado el asiento constituye una vulneración del principio de tracto sucesivo, y de acuerdo con la normativa vigente, infracción del régimen de administración y disposición a que se sujetan los bienes, que corresponde al Gerente conforme a los estatutos de la Unión. Por otra parte, la disolución –por imposibilidad física

de realizar la actividad, como sería el caso— y la liquidación de la unión temporal de empresas —con adjudicación de bienes a sus partícipes— están sujetas a los propios estatutos y conforme a una normativa específica, con trascendencia a efectos fiscales (así, en caso de plusvalía por la entrega de bienes a las empresas miembros) e incluso en este caso registrales (pues aquella figura inscrita en el registro mercantil aparte del especial en el Ministerio de Hacienda).

Visto lo expuesto.

Acuerdo denegar la inscripción del documento.

Contra lo resuelto (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Javier Nieto González registrador/a de Registro Propiedad de Tías a día treinta de noviembre del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Javier Jiménez Cerrajería, notario de Tías, interpuso recurso el día 28 de diciembre de 2023 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Primero.—(...).

Segundo.—El título de propiedad que fundamenta la inscripción del derecho de propiedad cuyo condominio es objeto de disolución del condominio es de fecha veintiséis de agosto de dos mil cuatro y la inscripción de fecha veinticuatro de junio de dos mil cinco.

En consecuencia, es posterior a la modificación del artículo 11 del Reglamento Hipotecario por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre y su anulación por la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001.

Por tanto, de conformidad con la normativa hipotecaria vigente en el momento del otorgamiento de la escritura de adquisición de la propiedad por los condóminos y de su inscripción en el Registro de la propiedad no es posible la inscripción en el Registro de la propiedad de la titularidad dominical de las fincas a favor de la Unión Temporal de Empresas ni la constancia registral de dicha circunstancia.

Tercero.—Tras la reforma del artículo 11 del Reglamento Hipotecario por el referido Real decreto de 1998 y su anulación posterior por la Sentencia del Tribunal Supremo 31 de enero de 2001 queda plenamente superada y no resulta en modo alguno aplicable la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 25 de marzo de 1993, tal y como confirman además tres resoluciones de dicho centro directivo de fecha 16 de febrero de 2012, que exigen para la disposición de los bienes adscritos a una Unión Temporal de Empresa que se cumplan los requisitos necesarios para disponer de los mismos por cada una de las Sociedades que la integran.

Cuarto.—El régimen legal introducido por el artículo 9 de Ley Hipotecaria para tras la reforma operada por la ley 13/2015 no resulta ni puede ser en modo alguno aplicable a la Escritura calificada ni a la inscripción del condominio que se extingue.

Quinto.—En ningún caso puede alegarse la vulneración del tracto sucesivo ya que de conformidad con la normativa hipotecaria vigente en el momento de la práctica de la inscripción no es posible practicar la inscripción de la propiedad de las fincas a favor de la Unión Temporal de Empresas, como tampoco lo sería incluso de conformidad con la normativa actualmente vigente, ya que la inscripción debe practicarse a favor de los miembros que integran la Unión Temporal.

Sexto.—Del propio texto del título que motiva la inscripción del condominio que se disuelve en la escritura calificada, se hace constar que adquieren las fincas cada una de las Sociedades para la Unión Temporal de Empresas, por lo que la inscripción, conforme la normativa entonces aplicable, no puede verificarse a favor de la Unión Temporal de Empresa ni atribuir a dicha expresión un valor jurídico del que, en el momento del otorgamiento del título y su inscripción carecían, ya que la misma, conforme a la normativa vigente en dicho momento no tiene más valor que una declaración finalista a efectos del régimen fiscal de la Unión Temporal de Empresas, que nada tiene que ver ni aportar a su titularidad dominical y mucho menos determinar el régimen de la disolución del condominio.

Séptimo.—Una inscripción practicada en contra de la normativa hipotecaria y del propio título que la motiva no puede ampararse en la presunción de exactitud registral, ya que, carece de los requisitos legales para ello.

Octavo.—En la nota de calificación no se deja constancia, porque tampoco consta en el título que motiva la inscripción al régimen de administración y disposición y en su caso liquidación a que, como consecuencia de estar las fincas adquiridas dentro del ámbito económico de actuación de la Unión Temporal de Empresas, deberían afectas lo que incluso de conformidad con la normativa actualmente vigente impediría su inscripción a favor de la Unión Temporal de Empresas.

Noveno.—Los efectos económicos y fiscales de la disolución de condominio objeto del título calificado tendrá su correspondiente reflejo contable en el momento de la disolución de la Unión Temporal de Empresa, que no olvidemos, que a diferencia de las sociedades carece de personalidad jurídica. La disposición de los bienes se realiza por sus titulares y la vinculación a los resultados económicos constituye, conforme al régimen legal vigente

en el momento de la adquisición un relación obligacional entre las Sociedades integrantes de la Unión Temporal de empresas, conforme a las normas y pactos de la misma, que no puede trascender a la propia titularidad dominical ni registral de la fincas, como confirman las resoluciones de 16 de febrero de 2012 anteriormente citadas y la propia anulación parcial del artículo 11 del reglamento hipotecario.

Décimo.—En virtud de todo lo expuesto la constancia en el registro de la propiedad de las fincas objeto del título calificado, sólo pueden ser objeto de un condominio ordinario a favor de las Sociedades integrantes de la Unión Temporal de Empresas y como tal debe procederse a su extinción, lo contrario sería generar una ficción jurídica para salvar los términos de una inscripción registral practicada en términos contrarios a la normativa entonces vigente.»

IV

Mediante escrito, de fecha 8 de enero de 2024, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 392, 1166, 1158, 1261.3.º, 1275 y 1277 del Código Civil; 2.4.º, 18, 32, 34 y 42.5.º de la Ley Hipotecaria; 7 y 8 de Ley 18/1982, de 26 de mayo, sobre régimen fiscal de agrupaciones y uniones temporales de Empresas y de las Sociedades de desarrollo industrial regional; 10, 142, 143, 166.4.º, 206 y 354 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de febrero de 1990, 26 de marzo de 1999, 31 de enero de 2001 y 29 de julio de 2004, así como el Auto del mismo Tribunal de 6 de noviembre de 2011, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de junio de 1988, 25 de marzo de 1993, 18 de enero de 1999, 25 de marzo y 1 de abril de 2000, 9 de junio de 2001, 9, 10, 11 y 12 de julio, 13 de noviembre y 10 de diciembre de 2007, 3 de junio de 2009, 30 de junio y 23 de septiembre de 2011 y 16 de febrero de 2012 (3).

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de extinción de condominio en la que concurren las circunstancias siguientes:

– Mediante la escritura de fecha 24 de octubre de 2023, se otorga por las sociedades «Toleylan, SL» y «Tribeca Sur, SL» extinción del condominio que exponen existe entre ambas sobre las parcelas 113 y 114, fincas registrales 37.897 y 37.898, adjudicándolas en su totalidad a la primera sociedad, quien compensa el exceso de adjudicación a su favor, mediante el pago a la otra de cierta cantidad.

– En el Registro, las fincas constan inscritas en el año 2005 a nombre de la unión temporal de empresas formada por las dos sociedades citadas, de modo que en los derechos y obligaciones de aquélla corresponden un tercio a «Toleylan, SL» y dos tercios a Tribeca Sur, SL».

– Esta unión temporal de empresas figura inscrita en el Registro Mercantil, del que resulta que se constituyó para la construcción, promoción y venta o adjudicación entre las empresas de un complejo de viviendas a efectuar en las parcelas 113 y 114 del polígono.

El registrador deniega la inscripción porque dichas fincas no figuran inscritas a favor de las referidas mercantiles, sino de la unión temporal de empresas formada por las dos sociedades referidas, y que figura inscrita en el Registro Mercantil, de modo que consta en éste la afección social de los bienes adquiridos para la unión, lo que no equivale a que entre los socios quede constituido un condominio por cuotas sobre cada uno de los bienes.

El notario recurrente alega: que la inscripción de dominio está mal practicada puesto que la unión temporal de empresas carece de personalidad jurídica, no es de aplicación la doctrina anterior a la reforma del año 2015 ni tampoco la normativa vigente derivada de esta y por tanto que los titulares registrales debían ser en realidad las dos sociedades en comunidad ordinaria y en la proporción que se manifiesta; que para la disposición de los bienes adscritos a una unión temporal de empresas es suficiente que se cumplan los requisitos necesarios para disponer de los mismos por cada una de las sociedades que la integran; que no hay vulneración del tracto sucesivo ya que de conformidad con la normativa hipotecaria vigente en el momento de la práctica de la inscripción, no es posible practicar la inscripción de la propiedad de la fincas a favor de la unión temporal de empresas, como tampoco lo sería incluso de conformidad con la normativa actualmente vigente, ya que la inscripción debe practicarse a favor de los miembros que integran la unión temporal; que la disposición de los bienes se realiza por sus titulares y la vinculación a los resultados económicos constituye, conforme al régimen legal vigente en el momento de la adquisición, una relación obligacional entre las sociedades integrantes de la unión temporal de empresas, de acuerdo con las normas y pactos de la misma, que no puede trascender a la propia titularidad dominical ni registral de la fincas.

2. Respecto de la cuestión relativa al poder de disposición sobre los bienes de una unión temporal de empresas, el legislador reguló esta figura social como «sistema de colaboración entre empresarios por tiempo cierto, determinado o indeterminado para el desarrollo o ejecución de una obra, servicio o suministro» (artículo 7.1 de la Ley 18/1982, de 26 de mayo).

Aunque la unión temporal de empresas no tiene propiamente personalidad jurídica (cfr. artículo 7.2 de la misma ley), está sometida a estatutos específicos, tiene 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 dicha ley).

La naturaleza jurídica de esta figura constituye una cuestión doctrinalmente controvertida. Para la mayoría de los autores la unión temporal de empresas es una modalidad de sociedad interna «sui generis», cuyo régimen jurídico supletorio habrá de ser el de la sociedad civil, pero algunos autores consideran que se trata de una modalidad de comunidad de bienes y otros entienden que el carácter mercantil de su objeto social debe conducir a aplicar el régimen de la sociedad colectiva.

Lo cierto es que, debe reconocerse que aun cuando no tenga personalidad jurídica, esta figura societaria presenta indudables rasgos de cierta subjetivación o, al menos, autonomía patrimonial: según su regulación legal específica, se crea una organización con cierta autonomía funcional y patrimonial; actúa necesariamente bajo una denominación o razón propia –artículo 8.e).1 de la Ley 18/1982–; las actuaciones de la unión temporal se realizarán precisamente a través del gerente, nombrado al efecto, con «poderes suficientes de todos y cada uno de sus miembros para ejercitar los derechos y contraer las obligaciones correspondientes» –artículo 8.d)–; se reconoce por la jurisprudencia capacidad procesal a la unión (cfr., entre otras, las Sentencias del Tribunal Supremo de 12 de febrero de 1990, 26 de marzo de 1999 y 29 de julio de 2004; asimismo el Auto del mismo Tribunal de 6 de noviembre de 2011 niega a los miembros el ejercicio de las acciones que competan a la misma); y debe admitirse que las aportaciones al fondo común constituyen un patrimonio adscrito a un fin común, de suerte que tales aportaciones serán indisponibles individualmente por cada uno de los miembros de la unión temporal. Por ello, aunque no tenga personalidad jurídica plena (las obligaciones y responsabilidades no las asume la unión temporal sino sus miembros, solidaria e ilimitadamente –artículo 8, letra e), apartado ocho, y artículo 9 de la citada ley–) no puede desconocerse que las aportaciones realizadas al fondo común quedan excluidas de la administración del aportante, al quedar transferida por ley al gerente, de modo que se produce una verdadera separación patrimonial, con efectos jurídico-reales específicos.

Al régimen de los bienes que constituyen el fondo común han de aplicarse, antes que las normas del condominio ordinario, las disposiciones propias de las uniones temporales de empresas y, en lo que sean compatibles, las reglas de las sociedades mismas –cfr. artículo 392, párrafo segundo, del Código Civil–. Así lo ha entendido esta Dirección General (vid. Resolución de 25 de marzo de 1993), al considerar que se trata de uno de los supuestos en los cuales la comunidad de bienes recae, conforme a las disposiciones específicas, sobre un patrimonio o sobre un conjunto de bienes, por lo que no estaría ajustado al ordenamiento y conduciría a soluciones atomísticas antieconómicas y enormemente perturbadoras concluir que 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). Por ello, ha estimado procedente «hacer constar en el Registro la afectación 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».

3. Como ha afirmado este Centro Directivo en tres Resoluciones de 16 de febrero de 2012, para la disposición de los bienes adscritos a una unión temporal de empresas es preciso que se cumplan los requisitos necesarios para disponer de los mismos por cada una de las sociedades que la integran.

En ellas se pone de relieve que «(...) hay que afirmar con rotundidad que, si bien la doctrina ha hablado de medio-personas o cuasi-personas, es lo cierto que la personalidad jurídica existe o no existe, y de no existir, los bienes son de la titularidad de las componentes de la Unión Temporal de Empresas y, en consecuencia, sujetas a las situaciones que cada una de ellas arrostren. De esta manera, en cuanto a la cuasi-personificación de la Unión Temporal de Empresas, es unánime la doctrina sobre la carencia de personalidad jurídica de este tipo de entidades, cualquiera que sea el grado de consideración de las mismas como centro de imputación de determinadas relaciones jurídicas, que, de ningún modo, alcanza a la titularidad del dominio sobre bienes inmuebles adquiridos a resultas de su actividad: el dominio corresponde directamente a las entidades que integran la Unión en proporción a su participación en ella y, por tanto, los actos dispositivos sobre tales bienes han de quedar afectados por la situación subjetiva en que, eventualmente, se encuentren aquéllas, como es el caso del recurso por la situación concursal en que ha sido declarada una de las entidades».

Ahora bien, una cosa es la disposición de los bienes de la unión temporal de empresas, para lo que se precisa en consentimiento de los integrantes de la misma, y otra es la disposición –en este supuesto la extinción de la copropiedad– sobre esos bienes, sin la intervención de los órganos de la unión temporal de empresas.

Alega el notario recurrente que se trata de una inscripción registral practicada en términos contrarios a la normativa entonces vigente y que por tanto «no puede ampararse en la presunción de exactitud registral, ya que, carece de los requisitos legales para ello»; por ello, considera que la inscripción a practicar debería haber sido de comunidad ordinaria, y en la proporción manifestada de manera que no cabe más que la extinción del condominio,

pues lo contrario sería generar una ficción jurídica. En definitiva, sostiene que, en virtud de los cambios provocados por la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001, la inscripción registral fue practicada al margen del propio título que la motiva. Para la rectificación de ese asiento practicado, se ha de acudir al análisis del título que causó la inscripción.

En ese título de adquisición que causó la inscripción, hay varias circunstancias que se deben tener en cuenta: en primer lugar, que los «condueños» no intervinieron en el otorgamiento de la adquisición; en segundo lugar, que la proporción en que son dueños no consta ni resulta del título de adquisición pues lo que consta es su participación en la unión temporal de empresas que puede haber variado posteriormente; en tercer lugar, en el otorgamiento del título de adquisición, como no intervinieron los representantes de las sociedades que integraban la unión temporal de empresas, no pudieron manifestar por tanto que adquirieran en proindiviso ordinario ni determinar proporción alguna en su titularidad. Esto supone que sería preciso para rectificar el asiento, previamente completar el título que causó la inscripción.

De esto resulta que, la pretensión pasa por una rectificación del asiento y la del título que la causó, de manera que, en ese título, en vez de un titular único, resulten los dos que son los partícipes en la unión temporal de empresas.

En el documento otorgado ahora, se formaliza la extinción de condominio entre las dos sociedades que se dice son dueñas en proindiviso de las dos parcelas, que se adjudican en su totalidad a una de ellas –la que expone ostentar menor proporción en el condominio– compensando a la otra el exceso de adjudicación declarado. Así, la titularidad que se expone en el documento no corresponde con el contenido del Registro, que resulta del título en su día inscrito, ya que, las fincas fueron compradas por las sociedades partícipes para la unión temporal de empresas –es decir que se aportan a su fondo operativo común–, practicándose la inscripción en el año 2005, a favor de la unión temporal de empresas, haciendo constar los socios que la integraban y la participación que ostentan cada uno de ellos en la unión temporal, no en las fincas.

Además, hay que tener en cuenta que, en el otorgamiento de la escritura de compra de dichas fincas, que integrarían el fondo de la unión temporal de empresas, no intervinieron representantes algunos de las dos sociedades integrantes, sino únicamente el gerente de la Unión. Así, en la inscripción de compraventa, se hicieron constar, la escritura de constitución de la unión temporal de empresas, la proporción en que sus miembros participan en la Unión y los datos de su inscripción en el Registro Mercantil.

4. Ciertamente, las Resoluciones de 16 de febrero de 2012 –citadas por el notario recurrente– fueron dictadas para un supuesto muy específico –el concurso de una de las partícipes de la unión temporal de empresas– y su propósito fue dejar claro que los actos dispositivos sobre tales bienes han de quedar afectados por la situación subjetiva en que, eventualmente, se encuentren aquéllas, como la situación concursal en que ha sido declarada una de las entidades, pero esto no implica que se considere que haya una situación de comunidad ordinaria que permita a cualquiera de las sociedades partícipes vender a tercero una cuota de los bienes que integran el fondo común. Una cosa es que los bienes correspondan directamente a los miembros de la unión y otra que lo sean en régimen de comunidad ordinaria regulada por el Código Civil, y no sujeta a un régimen específico de gestión. Y así, la resolución citada puso de relieve que la afección social de los bienes adquiridos para la Unión no equivale a que entre los socios quede constituido un condominio por cuotas sobre cada uno de los bienes, si bien, para la disposición de los bienes de la unión temporal de empresas se hace necesario el consentimiento de todos los integrantes de la misma.

5. Centrados en el objeto de este expediente, la cuestión que se debate es resolver si los miembros de una unión temporal de empresas pueden disponer libremente y en consecuencia pueden extinguir la comunidad y repartirse el dominio de los bienes que integran el fondo operativo común sin acudir al procedimiento para su extinción y liquidación. La respuesta ha de ser negativa, puesto que, como ha resuelto este Centro Directivo (vid. Resoluciones en los «Vistos»), con base en al artículo 392.2 del Código Civil, al régimen de los bienes que constituyen el fondo común de una unión temporal de empresas, 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. Conforme a éstas, en ningún caso los socios pueden disponer de los bienes sociales prescindiendo de los órganos de administración, a quienes compete la gestión –en este caso el gerente de la unión–, o en su caso, sin acudir a los procedimientos específicos de disolución y liquidación. De admitir lo contrario, se eludirían las normas de reparto del activo social en caso de disolución de la unión temporal de empresas, y en el presente supuesto, aún más, porque las dos fincas se adjudican a uno solo de los miembros –el que tiene menor participación– que compensa al otro el exceso de adjudicación, lo que acarrearía posible perjuicio a terceros, por ejemplo, acreedores de la misma unión temporal de empresas o de alguno de los partícipes.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 20 de marzo de 2024. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.