

damiento judicial y que pone en cuestión la validez de la hipoteca, no es de los que pueden cancelarse en virtud de sólo el auto aprobatorio del remate o adjudicación, por tanto sólo se cancelará en virtud de resolución judicial, dictada por quién la mandó practicar. Así que se inscribirá la adjudicación pero «arrastrando» la anotación de demanda y sin perjuicio de los efectos de la misma que se deberán atener regístralmente a lo dispuesto en el artículo 198 del Reglamento Hipotecario. Este mismo criterio es el mantenido por la Resolución de 25 de septiembre de 1972. Que el criterio que se deduce del artículo 236, letra I, número 3 del Reglamento Hipotecario y el Preámbulo del Real Decreto 290/1992, de 27 de marzo, que se sigue en la regulación del procedimiento extrajudicial, es en realidad el mismo que se sigue en los demás procedimientos de ejecución.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Galicia confirmó la nota del Registrador, fundándose en las alegaciones contenidas en el informe de éste.

VI

El recurrente apeló el auto judicial manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 34, 37, 38, 40, 42, 43, 66, 72, 73, 75, 76, 79, 83, 84, 85, 107, 131 y 132 de la Ley Hipotecaria; 117, 175 y 198 de su Reglamento, y las Resoluciones de 8 de junio de 1988, 8 y 14 de noviembre de 1990, 1 de abril de 1991, 9 y 10 de diciembre de 1992 y 25 de marzo de 1999.

1. Se debate en el presente recurso si procede o no cancelar una anotación de demanda de extinción de un derecho real de hipoteca en virtud del mandamiento cancelatorio dictado en procedimiento judicial sumario seguido para su ejecución, habida cuenta que la nota de expedición de certificación de cargas para dicho procedimiento es de 23 de abril de 1996; la anotación demandada se practica en virtud de mandamiento presentado el 24 de junio de 1998: la subasta se celebra el 24 de junio de 1998 y el mandamiento cancelatorio es de 2 de noviembre de 1998, siendo presentado el 2 de diciembre del mismo año.

2. En el Registro sigue vigente el asiento de hipoteca, puesto que no está cancelado. Sigue, pues, la presunción, a todos los efectos legales, de que la hipoteca existe y pertenece a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. Pero, a la vez, y dados los términos del asiento relativo a la demanda interpuesta, es evidente que del Registro resulta que la validez o eficacia de la hipoteca está cuestionada en el procedimiento abierto a consecuencia de aquélla. La inscripción de la adjudicación realizada es el último acto del desenvolvimiento de un derecho, el de hipoteca, que, aunque esté cuestionado, se presume todavía vivo. Pero la inscripción de la adjudicación debe hacerse sin perjuicio de los eventuales derechos anunciados en la anotación de la demanda.

3. Al cumplimentar el auto en cuanto ordena la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones que gravan las fincas, posteriores a la expedición de la certificación que determina la regla cuarta del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, no cabe comprender, entre los asientos cancelables, el relativo a la demanda anotada a pesar de que tal cancelación podría parecer que viene impuesta por la regla 17 del mismo artículo. Para conocer el alcance cancelatorio que ha de tener el auto debe tenerse presente la naturaleza de la enajenación forzosa que la hipoteca provoca. Esta enajenación constituye un mero desenvolvimiento de la eficacia de la hipoteca y, por tanto, «in nuce», la enajenación está en el mismo acto de constitución de la hipoteca. El principio de prioridad y los principios que rigen las adquisiciones derivadas exigen que la ejecución hipotecaria comporte, sí, la resolución y cancelación de todas las inscripciones y anotaciones que reflejen actos dispositivos del titular registral posteriores a la constitución de hipoteca ya sean anteriores o posteriores a la nota de expedición de la certificación de cargas («resoluto iure dantis, resolvitur ius concessum»). Pero, en cambio, ni pueden quedar afectadas las cargas o gravámenes anteriores, ni la adquisición por el remate o adjudicación puede tener por sí —y a salvo, en su caso, lo dispuesto por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria cuando se cumplan sus requisitos— más fuerza que la que, «in nuce», correspondía al derecho de hipoteca mismo, de modo que si la constitución del derecho de hipoteca es nula, nula será también la enajenación que la hipoteca provoca, y si lo que procede es la rescisión de la hipoteca, el tercero que adquiera después de que la causa de rescisión conste en el Registro sufrirá las consecuencias de la rescisión.

Un asiento registral, como es el de la anotación de la demanda cuestionada, practicado en virtud de un mandamiento de la autoridad judicial y que pone en cuestión la validez o eficacia de la misma hipoteca no es de los que pueden cancelarse en virtud sólo del auto que aprueba el remate o adjudicación en el procedimiento judicial sumario de ejecución de la hipoteca. Respecto de tal asiento, como practicado en virtud de mandamiento judicial, regirán las demás reglas y, por tanto, no se cancelará sino en virtud de resolución judicial.

Ésta es la solución correcta de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente en el momento de producirse la calificación. Sin embargo, no debe aquí silenciarse el hecho que, para los supuestos que caigan bajo la vigencia de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, será de aplicación su artículo 569.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el auto apelado.

Madrid, 18 de marzo de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

10425 RESOLUCIÓN de 20 de marzo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Alicante, don Francisco Javier Teijeiro Vidal, contra la negativa del Registrador de dicha ciudad número 3, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de segregación y compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Alicante, don Francisco Javier Teijeiro Vidal, contra la negativa del Registrador de dicha ciudad número 3, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de segregación y compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

El 22 de mayo de 1992, mediante escritura pública autorizada por don Francisco-Javier Teijeiro Vidal, Notario de Alicante, don Emilio R. M. vendió a los cónyuges don Agustín M. G. y doña Josefa V. H. una parcela de tierra de 2.000 metros cuadrados segregada de otra de su propiedad en la que se describen detalladamente tanto la parcela segregada como la restante y a continuación se dice en la escritura que «Como consecuencia de la segregación practicada la finca matriz queda reducida en los 2.000 metros cuadrados segregados y no modifica sus lindes, por haber sido realizada en zona interior». También se declara que la finca está sujeta al Plan Parcial de Moralet, aprobado por el Ayuntamiento de Alicante el 27 de marzo de 1987, en el que figura como suelo urbano pendiente del PERI denominado «Valle Grande Oeste».

El 20 de enero de 1999, los cónyuges citados otorgaron ante el mismo Notario escritura de aclaración y subsanación de la anterior y declaración de obra nueva. En dicha escritura los otorgantes manifiestan haber solicitado la certificación de declaración de innecesariedad de licencia a la que se refiere el artículo 82 y disposición adicional cuarta de la Ley valenciana 6/1994, de 15 de noviembre, y declaran bajo juramento no haber obtenido resolución administrativa expresa dentro del plazo legal de un mes que, para licencia de parcelación señala la citada Ley.

II

Presentada la primera escritura en el Registro de la Propiedad de Alicante número 3, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento, que ha sido presentada en unión de escritura de subsanación del mismo otorgada ante el mismo Notario, con fecha 20 de enero de 1999, por los defectos subsanables siguientes: 1. En el Registro la finca figura como rústica (y la declaración de libertad de arrendamientos se hace como tal), si bien en la escritura se dice que tiene carácter de urbana, no bastando para justificar dicho extremo con una fotocopia de un plano, sino que es necesario presentar un certificado municipal. 2. La solicitud de certificado de declaración de innecesariedad de la licencia, no describe la finca matriz, que es la que debe de ser objeto de parcelación, sino de segregada. 3. No se admite la declaración jurada, pues la solicitud de expedición de certificado de innecesariedad fue denegada por el Ayuntamiento de Alicante. 4. Debe de acreditarse que la

finca está en la calle Bambi, número 6, urbanización "Valle Grande", fachada oeste 114, para lo cual es necesario aportar certificado del Ayuntamiento. 5. Dos de los tres certificados catastrales son ilegibles. 6. La finca matriz consta gravada con una servidumbre y la porción segregada se vende libre de cargas. Debería determinarse como le afecta dicha servidumbre. 7. La descripción de la finca matriz no coincide con la del Registro, al no haberse tenido en cuenta una declaración de resto efectuada por el titular registral y que fue inscrita en fecha 2 de diciembre de 1988. 8. La declaración de obra nueva que resulta de la relacionada escritura de subsanación, no puede ser admitida toda vez que, en dicha escritura, se manifiesta que los esposos interesados construyeron tal edificación en el año 1970, lo cual no puede ser cierto ya que dichos cónyuges adquirieron la parcela de terreno, formada por segregación, mediante escritura de fecha 22 de mayo de 1992. De todos modos se advierte que a este documento se acompaña un contrato privado de compraventa, de fecha 29 de marzo de 1983, el cual, además de ser considerablemente posterior al año 1970, no concuerda con la escritura en cuanto a los vendedores, precio y otros extremos. La precedente nota ha sido consignada a solicitud del Notario autorizante. Contra esta nota y en el plazo de tres meses, a contar desde su fecha, cabe interponer recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en la forma a que se refieren los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Alicante, 6 de marzo de 1999. El Registrador. Firma ilegible». Vuelto a presentar la citada escritura junto con la escritura de subsanación, fueron objeto de la siguiente calificación: «Presentado nuevamente el precedente documento, en unión de escritura de subsanación del mismo otorgada ante el mismo Notario, con fecha 20 de enero de 1999, se reitera la nota calificatoria de fecha 6 de marzo de 1999. Contra esta nota y en el plazo de tres meses, a contar desde su fecha, cabe interponer recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en la forma a que se refieren los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Alicante, 17 de agosto de 1999. El Registrador. Firma ilegible.»

III

El Notario autorizante de las escrituras interpuso recurso gubernativo contra la última nota de calificación, y alegó: 1. Que en cuanto al primer defecto hay que remitirse al auto del Presidente del Tribunal Superior de la Comunidad Valenciana de 30 de septiembre de 1999, recaído en el recurso 13/1999. 2. Que en lo referente al segundo defecto hay que citar la Resolución de 9 de abril de 1999. Que el Ayuntamiento demostró tener bien identificada la parcela cuando certifica en 18 de julio de 1997 no constar ningún expediente de infracción urbanística en relación con la parcela situada en la calle Bambi, número 6, urbanización «Valle Grande Oeste» 114, con número catastral... y, por otra parte se inscribe en la instancia con rotulados parcela adquirida el 22 de mayo de 1992, lo que demuestra que tuvo a la vista la escritura que será elemento de identificación. 3. Que en lo relacionado al tercer defecto hay que remitirse al auto de 30 de septiembre de 1999 recaído en el recurso 13/1999. 4. Que en lo relativo al cuarto defecto en la descripción de la obra nueva se dice calle Bambi, número 6, urbanización «Valle Grande Oeste», y hay que remitirse al auto de 30 de septiembre de 1999, recaído en el recurso citado anteriormente. 5. Que referente al quinto defecto hay que señalar que puede leerse perfectamente en ambos certificados la superficie y la antigüedad. 6. Que, fuera del supuesto del censo, no se tenía noticia de que la existencia de un gravamen fuera obstáculo para la división de una finca, pues los derechos reales continuarán subsistentes como tales sobre la porción segregada. 7. Que en lo que concierne al séptimo defecto se aporta el auto de 22 de septiembre de 1999, del Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, recaído en el expediente 37/1998 y las Resoluciones de 22 de marzo de 1973, 8 de mayo de 1978, 13 de marzo de 1987 y 25 de enero de 1999. 8. Que en lo que se refiere al octavo defecto, hay que recordar la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de octubre de 1979 y las Resoluciones de 25 de mayo de 1965, 21 de mayo y 8 de julio de 1991 y 22 de julio de 1998. Que para hacer constar en el Registro la mera concordancia o circunstancia fáctica que la obra nueva representa, es totalmente indiferente quien la haya construido. Que no debe ser obstáculo para facilitar la nueva concordancia del Registro y realidad, que es la única finalidad de la declaración de obra nueva.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1. Primer defecto. Que para justificar que la finca es urbana (figurando en el Registro como rústica), se debe presentar un certificado municipal. Que

el cambio de naturaleza de una finca rústica a urbana es algo que escapa a la posible determinación de las partes al amparo del principio de autonomía de la voluntad que reconoce el artículo 1.255 del Código Civil. Que son los planes generales urbanísticos los que diseñan o proyectan el futuro de las ciudades definiendo la naturaleza del bien como el volumen edificable. Que hay que señalar lo que dicen las sentencias del Tribunal Supremo de 6 de mayo de 1944 y 6 de noviembre de 1947. Que, asimismo, hay que considerar lo que dicen los artículos 25 y 8 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalidad Valenciana, y los artículos 2, párrafo 1.º y disposición transitoria primera de la Ley del Suelo no Urbanizable 4/1992, de la Generalidad. Que, en cualquier caso, lo cierto es que, ya al amparo de las disposiciones citadas o de cualquier otra normativa, la alteración de la naturaleza de la finca, para que tenga acceso a los libros registrales, debe justificarse debidamente, no bastando la manifestación de los interesados. Que la certificación catastral tampoco sirve para acreditar el cambio de naturaleza. En este sentido el artículo 62 de la Ley 39/1998, de 28 de diciembre. Que, por último, cabe hacer una consideración sobre el artículo 51 del Reglamento Hipotecario en su apartado 1. El primer párrafo se refiere a la fase de planteamiento, mientras que el segundo se refiere a la gestión urbanística y edificación de las parcelas resultantes. 2. Segundo defecto. Que el documento en que se basa la afirmación de que la solicitud de innecesariedad de licencia se basa en que la decisión o segregación haya sido autorizada expresamente por el municipio con motivo del otorgamiento de otra licencia urbanística, se refiere a una parcela sita en un APD distinto, el 19, que no es ni colindante con el de «Valle Grande Oeste». No se describe la finca matriz y a continuación hay una referencia, en mano, al emplazamiento de la finca que se segrega. Que lo que resulta de este escrito es que se quiere parcelar la finca objeto de la compraventa, la de 2.000 metros cuadrados y no la matriz de la que ésta procede. Que tal documento no identifica nada. Que en este punto hay que señalar lo que dice la Resolución de 9 de abril de 1999. 3. Tercer defecto. Que se adjuntó fotocopia de la documentación al respecto, es decir: La petición al Ayuntamiento de fecha 26 de octubre de 1998 y la contestación a dicha petición, denegándola el 4 de noviembre de 1998. 4. Cuarto defecto. Que hay que tener en cuenta lo que dice el artículo 51.2.b) de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre. Que el Notario no hace aseveración alguna y el Ayuntamiento de Alicante no ha comunicado al Registro alteración alguna (artículo 437 del Reglamento Hipotecario). 5. Quinto defecto. Que los dos certificados catastrales ilegibles no debieron jamás haber sido unidos a la escritura. 6. Sexto defecto. Que debería determinarse cómo afecta a la porción segregada la servidumbre que grava la finca. 7. Séptimo defecto. Que lo que se dice en este defecto supone para cualquier interesado que quiera consultar la descripción de fincas matrices que se encontrará con que el Registro no le puede dar tal información, pues el único dato cierto es la superficie que resta. 8. Octavo defecto. Que los hechos hablan por sí solos. Si los compradores adquirieron la finca en 1992 o en 1983 (según el documento privado) no pueden decir que construyeron la finca en 1970.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana confirmó la nota del Registrador en cuanto al defecto tercero y la revocó en los restantes defectos, fundándose en cuanto a los defectos 1, 4, 5 y 7 en lo referente a los otros autos dictados con ocasión de otros recursos interpuestos por el mismo Notario contra idénticos criterios de calificación mantenidos por el Registrador; en lo que se refiere al defecto número 6, en que si en el título se dice que la parcela se halla libre de cargas y como tal se transmite, no tiene ningún sentido la exigencia del Registrador; en lo que concierne al octavo defecto en que la manifestación que los otorgantes hacen en cuanto a la fecha de la edificación es coincidente con lo que se acredita mediante el testimonio de la certificación del catastro que se incorpora al título que, unido a la certificación del Ayuntamiento de Alicante, relativo a la inexistencia de expediente de disciplina urbanística, constituye justificación suficiente; en lo que se refiere al defecto segundo carece de relevancia; y, por último, en cuanto al defecto tercero en el artículo 82 de la Ley de la Generalidad Valenciana 6/1994, de 25 de noviembre.

VI

El Registrador apeló el auto presidencial manteniéndose en las alegaciones contenidas en su informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 208 de la Ley Hipotecaria y 47, 51 y 308 de su Reglamento, así como la Resolución de esta Dirección General, de 5 de enero de 2002.

1. Se presenta en el Registro una escritura de segregación y venta de una parcela, acompañada de otra escritura de aclaración y declaración de obra nueva sobre la parcela citada. El Registrador suspende la inscripción por entender que concurren los siguientes defectos (aparte de otro no recurrido): a) Ser necesario certificado municipal para acreditar el carácter urbano de la finca, ya que figura en el Registro como rústica. b) En una solicitud de certificado de licencia urbanística que se testimonia, se refiere a la finca segregada, cuando debe referirse a la finca matriz. c) No se aporta certificado del Ayuntamiento donde conste ser cierta la calle y número donde se dice está situada la finca. d) Dos de los tres certificados catastrales que se acompañan son ilegibles. e) La finca matriz está gravada con una servidumbre y la que se segrega se dice libre de cargas. f) La descripción de la finca matriz no coincide con la del Registro, pues no se ha tenido en cuenta una segregación. g) La declaración de obra nueva no es admisible, pues se dice que se construyó en una fecha en que los declarantes no eran propietarios.

Recurrida la calificación, el Presidente del Tribunal Superior estima el recurso, excepto en uno de los defectos, el cual confirma. El Registrador apela el auto presidencial.

2. En cuanto a los defectos recogidos en los apartados a) y c), no pueden mantenerse. Como ha dicho este centro directivo (véase la Resolución citada en el «vistos»), aunque tales circunstancias no se considerarán acreditadas, nunca serían impeditivas de la inscripción con la descripción que consta en el Registro.

3. En cuanto al defecto recogido en el apartado b), también debe revocarse, pues en una solicitud de parcelación es indiferente que no se señale la finca matriz, siempre que, de la descripción de la segregada, pueda identificarse aquélla.

4. El defecto de la letra d) también debe ser revocado, pues el Registrador, a pesar de decir en la nota que los certificados son ilegibles, en el informe preceptivo copia literalmente dichos certificados, lo cual indica, indudablemente, que ha sido posible leerlos.

5. Igual camino debe seguir el defecto recogido en el apartado e), tan artificial como los anteriores. El hecho de que el estado de cargas de la finca en el Registro no coincida con lo que los interesados manifiestan en la escritura podrá tener repercusiones contractuales, pero nunca impedir la inscripción.

6. Tampoco puede mantenerse el defecto recogido en la letra f), pues las diferencias en la descripción de la finca matriz, consecuencia de no haberse tenido en cuenta una segregación, son irrelevantes si dicha finca está perfectamente identificada, y así resulta del artículo 47 del Reglamento Hipotecario.

7. Igual ha de predicarse del último de los defectos, consistente en que en la fecha en que los adquirentes dicen se construyó la obra nueva no eran propietarios. La declaración de obra nueva se hace por el titular registral, independientemente de que, según los datos obrantes en el Registro, en la fecha de construcción tal titular sea o no propietario. Si no se admitiera así nunca podría inscribirse una obra nueva si el propietario que la construyó no la hubiera declarado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial.

Madrid, 20 de marzo de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

10426 *RESOLUCIÓN de 22 de marzo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Grupo Riofisa, Sociedad Anónima» contra la negativa del Registrador Mercantil de Madrid número XV, don Juan Pablo Ruano Borrella, a inscribir una escritura de elevación a público de determinados acuerdos sociales.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Oscar Merino Frías, en nombre de «Grupo Riofisa, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador Mercantil de Madrid número XV, don Juan Pablo Ruano Borrella, a inscribir una escritura de elevación a público de determinados acuerdos sociales.

Hechos**I**

El 18 de septiembre de 2001, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid don Salvador Barón Rivero, se elevaron a público los acuerdos sociales de fusión adoptados el 18 de junio del mismo año por las Junta generales de las entidades «Grupo Riofisa, Sociedad Anónima», «Activos Inmobiliarios Europa XXI, Sociedad Anónima (Sociedad Unipersonal)» y «GMD Gran Manzana Desarrollos, Sociedad Anónima (Sociedad Unipersonal)», por los que la primera absorbió a las dos restantes.

II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro Mercantil de Madrid, fue calificada con la siguiente nota: «Defecto subsanable. No consta al menos la fecha del balance de la sociedad absorbente (artículo 239 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, 18 de octubre de 2001. El Registrador. (Firma ilegible)».

III

El defecto expresado fue subsanado mediante instancia de 12 de noviembre de 2001, con las firmas legitimadas notarialmente del Presidente y del Secretario del Consejo de Administración de la sociedad ahora recurrente —en la cual se expresa únicamente que la fecha del Balance de la sociedad absorbente es de 31 de diciembre de 2000—, por lo que la escritura fue inscrita el 21 de noviembre. No obstante, por escrito que tuvo entrada en el Registro Mercantil el 4 de enero de 2002, don Óscar Merino Frías, en nombre de «Grupo Riofisa, Sociedad Anónima» interpuso recurso contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que del artículo 239 de la Ley de Sociedades Anónimas, que contempla exclusivamente el momento de confección del Balance de fusión, no se deduce la necesidad de hacer constar en la escritura pública la fecha del balance de la sociedad absorbente, y en ninguna de las normas que regulan la fusión se impone la obligatoriedad de hacer constar tal fecha, sino más bien todo lo contrario (así, el artículo 244.1 de dicha Ley se refiere a la incorporación del Balance de fusión de las sociedades que se extinguen, entendiendo por tales las sociedades absorbidas); 2.º Que el artículo 227.2.5.ª del Reglamento del Registro Mercantil ratifica este extremo al disponer que en la escritura de fusión sólo habrá de incorporarse el Balance de fusión de las sociedades que se extinguen); 3.º Que el artículo 238.e) de la Ley de Sociedades Anónimas establece la obligación de poner a disposición de determinadas personas «el Balance de fusión de cada una de las sociedades...», sin que el legislador se haya referido expresamente al balance de la sociedad absorbente, y cuando dicho legislador quiere referirse a la sociedad absorbente lo hace con referencias expresas (cfr. artículos 234, 237 y 240, que aluden a las «sociedades que participen en la fusión»); 4.º Que las menciones exigidas en el artículo 238 de la Ley deben hacerse constar en el texto de la escritura (cfr. artículo 227.2.2.ª del Reglamento del Registro Mercantil), sin que deba reflejarse expresamente la fecha del balance de la sociedad absorbente; 5.º Que, respecto de la cuestión de fondo, la obligatoriedad de la elaboración del balance de la sociedad absorbente viene impuesta en los artículos 235, a) y b), y 236 de la Ley y las menciones enumeradas en estos artículos son precisamente las que no son necesarias incluir en el proyecto de fusión cuando —como ocurre en el presente caso— ésta sea impropia, conforme al artículo 250 de la Ley, por lo que en este tipo de fusión no parece necesario elaborar un balance de la sociedad cuya única finalidad es poner en conocimiento del accionista de la sociedad absorbente que ésta es propietaria de la totalidad de las acciones de las sociedades absorbidas, sin que sea relevante ni la cuantía de tal patrimonio por lo que no habrá aumento del capital, ni tampoco el importe del patrimonio preexistente de la sociedad absorbida porque no habrá canje de acciones (cfr. artículos 233 y 235 de la Ley); 6.º Que desde el punto de vista del derecho de información regulado en el artículo 238 de la Ley, parece lógico deducir que no está referido a los accionistas de las sociedades absorbidas, unipersonales, cuyo único accionista es precisamente la sociedad absorbente y, al tratarse de fusión «impropia», a los accionistas de esta última no les aporta información adicional el Balance de su propia sociedad. Que cabe traer a colación la Resolución de 30 de junio de 1993, según la cual «... ni siquiera la inexistencia del proyecto de fusión implica un desconocimiento por los socios de los presupuestos y alcance de la fusión pretendida (piénsese en sociedades con escaso número de socios y patrimonio social reducido)». Que, por ello cabe entender que la ausencia de balance de la sociedad absorbente no implica un desconocimiento por