

de sus consecuencias, como es el derecho de retorno. Sin embargo, si se examinan con detenimiento los fundamentos de la Sentencia, se observa que lo que la misma quiere decir no es que se haya extinguido el derecho de arrendamiento, sino que se debe proceder al desalojo de la finca con subsistencia del derecho de retorno. Por ello, si debe subsistir este derecho, no debe inscribirse ningún asiento que le pueda afectar, y en este orden de cosas tiene razón la calificación de la Registradora.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando la calificación de la Registradora.

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, 4 de junio de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sra. Registradora de la Propiedad número 3 de Logroño.

**14936** *RESOLUCIÓN de 5 de junio de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la mercantil «Promociones Inmobiliarias Nates, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Laredo, don Ignacio Sampedro Martínez, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Raúl Nates San Julián, en nombre de la mercantil «Promociones Inmobiliarias Nates, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Laredo, don Ignacio Sampedro Martínez, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal.

## Hechos

### I

El 11 de diciembre de 2001, ante el Notario de Laredo, don Jesús Elías Corral Delgado, «Promociones Inmobiliarias Nates, Sociedad Anónima», otorga escritura de declaración de obra nueva y establece el régimen de propiedad horizontal de las distintas viviendas.

### II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Laredo, fue calificada con la siguiente nota: «El Registrador de la Propiedad, que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, asiento de presentación 152 del Diario 47, tras examinar los antecedentes del Registro, y en unión de una certificación expedida por el Secretario del excelentísimo Ayuntamiento de Laredo, de fecha 21 de enero de 2002, que fue presentada al margen del asiento de presentación que causó el título que se califica, se suspende su inscripción por no acreditarse la obtención de la preceptiva licencia de obras, ni su concesión por silencio administrativo positivo, todo ello de conformidad con los artículos 45 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y artículos 191 y 192 de la Ley 2 de 25 de junio de 2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. Contra la precedente calificación puede interponer recurso gubernativo por medio de escrito que se presentará en este Registro para la Dirección General de los Registros y del Notariado, dentro del plazo de un mes desde la fecha de la notificación, en los términos que establece el artículo 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria (redacción dada por el artículo 102 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social). Laredo a 30 de enero de 2002. El Registrador.»

### III

Don Francisco-Raúl Nates San Julián, en representación de la Mercantil «Promociones Inmobiliarias Nates, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que con la escritura pública se incorporó certificado final de obra de fecha 28 de junio de 2000 y escrito de la recurrente con fecha de entrada en el Ayuntamiento de Laredo de 2 de julio de 2001, donde se solicitó licencia de obras para el proyecto de ejecución, presentado en el referido Ayuntamiento el 23 de diciembre de 1997. Que en fecha 31 de marzo de 1999, el suelo del sector V pasó de ser urbanizable programado a ser suelo urbano en ejecución de planeamiento. Que a pesar de dicha evidencia, el Ayuntamiento de Laredo no contesta a la solicitud de licencia de obras por lo que de conformidad con lo establecido en la disposición transitoria quinta de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, que entró en vigor el 4 de septiembre de 2001, se entiende concedida por silencio positivo. Que lo anterior se considera conforme a lo dispuesto en dicha disposición en relación con el artículo 191 número 1 y 192 de la misma Ley. Que la calificación del Registrador contradice los preceptos legales antes mencionados, y para suspender la inscripción toma en consideración un informe del Secretario del Ayuntamiento de Laredo que no constituye acto administrativo alguno, de fecha 18 de enero de 2002. Que falta a la verdad al no reconocer que el terreno es urbano desde el 31 de marzo de 1999 como consecuencia de la ejecución del planeamiento, fecha en que el Pleno del Ayuntamiento de Laredo aprobó «definitivamente el expediente de liquidación definitiva de la parcelación del sector V» y acordó «aprobar y solicitar al Registro de la Propiedad del levantamiento de las cargas de urbanización inscritas sobre las parcelas del Sector V del suelo urbanizable programado». Que la concesión de las licencias de urbanismo se rigen por la Ley del Suelo de Cantabria, siendo de aplicación las disposiciones antes citadas y no el artículo 43.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, en redacción dada por la Ley 4/1999 de modificación de la anterior. Que es incierto que en el escrito de fecha 2 de julio de 2001 no se solicita nueva licencia, puesto que sólo hay que leer la suplica.

### IV

El Notario autorizante de la escritura informó que se ratifica íntegramente el contenido de la cláusula tercera de la escritura recurrida en la que se admite la validez de la licencia de obras y su adquisición por silencio administrativo. Que por la certificación del señor Secretario se deduce claramente el transcurso del plazo de los tres meses señalados por la Ley, sin haberse notificado resolución alguna al interesado por parte del Ayuntamiento.

### V

El Registrador de la Propiedad, acordó mantener la calificación recurrida, e informó: 1.º Que el objeto del presente recurso consiste en determinar si en la escritura calificada y en el resto de los documentos tenidos en cuenta por el Registrador para realizar su calificación, se ha acreditado la obtención de la preceptiva licencia de obras o su concesión por silencio positivo, de conformidad con los artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria y artículos 191 y 192 de la Ley 2 de 25 de julio de 2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria. 2.º Que la respuesta tiene que ser negativa. No sólo porque así lo expone con claridad el informe técnico de 18 de enero de 2002 que es recogido por la certificación expedida el 21 de enero de 2002 por el Secretario del excelentísimo Ayuntamiento de Laredo, con el Visto Bueno del señor Alcalde, al decir: «... el silencio es negativo, no pudiendo obtenerse por silencio administrativo lo que ya ha sido resuelto por sentencial judicial...», ya que la denegación de la licencia se basaba en que el proyecto incumplía el planeamiento vigente, sino porque al amparo del artículo 192 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, en ningún caso se entenderán adquiridas licencias por silencio en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico que adolezcan de vicios esenciales determinantes de su nulidad o que en sí mismas constituyan infracción urbanística manifiestamente grave. Que, por otra parte, al no haber sido subsanado el proyecto y en aplicación del artículo 191 número 3 de la Ley de Cantabria 2/2001 se tendrá al interesado desistido de su solicitud, por lo que en ningún caso puede invocar el silencio positivo reclamado. Que en este caso, la raíz última del problema consiste en determinar si la parcela objeto de declaración de obra nueva tiene la consi-

deración de suelo urbano, o estaba calificado como suelo urbanizable programado. Que la respuesta a tal cuestión viene dada por la Sentencia de 28 de mayo de 2001 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Santander en el recurso número 817/2001, firme, al establecer que «... lleva razón el Ayuntamiento de Laredo...» y que «... la parcela a que se refiere la solicitud denegada estaba calificada como suelo urbanizable programado. Quiebra, por ende, el fundamento jurídico de la pretensión de la parte actora, por lo que procede su desestimación». Que no cabe duda que, por tanto, la consideración del suelo como urbanizable programado, hace que el proyecto de obras para el que se solicita la licencia, incumple el planeamiento vigente, con lo que entran en aplicación los artículos 191 y 192 de la Ley 2/2001 de Cantabria.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 191 y 192 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Se presenta en el Registro una escritura de declaración de obra nueva y constitución en régimen de propiedad horizontal.

La licencia municipal para la declaración de obra nueva se dice ha sido obtenida mediante silencio positivo, ya que se solicitó licencia el 2 de julio de 2001 habiendo transcurrido el plazo de tres meses que establece la Ley del Suelo de Cantabria.

El Registrador solicita informe del Ayuntamiento acreditativo de los hechos afirmados. El Ayuntamiento informa que la licencia para la obra nueva se denegó en 1998 por incumplirse el planeamiento vigente. Recurrido dicho acuerdo a los Tribunales, la Sala de lo Contencioso Administrativo correspondiente desestimó el recurso en Sentencia que es firme, siendo la nueva solicitud simplemente instar a la Administración una revisión de una sentencia firme dictada por los Tribunales.

El Registrador suspende la inscripción por falta de licencia. El interesado recurre.

2. El recurso no puede prosperar. Cualquiera que sea la amplitud que se de a la institución del silencio positivo, es evidente que, existiendo una sentencia firme dictada por los Tribunales de Justicia, no cabe entender que la reproducción de la solicitud de licencia anteriormente denegada pueda entenderse resuelta mediante silencio positivo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 5 de junio de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Laredo.

**14937** *RESOLUCIÓN de 6 de junio de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Bilbao don José Ignacio Uranga Otaegui frente a la negativa del Registrador Mercantil XIII de los de Madrid, don José María Méndez-Castrillón, a inscribir una escritura de adaptación de Estatutos sociales.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Bilbao don José Ignacio Uranga Otaegui frente a la negativa del Registrador mercantil XIII de los de Madrid, don José María Méndez-Castrillón, a inscribir una escritura de adaptación de estatutos sociales.

### Hechos

#### I

Por escritura que autorizó el 17 de diciembre de 2001 el Notario de Bilbao don José Antonio Uranga Otaegui se elevaron a públicos los acuerdos

adoptados por la Junta general extraordinaria y universal de «Altor, Sociedad Limitada», celebrada el 15 de octubre anterior, entre ellos la adaptación de los estatutos sociales a la nueva Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada. En dichos estatutos aparece la determinación del objeto social en el artículo 1.º que dice: «La sociedad mercantil de responsabilidad limitada y de nacionalidad española denominada “ALTOR, Sociedad Limitada”, se dedica, con domicilio en Madrid (Ulises, 18), a la adquisición, enajenación, promoción, urbanización, construcción y explotación de toda clase de inmuebles y cuanto se relacione directa o indirectamente con la contratación inmobiliaria; la realización de toda clase de construcciones y obras por cuenta propia o de terceras personas, mediante adjudicación, directa, subasta o concurso, por sí o en cualquier otra forma de colaboración con otras personas físicas o jurídicas; la obtención y explotación de toda clase de minas y canteras, aprovechamientos hidráulicos y forestales, bien por concesión administrativa o adquisición directa de sus titulares; la contrata de obras y servicios públicos; la realización de estudios técnicos, económicos o jurídicos, gestiones y representaciones ante organismos oficiales y entidades públicas y privadas, en su propio nombre o en el de su mandante, y desempeñar comisiones y operaciones de todo género de operaciones de lícito comercio, tanto en España como en el extranjero; la promoción de negocios y empresas industriales, comerciales inmobiliarias o agrícolas; la inversión de sus fondos o de parte de ellos en acciones, obligaciones, bonos o cualesquiera otros títulos de entidades industriales, mercantiles o civiles, todo ello sin incidir en ningún caso en las operaciones o actividades atribuidas de forma exclusiva a la banca o a otras entidades o en aquellas operaciones que se rijan por Leyes especiales; y la constitución o participación de Sociedades mobiliarias de cualquier naturaleza». Por su parte, el artículo 11 de los mismos estatutos dice: «Si por el nombramiento de más de dos Administradores estuviere constituido el Consejo ..... tomará acuerdos por mayoría de los concurrentes, y quedará válidamente constituido con la concurrencia, presentes o representados, de la mitad más uno de los Consejeros, siempre que físicamente estén presentes en la reunión tres Administradores. ...».

#### II

Presentada para su inscripción copia de dicha escritura en el Registro Mercantil 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 los siguientes defectos que impiden su práctica: Defectos. Defectos subsanables: - Artículo 1: “La promoción de negocios y empresas comerciales inmobiliarias o agrícolas” es genérica y omnicompreensiva, contraria al 178.1 RRM La “Inversión de sus fondos en ...” hasta “Leyes especiales” es capacidad y no objeto. Artículo 178.2 RRM. Debe aclararse el concepto de “sociedades inmobiliarias”; si se refiere a las sociedades de inversión mobiliaria debe excluir la legislación especial. D.T. 11. No prevé si los acuerdos del Consejo de tomarán por mayoría simple o absoluta. Artículo 57 LSRL (Puede solicitarse la inscripción parcial de ambos defectos). 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, 21 de enero de 2002.—El Registrador. Firma ilegible.»

#### III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso de reforma contra la anterior calificación, y alegó: 1. Respecto al primer defecto. a) En el Registro Mercantil consta inscrito el objeto social en términos idénticos a los recogidos en la escritura calificada. b) En consecuencia, se trata de un supuesto similar al que fue objeto de la Resolución de 21 de octubre de 1993. c) Que hay que remitirse a los fundamentos de derecho de dicha Resolución y muy fundamentalmente a la circunstancia de que con motivo de la refundición de estatutos no se puede volver a calificar lo que ya está calificada e inscrito en el Registro Mercantil. 2. Respecto al segundo defecto.—Que hay que partir de la base de que no es necesaria para la validez de los acuerdos del Consejo de Administración la concurrencia a la sesión de la totalidad de los componentes del mismo. Que, en consecuencia, la palabra «mayoría», sólo cabe interpretarla en el sentido de que los acuerdos se toman con la aprobación al menos, de la mitad más uno de los Consejeros asistentes a la reunión; o que la palabra «mayoría» sólo puede entenderse como mitad más uno de los asistentes o lo que es lo mismo como mayoría simple.