

Hechos**I**

En expediente administrativo de apremio instruido en la unidad de Recaudación Ejecutiva 04 de Cantabria contra determinada persona por deudas a la seguridad social del Régimen General, fue dictado mandamiento dirigido al Registrador de la Propiedad de Santander número 1, a fin de que proceda al embargo de la finca registral número 49.556 de dicho Registro en su totalidad dado que las deudas son todas ellas a cargo de la sociedad de gananciales, por haberse devengado las correspondientes deudas impagadas antes de la disolución legal del matrimonio por Sentencia de 18 de enero de 2001. En dicho mandamiento se expresa que en cumplimiento de diferentes Providencias de apremio, respecto a los periodos que en las mismas se indican, y de la Providencia de embargo dictada con fecha 31 de octubre de 2001, se realizó la diligencia de embargo de bienes inmuebles, la cual es firme y ha sido notificada debidamente en tiempo y forma al deudor y al cónyuge para cubrir los débitos que se detallan.

II

Presentado el citado mandamiento de embargo en el Registro de la Propiedad de Santander, número 1, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la anotación preventiva de embargo ordenada en el precedente mandamiento, por estar inscrita la finca con carácter privativo a favor de la esposa doña María-Luisa C. C., en virtud de testimonio de Sentencia de fecha 18 de enero de 2001 expedido el 13 de febrero de 2001, y no haberse dirigido la demanda también contra ella, conforme al principio de tracto sucesivo y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 28 de diciembre de 1998 y 18 de febrero de 2000. Archivado duplicado del mandamiento. Contra la presente calificación se podrá interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, por medio de escrito presentado en este Registro en el plazo de un mes, contado desde la fecha de notificación de la calificación, por las personas y en los términos que establecen los artículos 324 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Santander, 14 de febrero de 2001.—La Registradora. Firma ilegible.»

III

El Letrado de la Administración de la Seguridad Social, en representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que hay que señalar lo que dice el artículo 1401 del Código Civil y la interpretación que del mismo hace el Tribunal Supremo en Sentencias de 20 de marzo y 27 de octubre de 1989 y 15 de junio de 1992, entre otras. 2. Que ninguna duda existe de que las deudas por cuotas a la seguridad social son de carácter ganancial, y así las mismas se incardinan en el número 4 del artículo 1.362 del Código Civil. 3. Que estando en presencia de deudas de carácter ganancial, contraídas durante la vigencia de la sociedad, se ha de procurar la preservación de los derechos de los acreedores; es decir, que de dichas deudas responden los bienes que fueron adjudicados al consorte del deudor. Que de lo anterior y de la citada Sentencia de 20 de marzo de 1989 se desprende que se debe permitir a la Tesorería General de la Seguridad Social que anote preventivamente el embargo sobre la finca, pues dichas anotación trae causa de deudas contraídas durante la vigencia de la sociedad de gananciales y ostentan a su vez, el carácter de deudas de naturaleza ganancial. 4. Que a todo lo anterior hay que añadir el carácter de autoridad que se atribuye a las Recaudaciones Ejecutivas de la Seguridad Social y conforme a lo que dispone el artículo 130.2 del Real Decreto 1637/95, de 6 de octubre. 5. Que en el convenio regulador que se aprueba judicialmente consta el carácter ganancial de la deuda mantenida con la Tesorería General de la Seguridad Social.

IV

La Registradora de la Propiedad en defensa de la nota informó: 1. Que no obstante el carácter ganancial de las deudas reclamadas, la fecha de la providencia de apremio es posterior a la inscripción de la sentencia que aprueba el convenio regulador en el Registro de la Propiedad y consecuentemente, también es posterior su notificación al cónyuge no deudor. 2. Que la nota de calificación recurrida no cuestiona ni el carácter ganancial de los débitos reclamados, ni la responsabilidad de los bienes ex-gananciales por dichos débitos, sino que se centra en la aplicación del principio de tracto sucesivo contemplado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria,

en los términos expuestos en las Resoluciones de 28 de diciembre de 1998 y 18 de febrero de 2000. 3. Que el artículo 44, número 4 del Reglamento Hipotecario en su párrafo segundo, establece los requisitos para que pueda practicarse el embargo una vez disuelta la sociedad de gananciales y constando en el Registro inscrita la liquidación. 4. Que consta en el mandamiento la notificación al cónyuge no deudor, pero es posterior a la liquidación de los gananciales aprobada por Sentencia de 18 de enero de 2001, por lo que en el momento de la liquidación la esposa no tenía conocimiento de la traba y entra plenamente en juego el principio de tracto sucesivo que exige que la demanda se dirija contra el titular registral del bien que se pretende embargar.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 1.317, 1.362, 1.365, 1.375 y 1.401 del Código Civil, 538.1.3 y 581 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 2000 y 1.3, 18, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria;

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

Se presenta en el Registro mandamiento de embargo contra una persona por deudas a la Seguridad Social.

El Registrador suspende la práctica de la anotación por hallarse la finca inscrita a nombre de la esposa del demandado, al haberse disuelto la sociedad de gananciales.

La Tesorería General de la Seguridad Social recurre la calificación.

2. Se alega por el recurrente que, puesto que las deudas que motivan el embargo que se pretende anotar se devengaron durante la vigencia de la sociedad conyugal, y como consecuencia de la explotación de los negocios del marido, responden de ellas los bienes gananciales, incluso después de la liquidación del consorcio, y tal alegación es exacta. Pero lo que ocurre es que la sola afirmación por el Recaudador de que la deuda que motiva el embargo cuestionado es deuda de la sociedad de gananciales no es suficiente para hacer posible la anotación. Es necesario para ello que exista una previa declaración judicial de ganancialidad de la deuda, pues, no existiendo en nuestro Código Civil una presunción de ganancialidad de las deudas contraídas durante la vigencia de la sociedad de gananciales (cfr. artículos 1362 y 1365 del Código Civil), ninguna deuda contraída por un solo cónyuge puede ser reputada ganancial y tratada jurídicamente como tal mientras no recaiga la pertinente declaración judicial en juicio declarativo entablado contra ambos cónyuges, pues a ambos corresponde, conjuntamente, la gestión de la sociedad de gananciales (cfr. artículo 1375 del Código Civil). Entender lo contrario supondría la indefensión del titular registral, al no poder alegar ni probar nada en contra de dicha ganancialidad, con menoscabo de su derecho a la tutela judicial efectiva, garantizado por el artículo 24 de la Constitución Española.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando la calificación del Registrador.

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

Sra. Registradora de la Propiedad número 1 de Santander.

14935 *RESOLUCIÓN de 4 de junio de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Lorenza Manero Cantero contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Logroño número 3, doña Ana Elisa de Gregorio García, a practicar una anotación preventiva de sentencia de resolución de contrato de arrendamiento.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Lorenza Manero Cantero, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Logroño número 3, doña Ana-Elisa de Gregorio García a practicar una anotación preventiva de sentencia de resolución de contrato de arrendamiento.

Hechos**I**

En juicio de cognición número 219/99, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Logroño, a instancia de doña Lorenza M. C. de forma acumulada contra «Electricidad O, Sociedad Anónima» y don Víctor G. A. a fin de que se declarare procedente la denegación de prórroga del contrato de arrendamiento de 25 de enero de 1965 sobre un local de planta baja y de 5 de marzo de 1985, sobre el piso, antes del número 16 de la calle San Antón de Logroño, fue dictada sentencia de 18 de marzo de 2000, en la que se desestimó la demanda. Posteriormente, la demandante interpuso recurso de apelación civil ante la Audiencia Provincial de La Rioja, contra la Sentencia antes citada y con fecha 22 de septiembre de 2000 la Audiencia Provincial dictó Sentencia en la que declara procedente la denegación de la prórroga del contrato de arrendamiento de 25 de enero de 1985 por autorización para la demolición del edificio.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Logroño número 3 mandamiento ordenando la anotación de la Sentencia firme de la Audiencia Provincial de La Rioja, antes mencionada, cuyo testimonio se acompaña, fue calificado con la siguiente nota: «Presentado por duplicado el documento que precede, se deniega la práctica del asiento solicitado en el presente mandamiento por no hallarse inscrito en el Registro el contrato de arrendamiento de la finca urbana de cuya resolución versa el fallo, conforme a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación el interesado, podrá interponer recurso contra su inadmisión, en el plazo de un mes a contar desde la notificación de esta calificación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, que se presentará en este mismo Registro, de conformidad con los artículos 322 y ss. de la Ley Hipotecaria, Ley 24/2001 de 27 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social. Logroño 8 de febrero de 2.002. La Registradora. Fdo. Ana Elisa de Gregorio García.»

III

Doña Lorenza Manero Cantero interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1.º Que la Registradora infringe el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria por no establecer en la calificación negativa la motivación jurídica de la misma, lo que supone indefensión a la recurrente al no poderse impugnar de forma exhaustiva lo que se desconoce. 2.º Que con la calificación negativa se ha violado el artículo 42, en su apartado 3.º y 10 de la Ley Hipotecaria, al no inscribir una sentencia firme resolutoria de un contrato de arrendamiento, por medio de mandamiento judicial y cuando el derecho de inscripción de las Sentencias viene reconocido en la Resolución de 19 de septiembre de 1990, entre otras. 3.º Que la causa por la que la Registradora deniega la inscripción es insostenible y contraria a derecho desde dos perspectivas jurídicas: a) Por cuanto que la anotación de la sentencia firme, acordada en ejecución de sentencia, para nada incluye que esté o no inscrito el contrato de arrendamiento existente sobre la finca, al ser ambas cuestiones totalmente ajenas y diferentes; b) Por cuanto que no se comprende como es posible inscribir como así consta inscrito como carga, los derechos de retorno a favor de «O. Electricidad, Sociedad Limitada», llevados a efecto al amparo de lo dispuesto en el artículo 15 del Reglamento Hipotecario, cuando no aparece inscrito el contrato de arrendamiento de dicha entidad y teniendo en cuenta lo que establece dicho precepto de forma taxativa. Que a la vista de lo anterior la cuestión es clara, o la inscripción del derecho de retorno se hizo infringiendo el contenido del artículo 15 del Reglamento Hipotecario, lo que llevaría a su nulidad, o si aquella anotación se hizo en forma legal no se comprende el motivo a causa de denegación de la anotación de la sentencia por falta de inscripción del contrato de arrendamiento. Que lo que no cabe son ambas cosas que se contradicen entre sí.

IV

La Registradora en defensa de la nota, informó: 1.º Que el artículo 20 de la Ley Hipotecaria consagra el principio de tracto sucesivo. Para poder inscribir el fallo de la sentencia en que se resuelve el derecho de arrendamiento es preciso que conste previamente inscrito dicho derecho, de lo contrario se estaría cancelando un derecho inexistente registralmente. En este sentido se citan las Resoluciones de 26 de octubre de 1935 y 16 de enero de 1990, entre otras. 2.º Que en ningún caso procedería la resolución del contrato de arrendamiento, sino que procedería un asiento

de inscripción. Por ello, no se ha violado el artículo 42, apartados 3.º y 10.º, de la Ley Hipotecaria. Que no procede tomar anotación preventiva de la sentencia al amparo del número 3 del artículo 42 de la Ley Hipotecaria, ya que dicha anotación está totalmente relacionada con el artículo 141 del Reglamento Hipotecario y la Resolución de 30 de junio de 1967, y se considera que la Resolución de 23 de octubre de 1999, se refiere a un hecho positivo y nunca a uno negativo o una omisión cual es resolver un contrato de arrendamiento que produce cesar definitivamente en el uso y disfrute de un local. Que si se anotara la sentencia al amparo del número 10 del artículo 42 citado, se estaría admitiendo la teoría del «numerus apertus» de las anotaciones preventivas, en contra de lo que manifiestan las Resoluciones de 3 y 14 de diciembre de 1960, 4 de febrero y 13 de junio de 1986 y 5 de febrero de 2000. 3.º Que el asiento de anotación es un asiento provisional que tiende a asegurar el derecho durante un tiempo limitado, de ahí que opere automáticamente y con carácter radical la caducidad del mismo (artículo 86 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 9 de septiembre de 1991, 17 de marzo de 1999 y 20 de marzo de 2000). 4.º Que el contrato de arrendamiento se regía por la Ley de Arrendamiento Urbanos de 1964 y como tal contrato sería inscribible según recoge el artículo 2 del apartado 5.º de la Ley Hipotecaria, por ello se mantiene que la forma de hacer constar dicho derecho es por medio de un asiento de inscripción y, consecuentemente, su resolución se debe inscribir nunca de anotar (artículo 79 de la Ley Hipotecaria) 5.º Que lo referente al derecho de retorno inscrito y su posible cancelación, se considera improcedente toda argumentación al respecto contenida en este recurso, puesto que las Resoluciones de 14 de octubre de 1975, 16 de marzo de 1990 y 18 de julio de 1995, mantienen que sólo pueden ser discutidas dentro del recurso gubernativo cuestiones a las que se refiere la nota de calificación. 6.º Que no obstante lo expuesto anteriormente y para el caso que fuera considerado procedente el recurso en dicho extremo, se alega: a) Que el citado derecho de retorno figura mediante nota al margen de la inscripción 6.ª de la finca 6136 del Registro de la Propiedad de Logroño número 3 y de acuerdo con el artículo 1.º, párrafo 3.º de la Ley Hipotecaria, dicha nota está bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, a lo que el artículo 38 de la misma Ley presume que dicho derecho inscrito existe y pertenece a su titular en la forma que determina el asiento; b) Que del derecho de retorno se tomó razón por nota marginal, de acuerdo con el artículo 15 del Reglamento Hipotecario y, ateniéndose al tenor del mismo, en ningún caso se exige que esté previamente inscrito el derecho de arrendamiento. Que el Registrador no infringió dicho precepto, pues se considera que el derecho de retorno puede tener existencia independiente del arrendamiento y un valor económico en sí mismo; c) La Sentencia de la Audiencia Provincial de La Rioja, de 22 de septiembre de 2000 en su fallo estima en parte el recurso de apelación presentado y revoca parcialmente la sentencia apelada, revocándola a los sólo efectos de declarar resuelto el contrato; d) Que la Registradora no puede determinar de oficio la nulidad de la nota marginal puesto que en nuestro ordenamiento prima el principio de rogación (Resolución de 13 de enero de 1977). Si se pretende la cancelación de este derecho deberá practicarse mediante consentimiento del titular favorecido por el derecho inscrito u ordenarse dicha cancelación por sentencia firme (Resoluciones de 23 de abril de 1990, 14 de junio de 1993 y artículo 82 de la Ley Hipotecaria). 7.º Que en ningún momento se ha infringido la Ley, se ha calificado el documento dentro de plazo y de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. En la nota de calificación se ha expuesto un fundamento de hecho, la falta de inscripción de derecho de arrendamiento y fundamento jurídico en que se basaba la denegación que es el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2.5, 20 y 79, 2.º de la Ley Hipotecaria y 15 de su Reglamento, así como la Resolución de esta Dirección General de 30 de septiembre de 1913.

1. Se presenta en el Registro un mandamiento judicial en el que se ordena la «anotación» de una sentencia firme, testimonio de la cual se acompaña. En dicha sentencia se declara procedente la denegación de la prórroga de un contrato de arrendamiento urbano por autorización para la demolición del edificio. La Registradora deniega la constancia registral de la extinción del contrato de arrendamiento por no hallarse inscrito tal contrato. Recurre la interesada alegando que es contradictorio el hecho de que no se «anote» la Sentencia, y sin embargo se haya inscrito mediante nota marginal el derecho de retorno arrendatario.

2. En un principio parece incongruente decir, como hace la nota de calificación que no debe hacerse constar en el Registro la extinción del arrendamiento, porque el contrato no está inscrito, ya que sí lo está una

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 reparcelación 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-