

pero sí a la hora de ratificar su anterior actuación por otra escritura mediante exhibición al Notario autorizando de copia del poder, exhibición de la que aquél da fe, así como del contenido parcial del mismo que transcribe; y la circunstancia de que no se expresara que dicho título representativo estuviera inscrito previamente en el Registro Mercantil, pese a la obligatoriedad de semejante inscripción en este caso, al tratarse de poderes generales (cfr. artículo 22.2 del Código de Comercio), no debe impedir la inscripción de la transmisión en el Registro de la Propiedad, según la doctrina reiterada de esta Dirección General (cfr., a propósito de cargos o representaciones inscribibles, las Resoluciones de 17 de diciembre de 1997 y 23 de febrero de 2001, entre otras; y, respecto de la representación voluntaria, las Resoluciones de 15 de febrero, 9 de abril, 3 de junio y 19 de julio de 2003). A mayor abundamiento, y aunque se trata de circunstancias no acreditadas en el momento de la calificación, por lo que no pueden ser tenidas ahora en cuenta para resolver acerca de ésta, en el presente caso (según consta en el expediente, dicho poder estaba inscrito en el Registro Mercantil) se halla desvirtuada la eficacia legitimadora de los asientos registrales, en tanto en cuanto, al haberse producido el cierre provisional de la hoja previsto en el artículo 96 del Reglamento del Registro Mercantil y no ser el del poder uno de los asientos que, conforme a dicho precepto, puedan extenderse después de practicado el cierre, ni siquiera podría entrar en juego la presunción de exactitud y validez del contenido de los asientos registrales—cfr. artículo 20 del Código de Comercio—. De ahí que la exhibición de la primera copia autorizada del poder (o de copia posterior expedida a instancia de persona que tenga derecho a obtenerla) sea en este caso no sólo suficiente sino imprescindible, como una garantía razonable de la subsistencia de la representación (cfr. artículos 1.733 del Código Civil y 227 del Reglamento Notarial y las Resoluciones de 26 de noviembre de 1971, 15 de febrero de 1982, 10 de febrero de 1995 y 7 de junio de 2000).

Cabe estimar, por consiguiente, que la tenencia por el representante del título representativo permite presumir, en principio, su vigencia. No hay elementos, por tanto, patentes u omitidos, resultantes de la propia escritura de compraventa, contrarios a la presunción de legalidad que su autorización comporta en cuanto a la representación de los otorgantes. Si hubo, no obstante, una revocación previa del respectivo poder no presupone necesariamente que esa revocación deba tener efecto, ya que lo hecho por el mandatario ignorando las causas que hacen cesar el mandato, es válido y surtirá todos sus efectos respecto a los terceros que hayan contratado con él de buena fe (según el artículo 1.738 del Código Civil). Esa buena fe cognoscitiva del apoderado cuyo título representativo ha sido revocado, referida en cada caso al momento de su respectivo ejercicio (y nunca, desde luego, a otro posterior, como el del acceso al Registro del título otorgado o de otras pruebas o certificados contradictorios, pues «mala fides superveniens non nocet»), podrá ser cuestionable ante los Tribunales, pero debe presumirse notarialmente y en la calificación registral.

Por lo demás, y al margen de la ya descartada posibilidad de tomar en consideración el documento a través del cual se pretende desvirtuar la existencia de esa representación en el presente caso, debe tenerse en cuenta que a la hora de decidir si una pretendida notificación de revocación del poder como la del supuesto debatido excluye o no la buena fe del apoderado, los Tribunales de Justicia son los competentes para resolver dicha cuestión, ponderadas las circunstancias del caso. Pero se trata de una materia ajena al presente recurso, dentro de cuyo reducido ámbito no cabe sino presumir la buena fe de los otorgantes de las escrituras calificadas sin menoscabo de su correspondiente eficacia e inscribibilidad, al no darse ni haberse omitido en ellas nada que induzca a lo contrario, según lo que de las mismas resulta, todo ello sin perjuicio, como es lógico, de la posible revisión judicial.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el auto apelado en cuanto a su vez revocó las notas de calificación impugnadas.

Madrid, 5 de marzo de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

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

## 6465

*RESOLUCIÓN de 7 de marzo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Ayuntamiento de San Feliu de Buixalleu, contra la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva por el Registrador de la Propiedad de Santa Coloma de Farners.*

Resolución en el recurso gubernativo interpuesto por el Ayuntamiento de San Feliu de Buixalleu, contra la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva por el Registrador de la Propiedad de Santa Coloma de Farners, don Javier Navarro González.

## Hechos

### I

Por escritura otorgada el 24 de noviembre de 2003, ante el Notario de Barcelona, don José Ramón Mallol Tova, proceden a declarar la obra nueva de una vivienda unifamiliar sobre la parcela E-10 de la Urbanización Río Park en el término municipal de Sant Feliu de Buixalleu, inscrita en el Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Farners al tomo 2520, libro 46 de San Feliu de Buixalleu, folio 125, finca 1.395, quedando unida a la matriz certificado expedido en fecha 10 de febrero de 2003 por los Arquitectos don Miguel Angel Oliver Gamundi y don Oldrich Bitnar la Roza, con las firmas legitimadas y visado por el Colegio de Arquitectos de Catalunya en fecha 1 de abril de 2003, descriptivo y acreditativo de la antigüedad de la edificación.

### II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad, ocasionó la inscripción 33 de la finca 1114, al tomo 1929, libro 38 de Buixalleu, folio 35.

### III

El Ayuntamiento de Buixalleu, representado por don Josep A Vellana Roig, Teniente-Alcalde interpuso, contra la inscripción practicada recurso gubernativo y alegó los siguientes motivos: «Primero.—Breve relación de hechos. 1.—El Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Farners, notificó al Ayuntamiento de Sant Feliu de Buixalleu el día 19.3.2004, registro de entrada número 983, la resolución de fecha 17 de febrero de 2004, registro de salida con el núm. 44, de 9 de marzo de 2004, en la que se disponía lo siguiente: «Le comunico de conformidad al artículo 54 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, de la Generalidad de Cataluña que se ha inscrito en este Registro una obra nueva otorgada por los señores José Rodríguez Martínez y María Pilar Soler Mateu, en escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona, José Ramón Mallol, el día quince de octubre de 2003, de una casa unifamiliar aislada, situada en Sant Feliu de Buixalleu, edificada sobre la parcela de la Ordenación de Río Park, el solar tiene una superficie de dos mil un metro treinta y tres decímetros cuadrados, de los cuales la vivienda tiene ciento veintiocho metros diez metros cuadrados y el garaje tiene treinta y siete metros ochenta y dos decímetros cuadrados y la barbacoa siete metros veintiocho decímetros cuadrados y también se halla una piscina de veintiséis metros veinticuatro decímetros cuadrados.» 2.—Consultados los archivos de este Ayuntamiento, se comprobó que la obra nueva a la que hacía referencia la comunicación del Registro de la Propiedad de Santa Coloma Farners recibida en fecha 19 de marzo de 2004, con registro de entrada número 983, y consistente en la edificación de una casa familiar aislada situada a la parcela núm. 3 del polígono K de la urbanización Río Park, propiedad de los señores José Rodríguez Martínez y María Pilar Soler Mateu, no había sido objeto de solicitud de licencia de obras ante este Ayuntamiento, por la cual cosa los técnicos municipales procedieron a consultar al Registro de la Propiedad en virtud de qué título o resolución jurídica se había procedido a inscribir la mencionada obra nueva. 3.—En respuesta a la consulta descrita en el apartado anterior, en fecha de 26 de marzo de 2004, el Registrador de la Propiedad transmitió por fax el escrito registrado en entrada con el número 1069, en el que resolvía: «En contestación a su consulta telefónica le informo que las dos obras nuevas declaradas en las fincas registrales 1114 y 1395 de Buixalleu han sido objeto de inscripción en este Registro de la Propiedad basándonos en la antigüedad de las mismas, acreditada mediante sendos certificados expedidos por los arquitectos Miguel Ángel Oliver Gamundi y Oldrich Bitnar de Roza, y en el hecho de que no consta en este Registro ninguna anotación relativa a que sobre la finca objeto de edificación se incoe expediente de disciplina urbanística, de conformidad al artículo 52 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio, y la Ley 2/02 de la Generalitat de Catalunya de fecha 14 de marzo de 2002.» Segundo.—La inscripción de la obra nueva a que hace referencia la resolución objeto de este recurso, ha sido ejecutada de forma contraria a la ordenación urbanística aplicable, lo que supone la infracción del artículo 45 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio. El artículo 45 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento por la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad, de actos de naturaleza urbanística, establece lo siguiente: «Artículo 45. Inscripción de obras nuevas. Los edificios o mejoras de los mismos que por accesión se incorporan a la finca, cuando se ejecuten conforme a la ordenación urbanística aplicable, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad en virtud de los títulos previstos por la legislación hipotecaria. A tal efecto, deberá constar en los mismos, al menos, el número de plantas, la superficie de parcela ocupada el total de los metros cuadrados edificados, y, si en el proyecto aprobado se especifica, el número de viviendas, apartamentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento que sea susceptible de aprovecha-

miento independiente. En el caso que nos ocupa, la obra inscrita por el Registrador de la Propiedad de Santa Coloma de Farners, realizada en la parcela número tres del polígono K de Río Park, propiedad de los señores José Rodríguez Martínez y María Pilar Soler Mateu, no podía haber sido en ningún caso objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad, dado que esta obra no se ha ejecutado conforme la ordenación urbanística aplicable. En efecto y constatando la imposibilidad de la adecuación de la obra nueva inscrita a la ordenación urbanística aplicable, cabe destacar que en fecha de hoy la urbanización Río Park aun no dispone del correspondiente Plan Parcial que la desarrolle, que actualmente se encuentra en trámite, ni tampoco tiene tramitados ni aprobados los preceptivos proyectos de compensación ni de urbanización, lo que supone, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable, la imposibilidad de inscripción al Registro de cualquier obra nueva que se haya podido llevar a término dentro de su ámbito. Por lo tanto y en las condiciones urbanísticas en las que se encuentra actualmente la urbanización Río Park, no es posible otorgar ninguna licencia de obras dentro del ámbito de su actuación. Atendiendo a lo que se ha expuesto, es evidente que la obra nueva realizada por los señores José Rodríguez Martínez y María Pilar Soler Mateu dentro de la parcela 3, polígono K de la urbanización Río Park, independientemente de su antigüedad, no se ha ejecutado conforme a la ordenación urbanística aplicable, lo que de acuerdo con lo que dispone el artículo 45 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, antes transcrito, debe impedir su inscripción en el Registro de la Propiedad. En consecuencia, el hecho que el Registrador de la Propiedad de Santa Coloma de Farners, sin ningún tipo de prueba que acredite que la obra nueva se haya ejecutado conforme a la ordenación urbanística aplicable (dada la inexistencia de planeamiento urbanístico que lo ampare y de la preceptiva licencia de obras, así como de la certificación administrativa de acto presunto), haya inscrito la obra nueva realizada por los Sres. José Rodríguez Martínez y María Pilar Soler Mateu dentro de la parcela 3, polígono K de la urbanización Río Park, supone una clara vulneración del artículo 45 del Real Decreto 1093/1997, hecho que necesariamente deberá de comportar la nulidad de pleno derecho de la resolución objeto de este recurso. Tercero.—La existencia de un certificado expedido por un técnico competente acreditando la antigüedad de la edificación, de acuerdo con lo que dispone el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, no puede comportar la vulneración de la regla general recogida al artículo 45 del mismo Real Decreto 1093/1997. El artículo 52 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción al Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, dispone lo siguiente: «Artículo 52.—Reglas aplicables a otras construcciones. Podrán inscribirse por el Registrador de la Propiedad las declaraciones de obra nueva correspondientes a edificaciones terminadas en las que concurren los siguientes requisitos: a) Que se pruebe por certificación del Catastro o del Ayuntamiento, por certificación técnica o por acta notarial, la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. b) Que dicha fecha sea anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante. c) Que no conste del Registro la práctica de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca que haya sido objeto de edificación.» Dado que el artículo 45 de este mismo Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, dispone lo siguiente: «Artículo 45.—Inscripción de obras nuevas. Los edificios o mejoras de los mismos que por accesión se incorporan a la finca, cuando se ejecuten conforme a la ordenación urbanística aplicable serán inscribibles en el Registro de la Propiedad en virtud de los títulos previstos por la legislación hipotecaria. A tal efecto, deberá constar en los mismos, al menos el número de plantas, la superficie de parcela ocupada, el total de los metros cuadrados edificados, y, si en el proyecto aprobado se especifica, el número de viviendas, apartamentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento que sea susceptible de aprovechamiento independiente.» Observando lo que disponen estos artículos, y como ya se ha hecho referencia en el anterior motivo de este mismo recurso, el hecho que existiera un certificado de un arquitecto conforme la edificación inscrita tiene una determinada antigüedad, y que no conste en el Registro ninguna anotación preventiva que sobre la finca objeto de la edificación se haya incoado ningún expediente de disciplina urbanística, no pueden ser razones suficientes para permitir la inscripción de esta obra al Registro de la Propiedad, cuando como sucede en el caso que nos ocupa, es evidente que estas obras no se han ejecutado conforme la ordenación urbanística aplicable. En efecto, y dado que la urbanización Río Park aun no dispone de Plan Parcial, ni de los correspondientes proyectos de compensación y de urbanización, supone necesariamente la inadecuación con la legislación urbanística vigente de cualquier obra que se haya podido realizar dentro de su ámbito, obras que en ninguna caso no podrán ser inscritas en el Registro de la Propiedad. En este mismo sentido el artículo 5.2 de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo, dispone lo siguiente: «Ejercicio de derecho de la propiedad (.) 2. En ningún caso no se pueden considerar adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas

que contra venguen a esta Ley o al planeamiento urbanístico.» En conclusión, la inexistencia de una anotación preventiva en el Registro de la Propiedad indicando que se haya incoado expediente de disciplina urbanística, no se puede permitir en perjuicio de lo previsto en la legislación urbanística aplicable (la inscripción de una obra nueva en una zona donde no es posible el otorgamiento de ninguna licencia urbanística), hecho que habrá de comportar la nulidad de pleno derecho de la inscripción recurrida. Cuarto.—La resolución recurrida supone la vulneración del artículo 185 de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo, con relación al artículo 83 del Decreto 287/2003, de 4 de noviembre, por lo cual se aprueban el Reglamento Parcial de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo. El artículo 185 de la Ley 2/2002, de urbanismo, relativo a los requisitos necesarios para otorgar escrituras y para inscribirlas al Registro de la Propiedad. «El otorgamiento de escrituras y de otros documentos públicos con relación a las operaciones que son objeto de los artículos 183 y 184 y la inscripción de los mencionados documentos en el Registro de la Propiedad se han de ajustar al que establece la legislación aplicable en materia de régimen del suelo y la legislación hipotecaria, y se tiene que acreditar que se dispone de la licencia de parcelación o bien de la declaración que esta no es necesaria». En relación con este artículo, el artículo 83 del Decreto 287/2003, dispone lo siguiente: «Artículo 83.—Falta la acreditación documental delante el Registro de la propiedad del otorgamiento de la licencia de parcelación o de su innecesariedad (desglosamiento de los artículos 185 de la Ley 185 de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo). Los Registradores de la Propiedad, cuando no se les acredite el otorgamiento de la licencia o la aportación de la declaración municipal de su innecesariedad, han de otorgar al interesado el término que, de acuerdo con la legislación hipotecaria, corresponda quien por la enmienda de defectos y transcurrido aquel término sin la aportación de estos documentos, han de denegar la inscripción sin perjuicio que con anterioridad se pueda volver a presentar la documentación si el Ayuntamiento o el interesado llevan la licencia de parcelación o la declaración de su innecesariedad, o bien aportan un certificado municipal acreditativo del silencio administrativo positivo producido en relación con la licencia de parcelación o con la declaración de innecesariedad que se hubiera solicitado se llevara a término la inscripción. En el supuesto que el Ayuntamiento no haya otorgado la licencia, ni haya emitido certificado de innecesariedad, ni tampoco haya emitido un certificado de acto presunto en relación con las anteriores peticiones, el interesado habrá de acreditar al registrador los documentos siguientes: a) licencia. b) Solicitud de licencia o de certificado de innecesariedad de la solicitud de certificación de silencio administrativo positivo. c) Manifestación expresa del interesado que no ha obtenido ninguna respuesta dentro el plazo legalmente establecido. En el supuesto anterior, el registrador ha de comunicar al Ayuntamiento la operación registral solicitada, con el advertimiento que en el caso de falta de respuesta dentro del plazo de 15 días se hará la inscripción. Si el Ayuntamiento responde indicando que denegó en su día la licencia o que no adoptó una decisión por falta de documentación y consecuentes requerimientos de aportación y suspensión de la tramitación, el Registrador denegará la inscripción. Si se presenta el documento acreditativo de incoación del expediente de infracción urbanística por parcelación ilegal, se denegará la inscripción y a instancia de la administración legalmente competente, se practicará la anotación preventiva de la mencionada incoación.» En el caso que nos ocupa, el Ayuntamiento no tan solo no ha otorgado la licencia de obras para la construcción de la edificación en la parcela 3 del polígono K de la urbanización Río Park, sino que los propietarios de esta parcela, Srs. José Rodríguez Martínez y María Pilar Soler Mateu, ni tan solo han solicitado la preceptiva licencia de obras para realizar la mencionada obra, ni tampoco licencia de parcelación de la finca donde se han ejecutado las obras, y aun así ha sido inscrita en el Registro de la Propiedad según dispone la comunicación efectuada por el propio Registro registrado en entrada en este Ayuntamiento en fecha de 19 de marzo de 2004, con el número 983. En consecuencia y de acuerdo con el que dispone el artículo 83 del Decreto 287/2003, el Registrador de la Propiedad, al constatar la inexistencia de la licencia municipal, con carácter previo a la inscripción de la obra nueva debía haber requerido a los interesados para que acreditaran la solicitud de licencia de obras y de parcelación de la finca donde se han ejecutado las obras o certificado de innecesariedad de la licencia, la solicitud de certificación de silencio administrativo, y la manifestación expresa del interesado de que no había obtenido ninguna respuesta dentro del término legalmente establecido, comunicando además a este Ayuntamiento la operación registral solicitada, cosa que, incomprensiblemente, no ha sucedido. Por este motivo procede la revocación de la inscripción, debiéndose retrotraer las actuaciones al momento previo al que el Registrador debía haber comunicado al Ayuntamiento la operación registral solicitada. Quinto.—La resolución recurrida vulnera el artículo 141 del Decreto Legislativo 1/1990, de 12 de julio, por el cual se aprueba la refundición de los textos legales vigentes a Cataluña en materia urbanística. En cualquier caso, y si al tratarse de una obra supuestamente construida con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de urbanismo, se entendiera que la legisla-

ción urbanística aplicable era la anterior, el artículo 141 del Decreto 1/1990, de 12 de julio, dispone lo siguiente: «Artículo 141.1.—No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística y consecuentemente no se podrá otorgar licencia de parcelación sin que previamente haya estado aprobado un Plan General, si procede, un Plan Especial que lo desarrolle cuando afecte un suelo urbano, sin la aprobación previa del Plan Parcial del sector correspondiente al suelo urbanizable. En suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas. 2.—Los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar y inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, y que se acrediten el otorgamiento de la licencia, que los primeros habrán de testimoniar en el documento. 3.—Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia. 4.—En ningún caso se consideraran solares, ni se permitirá edificar, los lotes resultantes de una parcelación o reparcelación efectuada con infracción de las disposiciones de este artículo o del anterior.» Este artículo no deja lugar a dudas, estableciendo claramente en sus dos primeros apartados la necesidad de que, en primer lugar, para que se pueda otorgar una licencia urbanística en suelo urbanizable, será necesario que previamente haya estado aprobado un Plan Parcial del Sector, y en segundo lugar, que los Registradores de la Propiedad exigirán, como requisito necesario para la inscripción, que se haya otorgado la preceptiva licencia municipal. En el caso que nos ocupa no se han cumplido ninguno de estos dos requisitos, lo que sin ninguna clase de duda deberá comportar la nulidad de la inscripción al Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Farners de la obra nueva construida a la parcela núm. 3 del polígono K de la urbanización Río Park, propiedad de los Srs. José Rodríguez Martínez y María Pilar Soler Mateu, que tampoco han obtenido el permiso de parcelación y que esta pendiente de tramitación del Plan Parcial, proyecto de compensación y de urbanización y por tanto de las cesiones correspondientes. En virtud de lo expuesto, SOLICITO: Tenga por presentado este escrito, por interpuesto Recurso Gubernativo contra la inscripción al Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Farners de una obra nueva consistente en una casa unifamiliar aislada en la parcela 3, polígono K, de la urbanización Río Park, propiedad de los Srs. José Rodríguez Martínez y María Pilar Soler Mateu, comunicada por parte del Registro de la Propiedad por escrito registrado en entrada en este Ayuntamiento el día 19 de marzo de 2004, con el número 983, y, previos los trámites oportunos, RESUELVAN: Primero.—Anular y dejar sin efectos la inscripción de una obra nueva de una casa unifamiliar aislada en la parcela 3, polígono K, de la urbanización Río Park, propiedad de los Srs. José Rodríguez Martínez y María Pilar Soler Mateu, comunicada a este Ayuntamiento por resolución del Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Farners de fecha 17 de febrero de 2004, registro de salida el día 9 de marzo de 2004 con el número 44 y notificada al Ayuntamiento de Sant Feliu de Buixalleu el día 19 de marzo de 2004, con registro de entrada número 983. Segundo y subsidiariamente, de desestimarse la petición primera, resuelva retrotraer el procedimiento de inscripción al momento en que, según lo que dispone el artículo 83 del Decreto 287/2003, por el que se aprueba el Reglamento parcial de la Ley 2/2002, el Registrador debía haber comunicado a este Ayuntamiento la operación registral solicitada, otorgando simultáneamente al Ayuntamiento de Sant Feliu de Buixalleu trámite de audiencia. Tercero y en los dos supuestos anteriores: Inscriba como nota marginal a la finca donde se ha inscrito la obra nueva atorgada por los Señores José Rodríguez Martínez y María Pilar Soler Mateu, en escritura pública autorizada por el Notario de Barcelona, José Ramón Mallol Tova, que esta finca y vivienda está incluida en el ámbito de suelo urbanizable de Río Park, que tiene pendientes de tramitación y aprobación definitiva: 1) Plan Parcial de Río Park 2) Proyecto de Compensación de Río Park 3) Proyecto de urbanización de Río Park 4) Que la finca no ha obtenido permiso de parcelación 5) Que la vivienda no ha obtenido permiso de obras. Sant Feliu de Buixalleu, 16 de abril de 2004.»

#### IV

El Registrador de la Propiedad emitió su informe con fecha 19 de abril de 2004.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40, 82, y 327 de la Ley Hipotecaria y 111 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Resoluciones de este centro directivo de fechas 18 de noviembre de 2003, 24 de febrero de 1995, 29 de marzo de 1999.

Existe una razón sustantiva que impide admitir el recurso. Como ha señalado en numerosas ocasiones esta Dirección General, no procede admitir el Recurso por cuanto que los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales (Art 1.3 Ley Hipotecaria) por lo que no cabe su rectificación por vía de recurso Gubernativo (Arts 40 y 82 Ley Hipotecaria). El Artículo 66 de la Ley Hipotecaria sólo prevé este recurso contra la calificación hecha por el Registrador en la que se suspenda o deniegue el asiento solicitado, pero no contra los asientos mismos que el Registrador practique en el ejercicio de su función.

Esta Dirección General ha acordado inadmitir 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, 7 de marzo de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Santa Coloma de Farners.

#### 6466

*RESOLUCIÓN de 8 de marzo de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Patrimoine Trust Obras y Rehabilitaciones S. L.», frente a la negativa de la Registrador Mercantil de Valladolid, a inscribir determinados acuerdos sociales.*

Resolución en el recurso gubernativo interpuesto por don Ignacio Diego Carrillo de Albornoz Braojos, en nombre y representación de Patrimoine Trust Obras y Rehabilitaciones S. L., frente a la negativa de la Registrador Mercantil de Valladolid, doña María Esther Pérez Ruiz, a inscribir determinados acuerdos sociales.

#### Hechos

##### I

Por el Notario de Valladolid don Eduardo Jiménez García se levantó acta notarial de la Junta general de Patrimoine Trust-Obras y Rehabilitaciones S. L., celebrada el 4 de octubre de 2004. Al acta se incorporó el escrito de convocatoria de dicha junta que, en lo que al presente recurso interesa, reza así: «Patrimoine Trust-Obras y Rehabilitaciones, S. L., convocatoria Junta general extraordinaria. Se convoca Junta general de socios de la mercantil Patrimoine Trust-Obras y Rehabilitaciones, S. L., con carácter de extraordinaria, a celebrar en Valladolid, calle Claudio Moyano, nº 4, 6.ª planta, el día 4 de octubre de 2004, a las 18,00 horas de la tarde, con el siguiente orden del día: Asimismo, ponemos en su conocimiento que el Presidente ha solicitado la presencia de Fedatario Público con el fin de que preste su ministerio y levante el Acta correspondiente de la presente Junta. En Valladolid a 16 de septiembre de 2004.—El Presidente, don Jesús Javier Ausocía Concejo».

##### II

Presentada copia de dicha acta en el Registro Mercantil de Valladolid el 5 del mismo mes de octubre fue calificada con nota, fechada el día 11 siguiente, en la que se rechazaba la inscripción por los siguientes fundamentos de Derecho (defectos): 1. La competencia para convocar la Junta general corresponde al órgano de administración Consejo de administración en la presente sociedad sin que pueda ser convocada separadamente por el Presidente de dicho órgano. Así el artículo 12 de los Estatutos Sociales, artículo 45 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada y Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de 7 de diciembre de 2003».

##### III

Por el Abogado don Ignacio Diego Carrillo de Albornoz Braojos, actuando en representación de Patrimoine Trust-Obras y Rehabilitación S. L., se interpuso recurso gubernativo frente a la anterior calificación que fundó en los siguientes argumentos: que según el artículo 13 de los Estatutos sociales la convocatoria de la junta habrá de hacerse por el órgano de administración, lo que coincide con lo dispuesto en el artículo 45.1 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; que dentro del ámbito de la delegación de facultades del artículo 141 de la Ley de Sociedades Anónimas, aplicable a las de responsabilidad limitada, cabe la delegación de facultades por el Consejo de Administración y en tal delegación puede comprenderse la de convocar la Junta tal como han admitido las resoluciones de 20 de marzo de 1991, 7 de diciembre de 1993 y 22 de noviembre de 1999, cuyo contenido examina exhaustivamente; que la limitación a la posibilidad de delegación que se contiene en el citado artículo 141, referido a las facultades legalmente no susceptibles de ello, entre las que según las mismas resoluciones no se encuentra la de realizar la convocatoria, incluso, según precisó la de 22 de noviembre de 1999, no es necesaria una delegación específica, sino que ha de entenderse comprendida en la general de todas las facultades delegables del Consejo; que en el caso de Patrimoine Trust-Obras y Rehabilitaciones, S. L., el artículo 17 de sus Estatutos sociales establece que «si hubiere Consejo de Administración, y sin perjuicio de