

las tasas e impuestos derivadas de la actualización de costes de ejecución y certifica la vigencia de la misma al señalar el amparo que da a la construcción. Estos actos propios del Ayuntamiento que convalida una y otra vez la licencia de 1988, no pueden ser negados por la Sra. Registradora, que pretende sustituir las decisiones del Consistorio, manifestadas de forma inequívoca, por su interpretación subjetiva y sin apoyo en documentos o resoluciones municipales; Quinta.—Sentada la validez y vigencia de la licencia de 1988, se ha de entrar en si es exigible a la construcción amparada en la misma, cuya inscripción de Declaración de Obra Nueva se pretende, la contratación del seguro decenal exigida por la Ley 38/1999 y su D.A.2 en la redacción dada por la Ley 53/2002.; Sexta.—Según la Disposición Transitoria 1.ª de la LOE estas exigencias sólo rigen para las obras de nueva construcción y a obras en los edificios existentes, para cuyos proyectos se solicite la correspondiente licencia de edificación, a partir de su entrada en vigor. La fecha de entrada en vigor, salvo excepciones que ahora no interesan, es 6 de mayo de 2000. La Exposición de Motivos explica el sentido de la Disposición Transitoria 1.ª: Mediante una disposición transitoria se establece la aplicación de lo previsto en la Ley a las obras para cuyos proyectos se solicite licencia de edificación a partir de la entrada en vigor de la misma, y habiendo sentado que la licencia de obras que ampara la declaración de obra nueva cuya inscripción se pretende es de 1988, es evidente que dicha exigencia no la alcanza; Séptima.—El artículo 20 de la LOE, señala que no serán inscribibles las escrituras de declaración de obra nueva de edificaciones a las que le sea aplicable esta ley, sin que se acredite la constitución de garantías a que se refiere el artículo 19. A sensu contrario, al no ser aplicable a la escritura objeto del recurso, la Ley 38/1999, ya que no le son exigibles las garantías fijadas en dicho artículo 19, por ser anterior a la entrada en vigor de la Ley, la licencia que ampara su construcción, ésta debe ser inscrita; Octava.—Esta parte se reserva las acciones civiles de resarcimiento de daños y perjuicios que le permita la Ley. Por lo expuesto, solicita tenga por interpuesto recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado y tras los trámites de rigor, con estimación de las alegaciones que contiene acuerde la inscripción en el Registro de la Propiedad de Torrelaguna de la escritura de Declaración de Obra Nueva, autorizada por el Notario D. Rafael Vallejo Zapatero, al nº 2693/2005 de su protocolo.

IV

Con fecha 23 de enero de 2.006, la Sra. Registradora de la Propiedad de Torrelaguna remitió el expediente del recurso a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3.1 del Código Civil, 18, 99 y 100 de la Ley Hipotecaria, los artículos 154, 157 y 158 de la ley 9/2001 de 17 de julio de Suelo de la Comunidad de Madrid, el artículo 17 de la ley 4/1984, sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la CAM, los artículos 4, 10, 19, Disposición Adicional Segunda y Disposición Transitoria Primera de la ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, los artículos 98, 99 y 298 del Reglamento Hipotecario, la Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de diciembre de 2.003 y la Resolución de este Centro Directivo de 7 de julio de 2005 y 15 de febrero de 2006.

1. En el presente recurso, se solicita y obtiene en el año 1988 una licencia de obras que ampara la construcción de un total de 17 viviendas unifamiliares, recayendo posteriormente en el año 2002 una segunda licencia para la ejecución de cinco de esas diecisiete viviendas, a la cual se acompaña un escrito firmado por el Alcalde Presidente en el que se hace constar que la licencia inicial ampara la licencia de ejecución de esas cinco viviendas que componen la tercera fase.

Ante esos hechos, la Registradora entiende en su nota de calificación que debe contratarse el seguro decenal ex artículo 19 I c) de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, por cuanto estaríamos ante una nueva licencia de edificación, al estar caducada la anterior, tanto si atendemos al propio clausulado de la misma que concedía el plazo de un año para dejar totalmente acabadas las obras mencionadas, pasado el cual, se entendería caducado el permiso, como al artículo 17 de la ley 4/1984, sobre Medidas de Disciplina Urbanística de la Comunidad de Madrid, vigente en aquél momento, la cual determina que las licencias que amparen obras cuya ejecución no hubiera comenzado dentro de seis meses siguientes a la fecha de su otorgamiento, caducarán por el transcurso de dicho plazo, e igualmente quedarán caducadas las licencias de obras, si una vez comenzadas fuesen interrumpidas por un plazo superior a tres meses. Por tanto, estaríamos ante un nuevo acto administrativo que debe atenerse a la legislación vigente en ese momento y por tanto se hace necesario la obtención de dicho seguro decenal.

Por el contrario la recurrente entiende que la primitiva licencia de 1988 da cobertura a la nueva notificación del Ayuntamiento, que es tan sólo una mera actualización presupuestaria contestando a la presenta-

ción por parte del solicitante de un proyecto de ejecución material, cuyo permiso ya le había sido concedido. Siendo así la licencia inicial, muy anterior al 6 de mayo del año 2000, fecha a partir de la cual ya entraría en vigor de la obligatoriedad de seguro decenal recogida por la Ley de Ordenación de la Edificación, estaría dispensada su sociedad de la suscripción de ese seguro obligatorio.

2. No corresponde al Registrador en su función calificadoras, apreciar los institutos de la caducidad o la prescripción, en este caso de una licencia urbanística (cfr. Artículos 18, 99 y 100 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de este Centro Directivo de 7 de julio de 2005 y 15 de febrero de 2006), no pudiendo ser alegada esa circunstancia en la nota como causa impeditiva de la inscripción. Reconocida la competencia municipal en orden a la concesión, suspensión y revocación de licencias de edificación, basta que el órgano competente a esos efectos, en este caso el Alcalde Presidente (cfr. 157.1 de la Ley 9/2001 de 17 de julio de Suelo de la Comunidad de Madrid), manifieste que la primera licencia concedida en el año 1.988, ampara la licencia de ejecución de las cinco viviendas que componen la tercera fase ahora concedida, para que el Registrador deba pasar por esa aseveración, sin poder oponer a la misma caducidad o prescripción, cuestiones cuya declaración, previa audiencia del interesado, corresponde al mismo órgano competente para concederla (artículo 158. 2 de la misma ley), quedando en última instancia su conformidad al ordenamiento jurídico, sometido únicamente al control jurisdiccional.

3. Cuestión distinta es, si aquella primera licencia urbanística, concedida con motivo de la presentación del proyecto básico del total conjunto a edificar por fases, puede servir de fundamento al promotor para eludir la obligación legal de la constitución del seguro decenal de daños, al amparo de la previsión temporal prevista en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.

En ocasiones, el promotor ante el desarrollo de una actuación edificatoria por fases, presenta inicialmente un proyecto básico, comprensivo de la planimetría y mediciones del conjunto, que sirva para obtener una primera licencia de conformidad del proyecto global al planeamiento vigente, dejando el desarrollo de cada una de las fases posteriores, a la presentación ulterior de los diferentes proyectos de ejecución material (compresivo además de la estructura e instalaciones), para cada uno de los cuales se solicitará la licencia de edificación correspondiente, de suerte que no podrá comenzarse la ejecución de las obras correspondientes a cada una de las fases, mientras no se obtenga la licencia parcial que las legitima (cfr. Artículos 154-1.º y 3.º de la Ley 9/2001 de 17 de julio y Artículos 4.2 y 10.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre).

En el caso objeto de recurso, obtenida inicialmente una licencia que amparaba la legalidad de la construcción de diecisiete viviendas, se presenta catorce años después un proyecto de ejecución material de la tercera fase del proyecto inicial, consistente en la construcción de cinco viviendas, para cuyo desarrollo se obtiene una nueva licencia de edificación que ampara el inicio de las obras con base en el proyecto de ejecución presentado, la cual al obtenerse una vez entrada en vigor la ley 38/1999 de 5 de noviembre, requiere la suscripción obligatoria por el promotor del seguro que cubra los daños materiales que puedan afectar a la seguridad estructural del edificio en el plazo de diez años.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, en los términos que resultan de los fundamentos expuestos.

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, 18 de mayo de 2006. La Directora General de los Registros y del Notariado. Pilar Blanco-Morales Limones.

11174

RESOLUCIÓN de 19 de mayo de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Centro Médico Monforte Vaguada, S.A, contra la negativa del registrador mercantil de Madrid número XVII, a inscribir determinados acuerdos adoptados por la Junta General de dicha sociedad.

En el recurso interpuesto por Don Francisco Miguel Gil Jerez, como administrador solidario de la sociedad «Centro Médico Monforte Vaguada, S.A», contra la negativa del Registrador Mercantil de Madrid, titular del

Registro número XVII, don Alfonso Presa de la Cuesta, a inscribir determinados acuerdos adoptados por la Junta General de dicha sociedad.

Hechos

I

El 7 de junio de 2005 se celebró Junta General de la sociedad «Centro Médico Monforte Vaguada, S.A.», en la que se adoptaron, entre otros acuerdos, los relativos a determinada modificación de los estatutos sociales, todo ello según consta en acta notarial de dicha Junta autorizada por el Notario de Madrid don Javier de Lucas y Cadenas.

En dicha acta consta que, al confeccionar la lista de asistentes presentes y representados, la Sra. Presidenta manifiesta que no admite las acreditaciones que se presentan respecto de los socios cuya representación se alega, salvo las que constan en escritura pública, de modo que a aquéllos «les tendrá por no asistentes, por lo que se tendrá en cuenta una vez se confeccione la lista de socios asistentes». Asimismo, consta que se retiran cuatro personas; que en la lista de asistentes confeccionada «consta que el capital presente asciende al 24,79% del capital social y representado el 14,38%, lo que hace un total de 39,17% del capital social»; que «se declara válidamente constituida la Junta» sin que haya oposición alguna «respecto de la lista de asistentes y quórum de asistencia». Posteriormente, el 21 de julio de 2001, se extiende en el acta notarial diligencia de subsanación, con comparecencia del administrador solidario, en la que éste manifiesta que, realmente, el porcentaje de capital presente y representado «no es el que se hizo constar por error involuntario en dicha lista sino el siguiente: «el capital presente representa un 51,252% y representado un 16,457%, lo que hace un total de 67,709%», y añade que «El error expresado estuvo motivado porque mientras se confeccionaba la lista de asistentes, como así se hace constar en el acta, se ausentaron de la sesión antes del comienzo de la misma, y una vez confeccionada la lista de asistentes los cuatro socios indicados en la propia diligencia que por la presente se subsana, aunque bien es cierto que una vez ausentados el porcentaje de capital presente es el de 24,79% y representado un 16,457% y no el que se hizo constar de 14,38%, lo que hace un total presente y representado de 41,247%».

II

El 22 de julio de 2005 se presentó copia autorizada de dicha acta notarial en el Registro Mercantil de Madrid, bajo asiento 1055 del Diario 1556. El Registrador Mercantil don Alfonso Presa de la Cuesta, en su calificación de fecha 4 de agosto de 2005, resolvió no practicar la inscripción por diversos defectos (entre ellos el relativo a la necesidad de que las modificaciones estatutarias consten en escritura pública), de los cuales únicamente es objeto de impugnación el siguiente: «Defecto insubsanable: Dado que según resulta del presente documento el quórum existente al tiempo de declarar el Presidente la validez de la Junta era 41,24247 del capital social, no puede admitirse la validez del acuerdo de modificación estatutaria que exigiría al menos el 50% de dicho capital en 1.ª convocatoria (artículo 103.1 LSA)».

Dicho título fue objeto de nueva presentación el 11 de noviembre de 2005, bajo asiento 560 del Diario 1585 y fue objeto de la siguiente calificación de 14 de noviembre de 2005 en la que «Se reitera en su integridad la anterior nota de calificación de fecha 4 de agosto del 2005... porque la diligencia extendida el 21 de julio de 2001 en nada altera la insuficiencia del quórum para constituir Junta en primera convocatoria, que pasa a ser del 39,17% al 41,247% del capital social, lo que no alcanza el 50% de dicho capital (artículo 103.1 LSA), ya que tal es el quórum existente al tiempo de declarar el Presidente la validez de la Junta».

III

El 13 de diciembre de 2005 don Francisco Miguel Gil Jerez, como administrador solidario de la sociedad «Centro Médico Monforte Vaguada, S.A.», interpuso recurso únicamente contra el defecto referido de la anterior calificación de 14 de noviembre de 2005, en el que alegó: 1.º Que, según resulta de la diligencia de subsanación de 21 de julio de 2001, el capital presente representa un 51,252% y representado un 16,457%, lo que hace un total de 67,709%, es decir bastante superior al 50% exigido por el artículo 103.1 de la Ley de Sociedades Anónimas; 2.º Que el quórum se forma a través de la lista de asistentes, como han confirmado varias resoluciones de esta Dirección General, como por ejemplo la de 2 de octubre de 2003; 3.º Que se declaró válidamente constituida la Junta y nadie se opuso ni a la lista de asistentes confeccionada, ni al quórum, ni a la convocatoria; 4.º Que una cosa es el quórum para declarar constituida válidamente la Junta y otra muy distinta es el porcentaje que vota una vez que la junta se celebra, que en este caso sí que es menor al inicial por el mero hecho de que hubo una serie de socios que se ausentaron de la misma cuando iba a comenzar, pero siempre después de haberse constatado notarialmente su asistencia a la misma y haber reflejado este hecho en la lista de asistentes, según se expresa en la referida diligencia de 21 de julio

de 2005, por la que se hace constar que «se ausentaron de la sesión antes del comienzo de la misma, y una vez confeccionada la lista de asistentes» los cuatro socios que se indican.

IV

Por medio de escrito de 28 de enero de 2005, el Registrador Mercantil elevó el expediente, que contiene su informe, a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 103.1, 110 y 111 de la Ley de Sociedades Anónimas; y 98 y 102 del Reglamento del Registro Mercantil; y la Resolución de 2 de octubre de 2003.

1. Según el único de los defectos expresados en la calificación que ha sido impugnado, se debate sobre el acceso al Registro Mercantil de determinados acuerdos por los que se modifican los estatutos de una sociedad anónima adoptados por la Junta General de accionistas en la que concurren determinadas circunstancias respecto de la formación de la lista de asistentes, según ha quedado detallado en el apartado I de los Hechos de la presente resolución.

El Registrador deniega la inscripción solicitada porque, a su juicio, el quórum existente al tiempo de declarar el Presidente la validez de la constitución de la Junta, en primera convocatoria, era inferior al cincuenta por ciento del capital social y, por ello, no puede admitirse la validez del acuerdo de modificación estatutaria.

El recurrente sostiene que el hecho de que determinados socios se ausentaran antes de comenzar la sesión de la Junta y una vez confeccionada la lista de asistentes no significa que no existiera quórum suficiente.

2. El defecto objeto del presente recurso ha de ser mantenido. En el momento inicial de constitución de la Junta General de accionistas compete a su Presidente, asistido por un Secretario (cfr. artículo 110 de la Ley de Sociedades Anónimas) apreciar la legitimación de quienes quieran asistir, examinar y resolver sobre las representaciones que se pretendan hacer valer para, a la vista de todo ello, formar la lista de asistentes (cfr. artículo 111.1 de dicha Ley) y determinar si existe el quórum legal o estatutariamente necesario para poder celebrar la junta, constatado lo cual procederá declarar la misma válidamente constituida (cfr. artículo 102.1.2.ª del Reglamento del Registro Mercantil). Por ello, a la hora de determinar si existe el quórum cualificado establecido en el artículo 103.1 de dicha Ley, no puede tenerse en cuenta el número de socios que, aun concurriendo a la reunión en el inicio de dicha fase constitutiva, se ausentan antes de la declaración misma de validez de constitución de la Junta, máxime si –como acontece en el presente caso– en el momento de formación de la lista de socios concurrentes la Presidenta manifiesta que, por no admitirse la acreditación de determinadas representaciones, se tendrán por no asistentes a los accionistas cuya representación alegan las personas que posteriormente se ausentan.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la capital de la Provincia en que radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en la disposición adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 19 de mayo de 2006.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

11175

RESOLUCIÓN de 20 de mayo de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Soria don José Manuel Benítez Bernabé, contra la negativa del registrador mercantil de Madrid n.º 9, a inscribir una escritura de declaración de cambio de socio único de una sociedad de responsabilidad limitada.

En el recurso interpuesto por el Notario de Soria don José Manuel Benítez Bernabé contra la negativa del Registrador Mercantil de Madrid, número IX, don José Antonio Calvo y González de Lara, a inscribir una escritura de declaración de cambio de socio único de una sociedad de responsabilidad limitada.