

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

las delegaciones, comisiones o apoderamientos que por el Consejo de Administración se otorguen con sujeción a la Ley y los presentes Estatutos en las personas o comités que libremente designe, con cualquier denominación que sea adecuada a sus atribuciones y objetos, la representación de las sociedades corresponderá al Presidente del Consejo»; que ello es conforme con lo dispuesto en el artículo 62.2 d) de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; y que de la dicción de la norma estatutaria, plenamente conforme con la habilitación legal, resulta claro que la representación de la sociedad corresponde al Presidente del Consejo de Administración, por lo que la convocatoria de la Junta General que se haga por el mismo es plenamente válida.

#### IV

El Notario autorizante de la escritura informó que a su juicio la calificación recurrida no era correcta por cuanto según el artículo 17 de los Estatutos de la sociedad –y no el 16 erróneamente citado en la escritura, el Presidente del Consejo de Administración puede convocar la Junta general; que así resulta por aplicación del artículo 62, apartado d) in fine de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; que así resulta también de la doctrina de esta Dirección General que permite la delegación de la facultad de convocar la Junta, bien estatutariamente, bien por acuerdo del Consejo de Administración; y lo mismo cabe decir de la jurisprudencia invocada por el recurrente.

#### V

Por la Registradora se remitió el expediente a esta Dirección General, junto con su informe en el que pormenoriza los trámites del procedimiento, con notificación de la calificación al Notario autorizante y la emisión por éste de informe, la presentación del recurso y la subsanación del defecto puesto de manifiesto sobre falta de representación suficiente de quien lo hiciera, para concluir que el recurso parte de un desenfoco evidente, pues nada tiene que ver la atribución de la facultad estatutaria de representación con la delegación de facultades para convocar la Junta general.

#### VI

Consta en el expediente una solicitud del Abogado don Miguel Ángel Albaladejo Campoy, en nombre y representación de don Andrés Torres Vérez y don Tomás Rubiños Piñón, miembros del Consejo de Administración de la sociedad, de que se les diese vista del expediente y formular alegaciones a la vista del mismo, así como un escrito presentado en el que aportan las que estiman oportunas.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 45.1, 57.1, 62 y 63 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; 141 de la Ley de Sociedades Anónimas y las Resoluciones de 20 de marzo de 1991, 7 de diciembre de 1993, 11 de marzo y 22 de noviembre de 1999.

1. La cuestión que ha dado lugar al presente recurso se centra en la competencia para convocar la junta general de la sociedad, que es de responsabilidad limitada, y que ha realizado el presidente del Consejo de Administración, modo éste de administración colegiada por el que ha optado la sociedad entre los distintos previstos en sus Estatutos.

2. La convocatoria de la junta general es competencia de los administradores según proclama con claridad incontestable el artículo 45.1 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, al margen de supuestos singulares como el estar la sociedad en fase de liquidación, el de la convocatoria judicial o la singular que para el caso de órgano de administración incompleto y con objetivo limitado, admite el apartado 4.º del mismo artículo.

Si el órgano de administración ha adoptado la forma de Consejo, su régimen de actuación ha de ser el propio de los órganos colegiados dentro del marco diseñado al respecto por los Estatutos sociales atendiendo a las exigencias que les impone el artículo 57.1 de la misma Ley. En este caso los Estatutos sociales, tras establecer en su artículo 13 que «la convocatoria de la Junta general habrá de hacerse mediante carta certificada con acuse de recibo por el órgano de administración», regula en su artículo 18 el funcionamiento de éste, estableciendo que: «los acuerdos se tomarán por mayoría absoluta, excepto los casos del artículo 141 de la Ley de Sociedades Anónimas, decidiéndose los empates por el voto decisorio del Presidente, y se extenderán en el libro de actas de la Sociedad». Todo ello lleva a la conclusión de que la convocatoria de la Junta general corresponde al Consejo de Administración, tanto por imperativo del artículo 45.1 de la Ley, como del 13 de los Estatutos que, evidentemente, no puede apartarse de aquél y en el ejercicio de esa competencia dicho órgano ha de actuar colegiadamente.

La cuestión que plantea el recurrente es que dentro del margen de delegación de facultades de que puede hacer uso el órgano de administración colegiado está la de convocar la junta, y que en este caso existe tal delegación a favor de quien realizó la convocatoria.

3. Ciertamente la doctrina de este Centro directivo ha admitido la delegación de la facultad de convocar la Junta al no ser de las expresamente excluidas de tal posibilidad por el artículo 141 de la Ley de Sociedades Anónimas –aplicable en sede de las de responsabilidad limitada por el artículo 57.1 de su propia Ley–, siendo claras al respecto las Resoluciones de 20 de marzo de 1991, 7 de diciembre de 1993, 11 de marzo y 22 de noviembre de 1999, llegando esta última a precisar que tal delegación no necesita ser específica por estar tal facultad comprendida en la genérica de todas las legalmente delegables.

La existencia de delegación pretende ampararse en este caso, según argumenta el recurrente, en la previsión del artículo 17 de los Estatutos atribuyendo al Presidente del Consejo la representación de la sociedad en los términos que se han transcrito en el tercero de los «hechos». Ello conduce al obligado análisis del alcance de la atribución estatutaria del poder de representación.

4. Es tradicional la consideración de que las sociedades, como en general las personas jurídicas con capacidad de obrar, precisan para hacer efectiva ésta de la intervención de determinadas personas que, como órganos de la sociedad y formando por tanto parte de su estructura, manifiesten la voluntad de la persona jurídica. Esta actuación a través de los propios órganos competentes para ello da lugar a la representación orgánica en la que, por contraposición a la voluntaria, se entiende que los actos del representante, siempre que se produzcan en el ámbito de su competencia son actos de la propia persona jurídica.

La necesidad de esta modalidad de representación y su carácter orgánico lleva a que el legislador atribuya la facultad de representación a los administradores (cfr. artículo 62.1 de la Ley SRL), pero no necesariamente a todos ellos pues aparece condicionada a la forma en que se organice la administración y, según sea ésta, se admite cierta autonomía a la libertad organizadora de los Estatutos. En concreto, en el caso de que exista Consejo de Administración el apartado 2 d) del mismo precepto establece que el poder de representación corresponde al propio Consejo, que actuará colegiadamente, pero que, no obstante, los Estatutos podrán atribuir el poder de representación a uno o varios miembros del Consejo a título individual o conjunto.

Esa atribución de la representación al Consejo supone que ha de ejercerse colegiadamente, que solo los acuerdos así adoptados formarán la voluntad social y podrán vincular a la sociedad con los terceros, lo que no significa que la exteriorización, la ejecución o proyección externa de los acuerdos haya de realizarse también colegiadamente, pudiendo el Consejo acordar la forma de hacerlo, sea por alguno de sus miembros o incluso por un extraño. Por el contrario, cuando estatutariamente se haya atribuido la representación a alguno de los miembros del Consejo queda éste privado de ella, pero tal privación lo es sólo de ésta entre las facultades que ostenta, no de las restantes que legalmente tiene atribuidas, pues sigue el colegio siendo el órgano de administración y si como tal tiene atribuida la de convocar la junta general en modo alguno puede entenderse que queda privado de ella al serlo de la de representación. Esta facultad se limita a las relaciones externas de la sociedad, al establecimiento de vínculos jurídicos con terceros, pero no al funcionamiento interno a cuyo mundo pertenece el régimen de la propia organización y, por tanto, el del funcionamiento de la junta general comenzando por su convocatoria. Así se deduce de la propia definición legal del ámbito de la representación contenida en el artículo 63 de la Ley, aunque tal vez sin la claridad de la Primera Directiva –68/151/CEE, de 9 de marzo de 1968– a la que se adaptó nuestra legislación, con su rúbrica de la Sección segunda «validez de los compromisos de la sociedad» o las concretas referencias a «poder de obligar a la sociedad» del artículo 8º o «quedará obligada frente a terceros» del 9º.

Ha de tenerse en cuenta, por último, que la delegación de facultades que, como se ha dicho, si podría comprender la de convocar la junta (cfr. artículo 57.1 in fine de la Ley en relación con el 140 de la Ley de Sociedades Anónimas), aun cuando puede ser objeto de regulación estatutaria, queda por lo general sujeta en cuanto a existencia, alcance, etc., al resultado de los acuerdos del propio órgano facultado para usar de ella, con lo que no cabe confundirla con la atribución estatutaria de la representación pese a que en el caso planteado vengan reguladas ambas cuestiones en la misma norma de los Estatutos.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

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, 8 de marzo de 2005. La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador Mercantil de Valladolid.