

namiento, que la cancelación de una anotación de embargo tampoco puede hacerse por consecuencia de la ejecución de una carga anterior, ya que la anotación de embargo tampoco implica un acto dispositivo del deudor y por tanto sólo podría ordenarse por el Juzgado que mandó anotar la traba.

IV

El Registrador de la Propiedad en su informe alegó, en síntesis, lo siguiente: Que la constancia de la formalización de la suspensión de pagos en el registro resulta esencial para la eficacia del sistema de publicidad registral para los estados de insolvencia, de tal modo que su desaparición podría hacer surgir la figura de un tercer adquirente protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, frente a quienes se paralizarán los últimos efectos derivados de dicha situación de insolvencia, con lo que parece forzoso concluir que la publicidad de tal situación no puede desaparecer por la inscripción de la adjudicación de una hipoteca constituida con anterioridad, o, lo que es lo mismo, que el sistema de purga establecido por el antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria lo es para todos aquellos actos dispositivos realizados por el hipotecante con posterioridad, actos que darían lugar al surgimiento de adquirentes que ya estaban avisados de la constitución de la hipoteca. Que resulta evidente que dicho sistema de purga o cancelación de lo posterior no puede alcanzar al reflejo registral de una situación, como la suspensión de pagos, de naturaleza tan diferente.

V

El titular del Juzgado de Primera Instancia número 18 de Sevilla, con fecha 27 de febrero de 2000 emitió el preceptivo informe en el que expuso que debía confirmarse la nota calificadora denegatoria, pues la anotación que refleja la formalización del expediente de suspensión de pagos no debe ser cancelada, dado que su permanencia está fundamentada en dar publicidad a una situación que debe ser conocida por terceros, ya que cabría la posibilidad de que, conforme al artículo 878 del Código de Comercio, la suspensión de pagos derivase en quiebra y en ella se acordase la retroacción, pudiendo ello afectar a la hipoteca inscrita.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Ceuta y Melilla desestimó el recurso interpuesto confirmando la nota de calificación, fundándose en el informe emitido por el Registrador.

VII

El Procurador de los Tribunales don Francisco Macarro Sánchez del Corral, en nombre y representación de la entidad Inversiones Inmobiliarias Mosada, S.L., apeló el Auto Presidencial manteniéndose, en esencia, en sus alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 15 de la Ley de Suspensión de Pagos, 1, 34, 37, 38, 40, 42, 43, 66,72, 73, 75, 76, 79, 3.º, 82 a 85, 107, 131 y 132 de la Ley Hipotecaria, 117, 175 y 198 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección general de 8 de junio de 1988, 8 y 14 de noviembre de 1990, 1 de abril de 1991, 9 y 10 de diciembre de 1992, 25 de marzo y 25 de noviembre de 1999 y 27 de marzo de 2002.

1. El único problema que se plantea en el presente recurso es el de dilucidar si procede cancelar una anotación de formalización de expediente de suspensión de pagos en virtud del mandamiento cancelatorio dictado en Procedimiento Judicial Sumario seguido para ejecución de una hipoteca, habida cuenta que la expresada anotación es posterior a la hipoteca y anterior a la fecha de expedición de la certificación de cargas en dicho procedimiento de ejecución.

2. En el Registro sigue vigente el asiento de hipoteca, pues no está cancelado. Sigue, pues, la presunción, a todos los efectos legales, de que la hipoteca existe y pertenece a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. Tiene razón el recurrente cuando afirma, por una parte, que el acreedor hipotecario tiene derecho de separación en el expediente de suspensión de pagos, no está sujeto al convenio que se apruebe y, en consecuencia, la anotación de suspensión no tiene por qué ser una excepción a la regla general de cancelación de los asientos posteriores a la hipoteca, y, por otra, que los interventores de la suspensión han sido notificados de la existencia de la ejecución, por lo que sus derechos han sido suficientemente respetados.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando el auto presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 17 de julio de 2003.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

16378 RESOLUCIÓN de 18 de julio de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Pozo Junio, S.L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número cuatro de Móstoles, Don Francisco Fernández de Arévalo y Delgado, a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso gubernativo interpuesto por Don Juan Sánchez Ruiz, en nombre de «Pozo Junio, S.L.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número cuatro de Móstoles, Don Francisco Fernández de Arévalo y Delgado, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Murcia don Agustín Navarro Núñez el 27 de diciembre de 2001, la sociedad «Inmobiliaria V. Iglesias Armada, S.A.» (IVIASA, S.A.) vendió a la sociedad recurrente, «Pozo Junio, S.L.», determinadas fincas urbanas. En dicha escritura se expresa que la sociedad vendedora «... se encuentra en situación legal de suspensión de pagos, con aprobación del convenio (*sic*) en Auto de 11 de noviembre de 1996, número 78/96 por el Juzgado de Primera Instancia número 63 de Madrid, por el que se faculta a «Inmobiliaria V. Iglesias Armada, S.A.» para realizar todos los actos de gestión y administración, pudiendo enajenar, ceder, dar en pago, gravar y disponer en general de todos sus bienes», según testimonio notarial que el Notario autorizante tiene a la vista.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad número cuatro de Móstoles copia de dicha escritura fue calificada con nota de 15 de enero de 2002, en la que se expresan cuatro defectos por los que se suspende la inscripción. Devuelto dicho título fue posteriormente presentado (junto a testimonio judicial de 30 de enero de 2002, expedido por la Secretaria del Juzgado número 63 de Madrid, del auto de aprobación del convenio, según se expresa en la nota que a continuación se detalla) y calificado mediante nota fechada el 27 de febrero de 2002, por la que el Registrador consideró subsanado el primero de dichos defectos y mantuvo los tres restantes, que a continuación se transcriben: «2. Constando inscrita la suspensión de pagos en el Libro Especial de Incapacitados, con fecha 6 de marzo de 1996, al Folio 19, Inscripción 11.^a, y siendo la presente escritura de compraventa posterior a dicha suspensión de pagos, es necesario anotar en el Registro de la Propiedad, en el citado Libro, el convenio aprobado judicialmente, Artículo 17 de la Ley de Suspensión de Pagos a fin de dejar sin efecto registralmente las limitaciones a la capacidad de la entidad suspensa que actualmente publica el registro en base aquel (*sic*) asiento. Art. 18 de la Ley Hipotecaria; 3. Debe constar asimismo anotado dicho convenio en el Registro Mercantil de Madrid, Artículo 17 de Suspensión de Pagos (*sic*), lo cual no se ha acreditado; 4. No se ha acreditado suficientemente la vigencia del convenio aprobado judicialmente de fecha 11 de noviembre de 1996, número 78/96 del Juzgado de Primera Instancia número 63 de Madrid, no bastando la exhibición al Notario autorizante del testimonio notarial que se cita, sino que es necesario que el propio Juzgado que conoce del expediente declare la plena capacidad de la sociedad vendedora a la fecha actual, por referencia al expresado convenio, o en su caso por haber cesado la suspensión de pagos por cumplimiento del mismo; resulta ello así mediante la subsanación de los defectos números 2 y 3 anteriores...»

III

Don Juan Sánchez Ruiz, en nombre de «Pozo Junio, S.L.» interpuso, contra dicha nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que los dos primeros defectos ahora impugnados se refieren a la necesidad de que el convenio aprobado judicialmente conste anotado en el Registro

Mercantil de Madrid y en el Registro de la Propiedad donde consta inscrita la suspensión de pagos, a pesar de que dicho dato tan relevante no aparece en las notas simples informativas de los inmuebles de la sociedad suspensa que emite dicho Registro. Que dicha exigencia carece de todo fundamento, ya que esta Dirección General en numerosas Resoluciones ha establecido que es inscribible la venta de un inmueble otorgada por quien, según el convenio, resulta facultado para ello, aun cuando ni el convenio ni la declaración concursal hubieran tenido previamente acceso al Registro (Resolución de 11 de octubre de 1988 —*sic*—); y ello porque «las resoluciones judiciales sobre incapacidad tienen por sí mismas efectos constitutivos y no precisan para su eficacia de la publicidad registral» (Resoluciones de 23 de julio de 1998 y 1 de febrero de 1999). Que, de cualquier modo, el Juez que aprobó el convenio ordenó anotar el mismo en el Registro Mercantil de Madrid y en el Registro de la Propiedad donde se anotó la demanda, por lo que si no se ha llevado a cabo tal vez puede determinarse una responsabilidad de quienes, llamados a promoverlas, dejaron de hacerlo, pero en modo alguno esa inactividad puede implicar cierre registral o una quiebra del tracto sucesivo. Que el tercero de los defectos recurridos sorprende sobremanera, ya que el convenio es de duración indefinida y no existe ninguna otra limitación de capacidad de la sociedad vendedora, por lo que no se alcanza a ver por qué se exige demostrar la vigencia del mismo, cuando debería bastar el testimonio librado por el Juzgado, con fecha 30 de enero de 2002, que fue presentado en el Registro. Que la Resolución de esta Dirección General de 18 de febrero de 1997 no encuentra obstáculo para la inscripción de la compraventa otorgada por el Administrador Único de una sociedad declarada en suspensión de pagos, mediante escritura de fecha posterior a la aprobación judicial de un convenio del que no resultaba limitación alguna de las facultades dispositivas de la sociedad suspensa en tanto no se produjera el incumplimiento de lo pactado con sus acreedores. Que, asimismo, la Resolución de 20 de septiembre de 1983 declara que la venta debe ser inscrita, toda vez que el convenio no ha impuesto prohibición expresa o tácita de disponer, ni limita la capacidad general del deudor. Que en el mismo Registro de la Propiedad número 4 de Móstoles se han llevado a cabo otras inscripciones de idéntico contenido a la que se pretende ahora y en idénticas circunstancias, siendo la sociedad vendedora la misma que en el presente caso, y admitiendo el registrador que consta en su Registro testimonio de dicho convenio.

IV

El 15 de abril de 2002, el Notario autorizante de la escritura, conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria, alegó: Que si fuera cierto lo alegado por el recurrente respecto de la práctica de otras inscripciones de idéntico contenido e idénticas circunstancias, ello iría en contra del principio de seguridad jurídica y contra la doctrina de los propios actos, así como estaría en contradicción del principio de uniformidad y unidad en los criterios de calificación (artículos 9 de la Constitución y 60 y 127 del Reglamento Hipotecario). Que la declaración de suspensión de pagos no produce la pérdida de la personalidad jurídica del suspenso ni su aptitud para ser titular de derechos, ni su capacidad procesal para instar lo que a su defensa convenga (Sentencias del Tribunal Supremo de 26 de marzo de 1996 y 18 de febrero de 1997); y una vez aprobado el convenio, y a diferencia de la quiebra, no se produce un cambio en el órgano de administración o representación de la sociedad suspensa, que sigue vigente aunque con las limitaciones establecidas en el convenio aprobado, y por tanto modificando su capacidad de obrar, pero sólo en los términos previstos en el convenio. Que en el presente caso el auto de aprobación del convenio faculta a la sociedad para realizar todos los actos de gestión y administración, pudiendo enajenar, ceder, dar en pago, gravar y disponer en general de todos sus bienes, sin limitación de tiempo, por lo que en dicho auto se comprenden las facultades necesarias para formalizar los actos comprendidos en la escritura calificada. Que el testimonio notarial del auto, expedido con arreglo al artículo 251 del Reglamento Notarial, es válido como título para surtir efectos registrales (cfr. Resoluciones de 26 de noviembre de 1971, 19 de junio de 1975, 29 de septiembre de 1993 y 17 de febrero de 1974). Que la declaración de incapacidad tiene por sí misma efectos constitutivos y no precisa para su eficacia de posterior inscripción registral, según la Resolución de 1 de febrero de 1999. Y que respecto del defecto de no inscripción del convenio en el Registro de la Propiedad, según al Resolución de 11 de octubre de 1985, ello no impide la inscripción de la venta realizada por el suspenso con arreglo a lo acordado en el convenio, siendo la inscripción del mismo en el Registro de la Propiedad tan sólo un plus voluntario de protección a favor de los acreedores, pero no constitutivo del mismo.

V

El Registrador en su informe argumentó lo siguiente: 1.º Que en contra de lo alegado por el recurrente y el Notario autorizante de la escritura respecto de las inscripciones que se han practicado en otras ocasiones, son esencialmente diferentes a las que ahora se pretenden, por cuanto aquéllas están motivadas por escrituras de mera formalización de ventas efectuadas por la sociedad en los años 1985 y 1986, mediante la elevación a público de contratos privados de dichas fechas, por lo que son transmisiones anteriores en muchos años a la declaración de suspensión de pagos y por ello son inscribibles según la Resolución de 14 de junio de 1973; 2.º Que en el presente caso se tiene que calificar con el máximo rigor el documento en cuestión habida cuenta de las siguientes circunstancias: a) Se trata de la compraventa de 13 viviendas y dos locales comerciales por el precio global de 7.000.000 Ptas., que representa la mitad escasa del precio de uno cualquiera de los inmuebles transmitidos, valoración que el Registrador conoce como titular de al Oficina Liquidadora; b) En el mismo Registro, con fecha 23 de abril de 2001, existe anotada una querrela, dimanante de un procedimiento que afecta a más de quince fincas por un presunto delito de estafa contra don J.A.S. como representante legal de IVIASA (es decir, el representante y la sociedad vendedora en el presente caso), por un presunto supuesto de doble venta, realizadas también mediante diferentes escrituras públicas otorgadas en Murcia; y c) También en el mismo Registro existe anotación preventiva, prorrogada el 10 de agosto de 2001, de demanda de un procedimiento de mayor cuantía, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 63 de Madrid contra IVIASA, ejercitando acción declarativa de rescisión por incumplimiento del mismo convenio de suspensión de pagos de dicha sociedad, e instando también la declaración de quiebra necesaria; 3.º Que es necesaria la inscripción del convenio en el Libro de Incapacitados, para dejar sin efecto la incapacidad que actualmente publica dicho Libro, respecto de la entidad vendedora, IVIASA, al estar vigente la anotación de suspensión de pagos. Que las Resoluciones de 11 de octubre de 1988 —*sic*—, 23 de julio de 1998 y 1 de febrero de 1999 se refieren a supuestos análogos entre sí, pero diferentes al caso que nos ocupa, puesto que no constaba inscrita la suspensión de pagos y, por tanto, no se discutía si dicha anotación debía ser tenida en cuenta al calificar, sino si debía inscribirse en unión del convenio por una especie de mal entendido tracto sucesivo; que en el caso de la Resolución de 18 de febrero de 1997 el convenio estaba inscrito en el Registro, como ahora se pide; que la Resolución de 20 de septiembre de 1983 se refiere a la exigencia por el Registrador de la intervención de los Interventores, lo que aquí no se cuestiona. Que, en cambio, las siguientes Resoluciones fundamentan la calificación: según la de 27 de junio de 1953, los efectos de las inscripciones de las declaraciones de incapacidad son fundamentalmente el de suministrar al Registrador tan importante dato en el ejercicio de su función calificador; la Resolución de 11 de noviembre de 1975 señala que el funcionario calificador hasta tanto no desaparezcan los obstáculos derivados del contenido del Registro (en aquel caso era el plazo del cumplimiento del convenio, aquí es la propia anotación de la suspensión) debe ejercer su ministerio teniendo en cuenta el contenido del Registro, y, además, lo contrario implicaría una cancelación automática del asiento registral, que no es admisible (se pretendía que el transcurso del plazo de cumplimiento del convenio, expirado, dejara sin efecto las limitaciones que constan en el mismo); y según la Resolución de 29 de junio de 1988, el Registrador debe tener en cuenta que constaba la situación de suspensión de pagos en el Libro de Incapacitados, sin que sea necesario a los efectos de la calificación que conste tal situación en el folio registral de la finca; 4.º Que debe constar inscrito el convenio en el Registro Mercantil a fin de dejar sin efecto la limitación de capacidad de la sociedad vendedora; y en tal sentido el vigente Reglamento del Registro Mercantil sujeta a inscripción tanto la suspensión de pagos como, en su caso, el posterior convenio (artículo 320) y, a más abundamiento, el artículo 325, respecto de la cancelación de los asientos referidos establece la obligatoriedad, practicándose en virtud de mandamiento judicial en que se sobresea la suspensión de pagos o se declare el íntegro cumplimiento del convenio; y 5.º Que no basta la exhibición, incluso del testimonio judicial del convenio, sino que es necesario se declare la capacidad de la sociedad vendedora a la fecha del documento calificado, según se hace constar en la nota, lo que resultaría acreditado, entre otras formas, mediante la subsanación de los defectos anteriormente enumerados en la propia nota; es decir, si el convenio constara inscrito en el Registro, desaparecida la limitación de la suspensión de pagos, el asiento, no el testimonio, bastaría por sí solo para calificar la escritura, pero no constando inscrito, la mera exhibición del testimonio judicial no basta por sí solo para obtener el mismo efecto.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 4, 6 y 17 de la Ley de Suspensión de Pagos de 26 de julio de 1922; 18 y 42 de la Ley Hipotecaria y 142 del Reglamento Hipotecario; 7, 9 y 320 del Reglamento del Registro Mercantil; y las Resoluciones de 14 de junio de 1973, 11 de noviembre de 1975, 20 de septiembre de 1983, 11 de octubre de 1985, 29 de junio de 1988, 19 de enero de 1993, 18 de febrero de 1997, 23 de julio de 1998 y 1 de febrero y 28 de septiembre de 1999.

1. En el presente recurso ha de decidirse si son o no inscribibles determinadas ventas de inmuebles efectuadas por una sociedad que se encuentra en situación de suspensión de pagos, según consta en el Libro Especial de Incapacitados del mismo Registro de la Propiedad, habida cuenta que en el convenio judicialmente aprobado se faculta a dicha sociedad para realizar enajenaciones y actos de disposición de todos sus bienes (según relaciona el Notario autorizante de la escritura de venta, sobre la base de un testimonio notarial del mismo; y, además, consta que se ha presentado al Registro testimonio judicial —de fecha posterior a la escritura calificada— del auto de aprobación de dicho convenio). El Registrador se opone a la inscripción por no haberse anotado en el Registro de la Propiedad ni constar en el Registro Mercantil el convenio aprobado judicialmente, y por no haberse acreditado suficientemente la vigencia de tal convenio.

2. Los defectos invocados por el Registrador no pueden ser mantenidos si se tiene en cuenta: a) Que el Registrador de la Propiedad, al ejercer su función conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ha de tomar en consideración lo que resulte de las escrituras calificadas y de los asientos del Registro; b) Que la constancia del convenio en los Registros de la Propiedad y Mercantil carece de efectos constitutivos y la omisión de aquélla no puede implicar un modo de cierre registral o una quiebra del tracto sucesivo registral de los actos de disposición que se ajusten a dicho convenio, sin perjuicio de las consecuencias que puedan derivarse de una eventual ineficacia del convenio que corresponde ventilar fuera del ámbito registral y respecto de las cuales los interesados podrán asegurar sus derechos a través de las correspondientes medidas cautelares; y c) Que en el presente caso el convenio aprobado judicialmente consta no sólo relacionado en la escritura calificada, sino que además consta presentado en el Registro testimonio judicial del auto aprobatorio de dicho convenio, sin que respecto de las fincas vendidas conste en el Registro anotación de demanda de rescisión de dicho convenio y de la correspondiente solicitud de declaración de quiebra.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar 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, 18 de julio de 2003.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Móstoles, 4.

16379 RESOLUCIÓN de 21 de julio de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Banco de Castilla, S.A.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número trece de Madrid, don Juan Fernández Guerrero, a practicar la inscripción de una escritura de segregación.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Mariano del Ser Pascual y don Benito Herrero de Vega, en representación de la entidad mercantil Banco de Castilla, S.A., en su condición de interesada como acreedor hipotecario, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número trece de Madrid, don Juan Fernández Guerrero, a practicar la inscripción de una escritura de segregación.

Hechos

I

Por escritura autorizada el 3 de agosto de 2000, por el Notario que fue de Madrid don Vicente Moreno-Torres Camy, número 2.488 de su protocolo, la entidad S.P., S.L., representada por sus Administradores Man-

comunados don Miguel Ángel G.Z. y don Mariano H.V., después de describir tres locales de su propiedad, fincas registrales 16.210, 14.105 y 14.051, del Registro de la Propiedad número 13 de Madrid, de cada una de las referidas fincas, segrega tres pisos y describe como resto un local. A la escritura se incorpora un Acta de la Junta General en la que «Se acuerda por unanimidad que para conceder el permiso de obras han de realizarse, por parte de los futuros compradores» determinadas obras. «Así mismo se acuerda que los gastos de comunidad de los pisos a construir serán idénticos al resto de las viviendas.»

Por escritura de fecha 15 de noviembre de 2000, autorizada por el mismo Notario, se subsana la primera en cuanto a una serie de errores padecidos en la determinación de las superficies de las fincas segregadas y en cuanto a una licencia de cambio de destino que ni se acompañaba ni se insertaba en la escritura.

II

Presentadas las anteriores escrituras en el Registrador de la Propiedad, número trece, de Madrid, fueron calificadas con la siguiente nota: «Asiento de presentación número 171/Libro Diario de Operaciones número 81 del Registro de la Propiedad de Madrid número 13, de 20 de enero de 2003. Anteriores asientos: número 1.520/Diario 69, de 4 de agosto de 2000: documento retirado el 17 siguiente, devuelto el 18 de septiembre, calificado con defectos el 6 de octubre, retirado nuevamente el 9 siguiente, no devuelto y asiento cancelado por caducidad; asiento 1.169/Diario 70, de 17 de octubre de 2000, retirado el 18, no devuelto y asiento cancelado por caducidad; asiento 1.258/Diario 71, de 3 de enero de 2001, retirado el 24, no devuelto y asiento cancelado por caducidad; asiento 1.400/Diario 72, de 16 de marzo de 2001, retirado el 19, no devuelto y asiento cancelado por caducidad; asiento 55/Diario 74, de 1 de junio de 2001, retirado el 4, no devuelto y asiento cancelado por caducidad; asiento 1.671/Diario 74, de 13 de agosto de 2001, retirado el 22, no devuelto y asiento cancelado por caducidad; asiento 1.058/Diario 71, de 25 de octubre de 2001, retirado el 26, no devuelto y asiento cancelado por caducidad; asiento 966/Diario 76, de 14 de enero de 2002, retirado el 15, no devuelto y asiento cancelado por caducidad; asiento 1.020/Diario 77, de 2 de abril de 2002, retirado el 4, no devuelto y asiento cancelado por caducidad. Escritura de segregación autorizada el 3 de agosto de 2000 por el Notario de Madrid, don Vicente Morenp-Torres Camy, número 2.488 de su protocolo, presentada en unión de subsanación de 15 de noviembre autorizada por el mismo, número 3.415 de su protocolo. Nota de calificación: 1. Hechos: 1.1. Mediante la escritura de referencia, los otorgantes de tres locales comerciales, segregan, para que pasen a ser locales independientes, en cada uno de ellos, diversos pisos y locales, describiéndose una finca resto o matriz, al final de las referidas operaciones. En el expositivo o antecedente I de la escritura, al final, se manifiesta que cuentan con su autorización de la Junta General Extraordinaria de la Comunidad, que se exhibe al notario y se une a la matriz. 1.2. El examen del documento «acta», exhibido al notario y unido a la matriz, revela: 1.º) que no se describen las operaciones de segregación que, luego, se realizan en la escritura; 2.º) que se condiciona la concesión del permiso de obras a la realización de otras en el edificio, por lo que parece establecerse la necesidad de otra reunión posterior que daría el consentimiento definitivo; 3.º) que en la copia del acta, al final de la reunión, se acuerda una modificación en los porcentajes de gastos por las nuevas viviendas, que implicaría la del título constitutivo, que no se ha acreditado hasta la fecha que se haya realizado, con la intervención del Presidente de la Comunidad, en ejecución del correspondiente acuerdo; 4.º) que no se identifica quién expide la copia del acta de la Junta de propietarios de 5 de febrero de 1999, ni se legitima la firma; 5.º) que no consta la notificación a los propietarios ausentes, no representados, ni se aceptaron los acuerdos o no hubo oposición, con lo que, en su caso, los acuerdos devinieron firmes y eficaces en derecho. 2. Fundamentos de Derecho: Artículos 5, 12, 13 y 17 de la Ley de Propiedad Horizontal, 21 y 30 de la Ley Hipotecaria, cuyo texto no se incluye aquí en aras de la simplificación de esta nota. 3.- Resolución: se suspende la inscripción por los defectos, en principio subsanables, del acuerdo de la Junta de Propietarios antes relacionado. Sin practicar anotación de suspensión por defectos subsanables, que no se ha solicitado, y, además, no podría practicarse por las indeterminaciones antes señaladas y por el principio hipotecario de especialidad. Madrid, 5 de febrero de 2003. El Registrador.» Firma ilegible.

III

Don Mariano del Ser Pascual y don Benito Herrero de Vega, en representación de la entidad mercantil Banco de Castilla, S.A., en su condición