

sociedad, debe reputarse contraria a la Ley y a los principios configuradores, e incompatible con el propio concepto de sociedad, lo que cobra mayor gravedad si se piensa en que el objeto perseguido con la total operación realizada es la persistencia de la actividad social como modo de satisfacer a los acreedores.

5. Por las mismas razones ha de confirmarse el defecto quinto de la nota impugnada, y se hace innecesario abordar el defecto sexto.

6. El punto séptimo de la nota se produce a propósito de la cláusula estatutaria conforme a la cual «los componentes del órgano de administración ejercerán sus cargos por un período de cinco años. La Junta general podrá reelegir a los Consejeros cuantas veces lo estime oportuno por períodos de igual duración máxima». La Registradora en su acuerdo accede a su inscripción, pero sin el término «máximo», a lo que se opone el recurrente quien pretende la consignación registral de este término so pretexto de ser mera reiteración de la fórmula contenida en el artículo 126 de la Ley de Sociedades Anónimas. La cuestión es ciertamente baladí, por cuanto al fijar como plazo de nombramiento inicial el de cinco años —que es el máximo legal— y al añadir la posibilidad de reelección por períodos de igual duración, la adición del calificativo «máxima» resulta ya redundante, y no se alegue que ello es una reiteración del artículo 126 de la Ley de Sociedades Anónimas, pues en este precepto legal tal palabra se incardina en un contexto diferente y da a todo el precepto una significación específica, y es que el artículo 126 de la Ley de Sociedades Anónimas no establece directamente el plazo del primer nombramiento sino que lo remite a los Estatutos, fijando únicamente el máximo legal, y por eso, cuando añade la posibilidad de reelección por «períodos de igual duración máxima» lo que está diciendo implícitamente es que los períodos de reelección pueden ser distintos que los fijados para el nombramiento inicial, pero que también quedan sujetos al límite máximo de cinco años.

7. Respecto a los puntos octavo y noveno de la nota impugnada, ha de señalarse que es principio indubitado de nuestro derecho societario que el ejercicio de una actividad económica bajo la forma de sociedad anónima precisa la constitución de un capital social mínimo de 10.000.000 de pesetas (confróntese el artículo 4 de la Ley de Sociedades Anónimas) y su permanente respaldo patrimonial, al menos, en un 50 por 100 (confróntese el artículo 260.4 de la Ley de Sociedades Anónimas); de modo que ha de rechazarse la pretensión de que una sociedad disuelta por falta absoluta de respaldo patrimonial de su capital social pueda, en tal situación, seguir desarrollando la actividad que hasta ese momento constituía su objeto social (vide Resolución de 8 de noviembre de 1995), y no cabe alegar en contra la previsión legal del inciso final del artículo 272 c) de la Ley de Sociedades Anónimas, pues se trata de una precisión de carácter excepcional (vide artículos 266 y 267 de la Ley de Sociedades Anónimas) que autoriza nuevas operaciones en la medida que así lo exija una más adecuada o ventajosa liquidación, pero no una prolongación de la actividad propia del objeto social como forma de obtener los beneficios precisos para saldar todas las deudas pendientes. La pretensión del recurrente es radicalmente incompatible con el concepto legal de la disolución (cesación de la sociedad como instrumento jurídico para la realización de la actividad que determinó su constitución), con el de liquidación (período encaminado al reparto del activo existente y no a su ampliación posterior) y con la sustitución misma de los Administradores. Por lo demás, la necesidad de cumplir el Convenio previamente alcanzado en el expediente de suspensión de pagos seguido, no puede invocarse como excusa para la dispensa de los requisitos legales relativos al capital social, toda vez que es la autonomía de la voluntad la que debe moverse siempre dentro del respeto de los inequívocos límites que a la misma se imponen (confróntese los artículos 6.2, 1.255 y 1.272 del Código Civil), y no pretender que sean las exigencias legales las que se adapten a las necesidades de cumplimiento de lo pactado previamente (pactos que por ello deberían haberse adoptado en consideración a las exigencias legales que implicaba ese presupuesto de su adopción, que es la subsistencia de la sociedad). Tampoco puede estimarse la invocación del artículo 281 de la Ley de Sociedades Anónimas como argumento para justificar la continuación de la actividad inherente al objeto social en fase de liquidación, toda vez que dicho precepto —que debe ser valorado en congruencia con el resto del sistema jurídico en el que se incardina— únicamente viene a señalar la sujeción de la liquidación a las especiales previsiones liquidatorias inherentes a las situaciones de insuficiencia patrimonial de la masa a liquidar para la satisfacción de todas las deudas que sobre ella pesan (vide en el mismo sentido, artículo 1.053 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

8. Se debate, en último lugar, sobre si las determinaciones acerca de la forma de actuación de los tres Liquidadores nombrados, cuando en los Estatutos no hay previsiones al respecto, competen a la Junta general o pueden adoptarlos los propios Liquidadores (en la escritura calificada

consta también el acuerdo del órgano de liquidación nombrando su Presidente y Secretario). Es indudable que la forma de actuación de los varios Liquidadores designados, a falta de previsión estatutaria, debe corresponder a la propia Junta; así se infiere: a) Del artículo 268 de la Ley de Sociedades Anónimas, toda vez que el término «designación» no puede ser entendido en el estricto sentido de elección de personas, sino en el más amplio de elección y concreta forma de actuación cuando son varios los nombrados; b) del carácter de la Junta como órgano soberano de la sociedad (confróntese los artículos 93 y 271 de la Ley de Sociedades Anónimas); c) de su indudable consideración como normas de funcionamiento de la sociedad y, en cuanto tales, contenido propio de los Estatutos (confróntese el artículo 8 de la Ley de Sociedades Anónimas); d) de la exigencia de su fijación inequívoca por su trascendencia «erga omnes», lo cual es poco compatible con la autonormación por los propios Liquidadores. Entiende el recurrente que a falta de disposiciones específicas estatutarias o de la Junta, la designación de tres miembros, en conexión con la exigencia legal de número impar de Liquidadores y con el carácter colegiado de la administración cuando son tres los Administradores (confróntese el artículo 136 de la Ley de Sociedades Anónimas), permite inferir que en tal caso debe entenderse que la forma de actuación de los Liquidadores nombrados es la colegiada; ahora bien, sin negar la lógica de ese razonamiento, no puede desconocerse la inseguridad de tal conclusión, incompatible con la exigencia de fijeza de las determinaciones sobre este extremo; inseguridad que se destaca especialmente si se tiene en cuenta que no es tal conclusión la que para el caso de pluralidad de Liquidadores adopta hoy la sociedad de responsabilidad limitada (confróntese el artículo 112 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el acuerdo y la nota de la Registradora en los extremos que han sido objeto de impugnación.

Madrid, 3 de septiembre de 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sra. Registradora mercantil de Madrid número VI.

25234 RESOLUCIÓN de 30 de septiembre de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Man Vehículos Industriales, Sociedad Anónima», contra la negativa de don Joaquín Beunza Vázquez, Registrador de la Propiedad de Alzira, a inscribir una escritura de reconocimiento de deuda y constitución de opción de compra, en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Francisco Gozávez Benavente, en nombre de «Man Vehículos Industriales, Sociedad Anónima», contra la negativa de don Joaquín Beunza Vázquez, Registrador de la Propiedad de Alzira, a inscribir una escritura de reconocimiento de deuda y constitución de opción de compra, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

El 8 de junio de 1994, ante el Notario de Valencia, don Antonio Soto Bisquert, «Man, Vehículos Industriales, Sociedad Anónima» (MVE), «Transportes Internacionales Marqueset, Sociedad Anónima», y «Frío Marqueset, Sociedad Anónima», otorgaron escritura en la que las dos últimas sociedades reconocen una deuda y, estableciéndose un plan de automatización de la misma a favor de MVE, conceden a ésta, que acepta, una opción de compra. En la escritura se establecen las siguientes estipulaciones: Tercera.—El incumplimiento de dos plazos de pagos convenidos, consecutivos o no, cuyos importes resulten impagados después de un plazo de quince días después del vencimiento del último de ellos, faculta a MVE para declarar por vencida anticipadamente la totalidad de la deuda pendiente y reclamar su devolución más los gastos correspondientes. Cuarta.—Con el objeto de garantizar la devolución de la deuda por parte de Marqueset y de Frío en los términos anteriormente expuestos, y limitándose esta garantía a lo establecido en la presente estipulación, los propietarios conceden por la presente a MVE, que acepta, una opción de compra gratuita para la adquisición de las fincas de su propiedad descritas en el exponiendo III de acuerdo con las siguientes condiciones: a) La duración de la opción de compra terminará el 21 de julio de 1997. No obstante MVE está facultado

para ejercer con anterioridad a esta fecha la presente opción de compra, una vez habiendo declarado por vencida anticipadamente la deuda en virtud de lo dispuesto en la estipulación tercera del presente documento. b) El precio de la compraventa asciende a 200.000.000 de pesetas y deberá desembolsarse en el momento de la firma de la correspondiente escritura pública de ejercicio de la opción por parte de MVE. c) En caso de ejercicio de la opción de compra, MVE, deducirá del importe del precio de la compraventa señalado en el párrafo b) anterior todas las cantidades que Marqueset y Frío adeudan a MVE en ese momento incluido capital, intereses, gastos bancarios o cualesquiera otros gastos relacionados con los posibles incumplimientos de Marqueset y de Frío, debiendo abonar la diferencia a los dos propietarios. d) MVE deberá notificar de forma previa su decisión de ejercitar la opción de compra mediante carta enviada por conducto notarial dirigida a los propietarios, a Marqueset y a Frío, a los domicilios anteriormente señalados, firmándose la correspondiente escritura de compraventa dentro del plazo que indique MVE en su notificación y ante el Notario con residencia en Madrid, Coslada o Carcagente de su elección. Quinta.—Siempre y cuando no haya sido liquidado al menos el 50 por 100 de la deuda reconocida en la estipulación primera, y el nuevo gravamen más la deuda pendiente en el momento de su posible nuevo gravamen no superen el 80 por 100 del importe del precio de la compraventa señalada en la estipulación tercera b) anterior, los propietarios se comprometen a no gravar ni disponer de las fincas descritas en el exponiendo III sin el consentimiento previo y por escrito de MVE. En los demás casos los propietarios están simplemente obligados a notificar previamente a MVE cualquier acto de disposición o gravamen, sin necesidad de consentimiento por esta última. Undécima.—Para el caso de ejercicio de la opción de compra por MVE, y habiéndose otorgado la oportuna escritura de compra en favor de MVE, ésta otorga durante un plazo de treinta meses a contar desde el otorgamiento de dicha escritura pública de compra una opción de compra gratuita en favor de Marqueset, Frío y/o los propietarios, para que todos o cualquiera de ellos pueda, desembolsando en favor de MVE la cantidad de 200.000.000 de pesetas, recuperar el pleno dominio sobre las fincas correspondientes. MVE se obliga a hacer constar en la escritura pública a otorgar en caso de ejercicio de la opción de compra de este derecho, y a inscribir dicha carga real en el Registro de la Propiedad, lo cual todas las partes firmantes convienen expresamente.

II

Presentada copia de la escritura en el Registro de la Propiedad de Alzira, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del derecho de opción a que se refiere el precedente documento por contener un pacto de «lex comisorio» que afecta sustancialmente a todo el negocio jurídico contenido en el mismo y ser, por tanto, contrario a lo dispuesto en los artículos 1.858, 1.859 y 1.884 del Código Civil y Resoluciones de la Dirección General de 5 de mayo de 1992 y 22 de septiembre del mismo año. Alzira, 4 de agosto de 1994.—El Registrador. Fdo., Joaquín Beunza Vázquez.

III

El Procurador de los Tribunales, don Francisco Gozálviz Benavente, en nombre de «Man Vehículos Industriales, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: I. Que la opción de compra como tal no viene regulada expresamente en el Código Civil por lo que ha sido objeto de una elaboración doctrinal y jurisprudencial, y no se le puede aplicar los artículos 1.858, 1.859 y 1.884 del Código Civil. Que la articulación de la opción de compra debe, en este caso, quedar exclusivamente dentro del marco de la autonomía de voluntad de las partes al amparo del artículo 1.255 del Código Civil. II. Que los últimos criterios más amplios de la jurisprudencia configuran el contrato de opción como un vínculo en el que es incuestionable la decidida voluntad de las partes de celebrar una auténtica compraventa, y en la que el incumplimiento no da lugar simplemente a la indemnización de daños y perjuicios, sino que faculta a la otra parte para exigir no sólo el cumplimiento de la promesa, sino del contrato definitivo, pues en base a las necesidades prácticas del tráfico negocial ha de entenderse que al perfeccionarse el contrato de opción queda ya prestada la declaración negocial suficiente para que se produzca el efecto jurídico perseguido como eventualmente definitivo por las partes, y todo ello puede convenirse por los contratantes al amparo del citado artículo 1.255 del Código Civil (cfr. sentencias del Tribunal Supremo de 9 de febrero de 1985 y 17 de noviembre de 1986). III. Que hay que resaltar lo declarado en la Resolución de 19 de julio de 1991. IV. Que la opción de compra, que es un negocio jurídico unilateral, queda consumada desde el momento mismo en que el optante,

dentro del plazo establecido, comunica al concedente su voluntad de hacer uso de la opción a partir de cuyo momento nace y se perfecciona automáticamente el contrato de compraventa, al producirse, con relación a éste, el concurso del consentimiento exigido por la ley, sin que el optatario o concedente de la opción pueda hacer nada para frustrar su efectividad. V. Que también hay que citar las Resoluciones de 7 de septiembre de 1982 y 26 de enero de 1994.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1.º Que el carácter, naturaleza y requisitos del derecho de opción no ha sido cuestionado por el Registrador. 2.º Que lo que no es admisible en nuestro derecho es configurar un derecho de opción de compra como garantía del cumplimiento de una obligación dineraria, que es lo que se constituye en la escritura calificada, por suponer un pacto comisorio no aceptado en el ordenamiento español. 3.º Que el carácter de garantía dado a la opción de compra constituida resulta de la estipulación cuarta de la escritura calificada, y así mismo resulta el carácter comisorio de dicha opción de compra, de la articulación que a la misma se le da; y del mismo modo, el precio para ejercitar la opción se hace depender de la parte pendiente de la deuda. 4.º Que el principio de autonomía de la voluntad tiene los propios límites señalados en el artículo 1.255 del Código Civil que impide todo aquello que sea contrario a las leyes, al orden público y a la moral. Este caso es, precisamente, uno de los que se ven afectados por tales limitaciones ya que el pacto comisorio se considera contrario a nuestro ordenamiento, como claramente se deduce de los artículos 1.858, 1.859 y 1.884 de nuestro Código Civil y repetida jurisprudencia. 5.º Que la no admisibilidad de la constitución de un pacto comisorio, en este caso a través de una opción de compra, ha sido reiteradamente establecido por la propia Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de 10 de junio de 1986, 5 de mayo y 22 de septiembre de 1992, entre otras y, por la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, revocó la nota del señor Registrador, fundándose en que el derecho de opción de compra que se configura en la escritura calificada, está adecuadamente constituido y se ajusta a derecho, es decir, a las exigencias señaladas en el artículo 14 del Reglamento Hipotecario y, en que en aras al principio de autonomía de la voluntad establecido en el artículo 1.255 del Código Civil, nada impide configurar la opción de compra como garantía real de una obligación preexistente, pues en el caso contemplado no es la opción de compra un pacto añadido a un contrato de garantía, es por sí mismo la garantía de una relación obligacional anterior y es, también, un contrato cuya validez el propio Registrador reconoce porque en él concurren las exigencias legales.

VI

El Registrador apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones comprendidas en su informe.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.274 a 1.277, 1.859 y 1.884 del Código Civil y las Resoluciones de este centro directivo de 10 de junio de 1986, 29 de septiembre de 1987 y 5 de mayo y 22 de septiembre de 1992.

1. Son hechos relevantes a considerar en el presente recurso: a) en la escritura presentada se reconoce una deuda, estableciéndose un plan de amortización de la misma; b) la estipulación cuarta dice así: «con el objeto de garantizar la devolución de la deuda por parte del deudor en los términos anteriormente expuestos ... los propietarios conceden por la presente a M, que acepta, una opción de compra gratuita para la adquisición de las fincas de su propiedad descritas»; c) Se establece el precio en que deberá ejercitarse la opción, para la cual se establece un plazo, pero se faculta al acreedor para ejercitarla anteriormente si vencen dos plazos del plan de amortización; d) Se establece, igualmente que, en caso de ejercicio de la opción en el precio convenido, el acreedor deducirá del importe que debe entregar todo lo que los deudores adeuden en ese momento, incluyendo capital, intereses y gastos; e) También se estipula que, una vez otorgada la escritura de compra a tenor del acreedor, éste otorga una opción de compra a favor del anterior propietario para que pueda recuperar el dominio.

2. Como ha dicho este centro directivo en las Resoluciones citadas anteriormente, estableciéndose en el documento calificado un derecho de opción en función de garantía, ello vulnera la tradicional prohibición del pacto comisorio; la cual sigue vigente en nuestro ordenamiento, tal como confirman los artículos 1.859 y 1.884 del Código Civil.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, confirmando la calificación del Registrador, con revocación del auto apelado.

Madrid, 30 de septiembre 1998.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

25235 *RESOLUCIÓN de 2 de octubre de 1998, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Vicente Borrell Martí y doña Laura López Tardá, contra la negativa de don Francisco Roger Matallana, Registrador de la Propiedad de Barcelona número 14, a inscribir una escritura de carta de pago de precio aplazado en ejecución de sentencia, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Alberto Avalos Santilari, en nombre de don Vicente Borrell Martí y doña Laura López Tardá, contra la negativa de don Francisco Roger Matallana, Registrador de la Propiedad de Barcelona número 14, a inscribir una escritura de carta de pago de precio aplazado en ejecución de sentencia, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 20 de noviembre de 1993, ante el Notario de Barcelona don Enrique Hernández Gajate, el ilustrísimo señor Magistrado-Juez de Primera Instancia número 25 de dicha ciudad otorgó escritura por la que elevaba a público la carta de pago de precio consignada en documento privado de 30 de abril de 1993, en ejecución de sentencia de fecha 30 de julio de 1993 en juicio de cognición, en representación de don Ramón Manau Balagué Turell y doña Carolina Balagué Turell y, en caso de haber fallecido en el de sus respectivos ignorados herederos, sucesores, causahabientes o herencia yacente y en favor de don Vicente Borrell Martí y doña Laura López Tardá.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Barcelona, número 14, fue objeto de una nota escrita sin firma del Registrador, del siguiente tema literal: «Registro de la Propiedad, número 14 de Barcelona. Horario de atención al público: De nueve a catorce horas. Teléfono: (93) 488 18 96. Examinado el documento adjunto, que ha causado el asiento de presentación que se indica, se observan los siguientes defectos, que impiden su inscripción: Certificat de defunció de Carolina Balagué Turell. No s'acompanya certificació de que s'ha interposat recurs d'audiència».

III

El Letrado don Alberto Avalos Santilari, en nombre de don Vicente Borrell Martí y doña Laura López Tardá, interpuso recurso gubernativo contra el segundo defecto de la anterior nota, y alegó: Que el otorgamiento de la anterior escritura trajo causa de la sentencia dimanante del juicio de cognición seguido en el Juzgado de Primera Instancia, número 24, de Barcelona, en virtud de una escritura de compraventa por la que los recurrentes adquirieron por mitad y proindiviso de don Ramón Manau Balagué y doña Carolina Balagué Turell, una finca sita en Barcelona, siendo el precio aplazado de la venta el de 135.000 pesetas, obligándose los compradores a abonar a los vendedores dicha cantidad, en cinco plazos iguales de 27.000 pesetas cada uno, sin devengo de intereses, con el vencimiento que se detalla en dicha escritura. Que habiendo sido satisfecho el precio aplazado por los compradores a los vendedores, así se reflejó mediante la correspondiente carta de pago privada extendida el 30 de abril de 1993. Que a fin de que dicho documento se elevara a público, los compradores

demandaron a los vendedores en juicio de cognición que conoció el Juzgado antes expresado, dictándose sentencia el 30 de junio de 1993 cuyo fallo estimaba en su integridad la demanda, elevándose a público el documento privado de carta de pago, el 20 de noviembre de 1993, como se expone en el Hecho I. Que el 12 de abril se notificó por el Registro de la Propiedad de Barcelona número 14, que la escritura no podía ser inscrita por los defectos señalados en el Hecho II. Que se entiende no es ajustada a derecho la nota del señor Registrador y que es improcedente el requerimiento efectuado a efectos de subsanación de defectos, acompañar un certificado que acredite la no interposición del recurso de audiencia contra la citada sentencia, por ser una certificación de imposible expedición y contraria a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Que hay que citar las Resoluciones de 26 de julio de 1916, 31 de marzo y 24 de abril de 1936 y 14 de junio de 1993.

IV

El Registrador, en defensa de su nota informó: Que teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 19 de la Ley Hipotecaria y 427 y 429 del Reglamento Hipotecario, el recurrente ha denominado «nota de calificación» a la mera notificación, por escrito separada del documento, de los defectos o faltas que se aprecian en la documentación presentada a inscripción. Que de ello se deduce que el interesado no ha solicitado expresamente la nota de calificación para recurrir. Que el recurso gubernativo no se ha interpuesto contra una nota de calificación del Registrador y procede su inadmisión. Que el recurrente debe presentar de nuevo en el Registro el documento para que el Registrador pase a extender al pie del mismo la nota de calificación si es desfavorable, presentar el recurso ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia en el plazo de cuatro meses. Que así lo establece el artículo 113 del reglamento Hipotecario.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña consideró no admitir a trámite el recurso gubernativo interpuesto, por las razones alegadas por el Registrador en su informe.

VI

El Letrado recurrente apeló el Auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que de conformidad con el artículo 429 del Reglamento Hipotecario, lo que se ha notificado una nota calificatoria con la denegación de inscripción del título que se presentó en el Registro de la Propiedad. Si lo que se refiere es, una vez retirado el documento, una petición expresa de que se redacte una nota calificatoria con los supuestos que dice el Registrador en su informe, esto no está contemplado en la ley. Que uno de los efectos que se consiguen con la interposición del recurso gubernativo es el previsto en el artículo 109 del Reglamento Hipotecario. Que el recurrente desde el momento en que se comunicó la denegación de inscripción del título presentador, ha conocido los motivos de la denegación y entiende que le ha sido comunicada una nota calificatoria.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 66 de la Ley Hipotecaria, 113, 117 y 429 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 1 de octubre de 1991, 20 de septiembre, 23 de octubre y 14 de noviembre de 1996.

Es doctrina de esta Dirección General (vid. Resoluciones de 1 de octubre de 1991, 20 de septiembre, 23 de octubre y 14 de noviembre de 1996, etc.) basada en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 113 y 117 del Reglamento Hipotecario, que el recurso gubernativo exige la correspondiente nota de calificación contra la cual se interpone, en la que se reflejen debidamente los defectos que impiden la inscripción pretendida; y si bien dicha nota debe constar, en principio, al pie del propio documento calificado (cfr. art. 429 del Reglamento Hipotecario) no hay obstáculo en reputar como tal la que aparece consignada en un documento aparte expedido por el Registrador, en el que se identifique debidamente el título a que se refiere y los defectos observados, exigencias estas que ciertamente no concurren en el caso debatido en el que se pretende sea considerada como nota de calificación la consignada en un simple papel escrito a máquina y grapado a una escritura pública que no identifica debidamente el título calificado al que se refiere, ni presenta ningún indicio que permita imputar su autoría al titular del Registro de la Propiedad número 14 de Barcelona.