

no se ve afectado por que ambos títulos no son incompatibles, al no afectar a la titularidad y facultades de transmisión de los vendedores, no existir dudas en cuanto al objeto transmitido y constar en el título transmitido la existencia y aceptación de todos al título de rectificación, con lo que se salva el principio de tracto sucesivo de las Resoluciones de 23 de junio de 1998 y 19 de febrero de 1999, pudiéndose inscribir con posterioridad el de rectificación. Que el hecho de que la descripción de la finca no coincida con la rectificación es porque ésta no consta inscrita en el Registro, por lo que la descripción de la finca se realiza conforme a los libros registrales del momento del otorgamiento del título de transmisión al no saber si el asiento de presentación de aquél va a caducar o no, si se retira del Registro por defecto insubsanable o subsanable y si se va a subsanar en su caso.

## VI

El Registrador de la Propiedad, informó: Que la calificación registral no impide la transmisión de los derechos sobre bienes inmuebles sino tan solo su acceso al Registro de la Propiedad de acuerdo con los principios que rigen la misma (artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento). Que de acuerdo con ellos la calificación registral se realizará por lo que resulte de los títulos presentados a inscripción y de los asientos del Registro. Que dentro del concepto amplio de obstáculos registrales se sitúan los derivados de la aplicación de los principios de prioridad (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) que imponen la calificación y despacho de títulos presentados por el riguroso orden de presentación y en el Registro y cierre del mismo o la prelación de rango a aquellos actos incompatibles y contradictorios con los presentados anteriormente o contrarios al contenido de los asientos registrales y ello como salvaguarda de los principios constitucionales de tutela judicial efectiva y seguridad jurídica (artículos 24 y 9 de la Constitución Española). Que la postura del Notario olvida que las discrepancias descriptivas existentes entre el contenido de los asientos registrales y el que refleja el título presentado supone una discordancia del Registro con la realidad extrarregistral que debe ser resuelta por los medios legalmente previstos (artículos 39 y 40 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 23 de junio de 1998). En este caso mediante la oportuna rectificación del título en lo que se refiere a la descripción de la finca transmitida adaptando su descripción a la que resulta del título previo de rectificación; exigencia que por otra parte aparece recogida por el artículo 171 del Reglamento Notarial. Que lo cierto es que la modificación de las cuotas de participación en los elementos comunes del inmueble no puede decirse que carezca de relevancia dada la especial trascendencia que en el régimen de la propiedad horizontal tiene la cuota de participación en los elementos comunes del inmueble, no sólo en cuanto al ejercicio de sus derechos y cumplimiento de sus obligaciones (artículos 5 y 9, entre otros, de la Ley de Propiedad Horizontal) por cada comunero, sino como extensión de su derecho sobre los elementos comunes una vez extinguido el régimen de propiedad horizontal (artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal). Que hay que hacer notar que en el presente supuesto la cuota de participación del componente transmitido se incrementa con relación a la inicial (de 0,42% pasa a 1,41% en el título de rectificación). Que, además, la inscripción previa del título posteriormente presentado impediría la inscripción posterior del primeramente presentado con infracción del principio de prioridad registral, que dicho componente resultaría inscrito a favor de un propietario distinto de los que adoptaron el acuerdo de modificación del título constitutivo contenido en la escritura de rectificación de la propiedad horizontal (Resolución de 19 de febrero de 1999 y 24 de septiembre de 2001). Que la propia complejidad de la modificación llevada a cabo en la escritura de rectificación de 7 de noviembre de 2000, exige un consentimiento inequívoco al respecto, sobre todo cuando la salvedad contenida en la escritura sobre el alcance de la rectificación y la propia falta de adaptación de la descripción de la finca transmitida a la resultante de la rectificación ponen en duda el efectivo conocimiento de dicha rectificación. En este sentido también cabe citar la Resolución de 11 de octubre de 2001.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3, 17, 18, 24, 25 y 32 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de esta Dirección General de 23 de octubre de 2001 y 8 de mayo de 2002.

1. Se presenta en el Registro escritura de venta de un piso perteneciente a una propiedad horizontal. En la escritura se hace constar que la división horizontal ha sido modificada por otra escritura, modificación que no afecta a la descripción del piso que se transmite. El Registrador suspende la inscripción por falta de previa inscripción de una escritura

de modificación de la propiedad horizontal donde está situada la finca, que ha sido presentado con anterioridad. Este asiento se halla vigente y el título correspondiente se halla retirado del Registro.

El Notario recurre alegando que ambos títulos no son incompatibles.

2. El recurso ha de ser desestimado. Como ha dicho numerosísima doctrina de este Centro Directivo, el Registrador ha de despachar los documentos referentes a una finca por el orden de su presentación, salvo el caso de que la inscripción de un documento presentado posteriormente sea presupuesto para la del documento presentado con anterioridad. Además, como el título primeramente presentado está retirado, no puede el Registrador saber con certeza en qué medida puede afectar el documento anterior o al posterior.

Esta Dirección General ha acordado desestimar 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, 8 de noviembre de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 3 de Torreveja.

**23247** *RESOLUCIÓN de 8 de noviembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Grameo, S.A., frente a la negativa del registrador mercantil II de Madrid, don Manuel Casero Mejías, a inscribir determinados acuerdos sociales.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña María Teresa de las Cuevas García, en representación, como administradora única de la mercantil Grameo S.A., frente a la negativa del registrador mercantil II de Madrid, don Manuel Casero Mejías, a inscribir determinados acuerdos sociales.

### Hechos

#### I

La junta general extraordinaria de accionistas de Grameo, S.A., celebrada con carácter de universal el 1 de abril de 2002, adoptó los acuerdos de cesar a uno de los administradores solidarios y nombrar como administradora única a doña María Teresa de las Cuevas García. Tales acuerdos fueron elevados a escritura pública por la que autorizó el notario de Madrid don Antonio Luis Reina Gutiérrez el 3 de igual mes.

Presentada dicha escritura a inscripción en el Registro Mercantil de Madrid fue calificada con nota de defectos en la que se señalaba que ante el cambio de estructura del órgano de administración que suponía pasar de dos administradores solidarios a un administrador único era necesaria la correspondiente modificación de los estatutos sociales en tal sentido.

Celebrada nueva junta general, reunida en primera convocatoria el 19 de junio del mismo año, adoptó diversos acuerdos que fueron elevados a escritura pública por la que autorizó el ya citado notario en fecha 10 de julio siguiente. Consta en la certificación que sirve de base a tal elevación a públicos de los acuerdos lo siguiente: «Pese a que doña María Teresa de las Cuevas García tiene acreditado ante la sociedad la titularidad del 100% de las acciones de la misma, fue convocado cautelarmente a dicha Junta por burofax certificado de 30 de mayo de 2002, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 de los Estatutos Sociales, don Gaspar J., al haber afirmado éste ser titular de las acciones n.º 1 a n.º 960, equivalente al 6% por presunta transmisión efectuada a su favor por don José Félix G.S., habiéndole sido requerida la acreditación previa de tal titularidad para el ejercicio de sus derechos sociales, lo que no ha sido cumplimentado. En la hora señalada para el inicio de la junta compareció el Letrado don José Luis F. S., en calidad de apoderado de don Gaspar J., quien presentó un escrito oponiéndose a la celebración de la Junta con fotocopia de un documento privado de la presunta transmisión y sin acreditar en los términos estatutarios y legales la titularidad de las acciones invocada por su representado, ausentándose de la reunión antes de la propia constitución de la Junta. Doña M.ª Teresa de las Cuevas García reiteró que no reconoce la existencia de tal transmisión ni la fecha de la misma por lo que reitera su condición de titular del 100% de las acciones manifestando

su reserva de ejercitar acciones legales frente a dicha transmisión simulada. Se inicia la reunión con la asistencia única de doña María Teresa de las Cuevas García, actuando como Presidente y Secretario, que ostenta el 100% de las acciones y en todo caso indiscutiblemente el 94% de las mismas, por lo que existe el quórum legal estatutario para su celebración conforme al orden del día de la convocatoria...».

## II

Presentadas copias de ambas escrituras en el Registro Mercantil de Madrid fueron objeto de la siguiente calificación: «El Registrador Mercantil que suscribe previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18-2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado el/los siguiente/s defecto/s que impiden su práctica: Defectos: Presentada nuevamente el 25 de septiembre de 2002, número 76.285 en unión de otra escritura autorizada el 10 de julio de 2002 por el mismo Notario número 2.127 en la que se elevan a público acuerdos de una Junta de 19 de junio de 2002, se observan los siguientes defectos: 1) Deben acompañarse los anuncios de convocatoria de dicha junta para su calificación (artículos 93 y 97 Ley de Sociedades Anónimas, 18 del Código de Comercio y 6 Reglamento del Registro Mercantil). Una vez aportados podrá calificarse la correcta convocatoria de la Junta. 2) La escritura número 2.127 de protocolo, debe reunir los requisitos exigidos por el artículo 158 Reglamento del Registro Mercantil al aprobar una modificación estatutaria. En el plazo de 1 mes a contar desde la fecha de notificación de esta calificación, se puede interponer recurso en la forme y según los trámites previstos en el artículo 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y modificada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre. Madrid, 8 de octubre de 2002. El Registrador». Firma ilegible.

## III

Doña María Teresa de las Cuevas García, actuando en su propio nombre y en su calidad de Administradora en nombre de la entidad «Grameo, S.A.», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: A) Que a la vista de lo expuesto lo que consta en el Hecho I de esta resolución, considera que la convocatoria para la Junta celebrada con fecha 19 de junio de 2002, fue correctamente realizada y ello por las siguientes razones: 1. Doña María Teresa de las Cuevas es accionista única de la sociedad «Grameo, S.A.», puesto que la teórica transmisión alegada no se ha acreditado, ni a la sociedad, ni en la celebración de la Junta, ni tampoco consta en documento público. Por ello, siendo la única socia se puede constituir siempre que lo desee en Junta universal, aprobando el orden del día y los puntos que estime convenientes para la buena marcha de la sociedad, sin necesidad de convocatoria alguna (artículo 99 de la Ley de Sociedades Anónimas). 2. Que a pesar de ello, se convocó a la Junta a don Gaspar J., que compareció en la misma representado por su abogado. 3. Que en cualquier caso se ha de hacer constar que el artículo 12 de los Estatutos sociales establece que las Juntas generales, tanto ordinarias como extraordinarias podrán ser convocadas por cualquier administrador mediante envío de burofax; por tanto; además de nos ser necesaria la convocatoria de la Junta, por las razones expuestas, para el supuesto que se entendiera la necesidad de la misma, ante la posibilidad de la existencia de un socio extraño, esta fue correctamente convocada de acuerdo con lo establecido en el artículo citado de los estatutos. B) Que por lo que respecta al segundo defecto se hacen las siguientes consideraciones: 1. Que se insiste en que no existen más socios en la sociedad, acreditados y con los requisitos establecidos en la Ley, que tengan derecho de asistir a la Junta, por lo que la misma tiene el carácter de Junta general universal, razón por la que no es preciso que se reúnan los requisitos del artículo 158 del Reglamento del Registro Mercantil. 2. Que tales requisitos fueron cumplidos en la convocatoria por lo que debió ser inscrita. 3. Que en la propia acta se hace constar la existencia del informe de la Administradora con respecto a modificación de propuesta. 4. Que como en la propia escritura se solicitaba la inscripción parcial de la misma, cuando menos se debieron inscribir los acuerdos ratificados de cese del Administrador solidario de don Félix, G.S., cese que fue aceptado por dicho señor.

## IV

El Registrador Mercantil de Madrid, n.º II, informó: Que el Registrador Mercantil calificó a la vista de lo que resultaba de los documentos presentados y de los asientos del Registro (artículos 18 del Código de Comercio

y 6 del Reglamento del Registro Mercantil) sin que, en consecuencia, pudiera tomar en consideración las alegaciones que figuran en el escrito de recurso. Que en la escritura se elevan a público acuerdos de una Junta celebrada el 19 de junio de 2002 en primera convocatoria, que fue convocada «cauteladamente» por burofax. Que en la certificación se hace constar que a la Junta asistió don José Luis F.S., en representación de don Gaspar J., que presentó un escrito oponiéndose a la celebración de la junta. Que tras abandonar dicho señor la Junta, se inicia la misma con la asistencia única de doña María Teresa de las Cuevas García, que ostenta el 100% de las acciones y, en todo caso indiscutiblemente el 94% de las mismas por lo que existe el quórum legal y estatutario para su celebración. Que lo único que debe discutirse es si a la vista de la redacción de la certificación, se trata o no de una Junta universal o, por el contrario, es una Junta convocada, no celebrada con carácter universal, en cuyo caso no parece se discutan los defectos de la nota. Que se estima que, a la vista de la redacción de la certificación, la Junta no puede calificarse de universal. Que la propia certificación se refiere a la celebración en primera convocatoria y a la convocatoria de la misma. Si la recurrente es la única socia de la sociedad, no se acaba de entender para que se convoca la Junta, pues era suficiente con adoptar una decisión de socio único sin necesidad de convocar Junta alguna. Que lo que es evidente es que el Registrador no puede entrar a calificar si una determinada transmisión de acciones ha sido válida o no, sino que simplemente a la vista de la certificación ha de pedir los anuncios de convocatoria y exigir los requisitos que el Reglamento del Registro Mercantil exige para las Juntas no universales. Que no se entiende bien qué quiere decir que se convocó a «efectos cautelares». Que si el órgano de Administración convoca la Junta, y en la asistencia se alude expresamente a un doble quórum (100% o, en todo caso, el 94%), no es el Registrador el órgano adecuado para calificar cual de los dos quórum es el correcto. En consecuencia ha de considerar la Junta como universal y exigir la acreditación de la correcta convocatoria. Que consultando el artículo 11 de los Estatutos de la sociedad resulta que la Junta se convocará mediante anuncio en el BORME y en un diario de los de mayor circulación en la provincia, lo que se ajusta plenamente al artículo 97 de la Ley de Sociedades Anónimas, de indudable carácter imperativo. En consecuencia deberán presentarse los anuncios exigidos por la Ley y los Estatutos para su debida calificación. Que no cabe la inscripción parcial de conformidad al artículo 63 del Reglamento del Registro Mercantil, al tratarse de una única operación como es el cese del órgano de Administración y el nombramiento del nuevo. Que de practicarse la inscripción parcial del cese del órgano de Administración, la sociedad quedaría acéfala.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 93, 97, 99, 102, 109 y 111 de la Ley de Sociedades Anónimas.

1. Al estar sujeta a la calificación registral la validez de los actos a inscribir (cfr. artículos 18.2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil), tratándose de acuerdos de órganos colegiados de una sociedad lo primero que habrá de valorarse para juzgar sobre esa validez, en cuanto que es presupuesto de la misma, es la regularidad de la reunión, condicionada, a su vez, bien a la convocatoria en forma, bien a la concurrencia de los requisitos que habilitan su celebración como universal.

En el caso planteado la junta se reúne en primera convocatoria, o sea, atendiendo al llamamiento hecho a los accionistas para reunirse, y es no sólo lógico sino imprescindible que el registrador examine si tal llamamiento se ha realizado conforme a las exigencias legales y estatutarias.

2. Si de la propia certificación de los acuerdos que se pretenden inscribir resulta que se pone en duda la condición de socio de determinada persona por cuestionar la validez del título de adquisición de las acciones de las que alega ser titular, y por ello, ante la duda de la validez de la reunión como universal en ausencia de ese potencial socio se optó por una convocatoria cautelar de la junta, se fijan dos posibles quórum de asistencia y dos resultados de la votación según se tome en cuenta o no la realidad de aquella titularidad dudosa, no puede pretenderse que el registrador que califique la validez de tales acuerdos acepte como alternativa subsidiaria a la posible irregularidad de la convocatoria la de dar por válida la junta como universal cuando no constan cumplidas las exigencias legales para tenerla como tal ni el documento calificado se atreve a darle tal carácter de forma inequívoca.

Y es que no cabe oponer, como hace el recurrente, que la junta tuvo el carácter de universal del que se duda pues no cabe identificar una junta a la que asisten todos lo legitimados para hacerlo atendiendo a la convocatoria, reunión que habrá de ajustarse a las exigencias de ésta fecha,

hora, lugar, orden día, etc. (cfr. artículos 93, 97.2, 102, 109 y 111 de la Ley de Sociedades Anónimas) con una junta universal sujeta para su validez a las exigencias del artículo 99 de la misma Ley, que no se reducen tan sólo a la presencia de todo el capital, sino que exige un acuerdo unánime de reunirse en junta fijando los asuntos a tratar.

3. Por último, el argumento subsidiario de que la convocatoria, realizada por burofax, se ajustó a las exigencias estatutarias, ha de decaer si se tiene en cuenta no sólo que tal afirmación no es cierta según resulta del informe del registrador a la vista del contenido de los estatutos inscritos, sino porque, aunque así fuera, esa forma estatutaria de realizar la convocatoria a lo máximo que podría aspirar es a complementar el régimen legal que es este punto se contiene en el artículo 97 de la Ley, nunca a suplirlo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

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 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 vigésimo cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 8 de noviembre de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador Mercantil de Madrid, II

**23248** *RESOLUCIÓN de 10 de noviembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Comunidad del Edificio Alacant-I, de Alicante, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número cuatro de Alicante, don José Manuel López Castro, a subsanar determinados errores de una inscripción ya practicada.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Fausto Gómez Guillén, en su condición de copropietario y Presidente de la Comunidad del Edificio Alacant-I, de Alicante, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número cuatro de Alicante, don José Manuel López Castro, a subsanar determinados errores de una inscripción ya practicada.

## Hechos

### I

Por escritura autorizada ante el que fue Notario de Alicante, don José María Martínez Feduchi, número 4267 de protocolo, de fecha 26 de septiembre de 1963, se procedió por parte de la entidad Pastor Peris Construcciones, S.A. a la declaración de obra nueva y división horizontal de la finca registral 2,582, del Registro de la Propiedad, número cuatro de Alicante. Dicha escritura fue inscrita.

Por instancia suscrita por don Fausto Gómez Guillén se solicita del Registrador de la Propiedad que certifique si la relación de cuotas de participación, tanto en gastos generales como en gastos de escalera y ascensor que se adjuntaban son expresión exacta y fiel de las que figuran en la inscripción, y, alternativamente, que se certifique cuales son las cuotas de participación de cada componente del citado inmueble y su significado matemático, para que no exista ninguna duda de interpretación, incluso se reconozca el error en el que pudo incurrir en su día el Notario o el Registrador de la Propiedad.

### II

Presentada la anterior instancia en el Registrador de la Propiedad, número cuatro, de Alicante fue calificada con la siguiente nota: «En contestación a su escrito de fecha dieciocho de los corrientes con número de entrada en esta oficina 7.034/2002 de fecha diecinueve de este mes y en concreto con relación a lo solicitado por usted al final del mismo, pongo en su conocimiento lo siguiente: Primero.—Que las cuotas de participación, tanto en gastos generales como en gastos de escalera y ascensor son las que figuran en la certificación que se adjunta, pudiendo usted mismo comprobar si son o no son expresión exacta y fiel de las que se adjuntan en su solicitud. Segundo.—Que respecto al significado matemático de las repetidas cuotas que el Registrador que suscribe pueda formular,

no tiene ningún valor vinculante a efectos de modificar los asientos registrales por las razones que más adelante se dirán no teniendo más valor que el de una opinión meramente personal. Y Tercero.—No me corresponde señalar responsabilidades respecto a las personas que intervinieron en las correspondientes escrituras incluyendo, naturalmente, a los otorgantes de los documentos en representación de la propiedad respectiva.—Como parece que el objetivo que se persigue es la modificación de los asientos registrales, ello sólo es posible cumpliendo los requisitos de la Ley Hipotecaria establece en su artículo 219 que dice: «Los errores de concepto se rectificarán por medio de una nueva inscripción, la cual se hará mediante la presentación del mismo título ya inscrito, si el Registrador reconociere el error o el Juez o el Tribunal lo declarare; y en virtud de un título nuevo, si el error fuere producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo, y las partes convinieren en ello, o lo declarase así una sentencia judicial». En consecuencia, como no tengo certeza de que exista error, se requiere una resolución judicial ordenando la rectificación o escritura pública otorgada previo acuerdo de los copropietarios con los requisitos del artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio de 1960, según la Ley de 6 de abril de 1999 que exige la unanimidad de los propietarios en su regla primera y cuyo párrafo penúltimo, de dicha regla, establece la forma de computar los votos favorables. Alicante a 26 de septiembre de 2002. El Registrador». Firma ilegible.

Por instancia suscrita por don Fausto Gómez Guillén, el 30 de diciembre de 2002, se solicita, del Registrador de la Propiedad número cuatro de Alicante, la rectificación del Registro, pues en la escritura otorgada en Alicante el 26 de septiembre de 1963, ante el Notario don José María Martínez Feduchi, se dijo en su cláusula tercera lo siguiente «... Respecto a gastos de escalera y ascensor queda excluido el DOCE y los restantes contribuirán: Con una centésima los UNO-CUATRO-SEIS-SIETE-OCHO-NUEVE-DIEZ-ONCE; con cincuenta centésimas de entero el TRES; una y media centésimas el DOS, dos centésimas el CINCO, un entero cuarenta y nueve centésimas por ciento cada uno de los CATORCE...», y en la inscripción que consta en el Folio 165 del Tomo 1.197, libro 785 de Alicante, Finca 2.582 del Registro de la Propiedad número cuatro de Alicante, se redacta de la siguiente forma: «Respecto a gastos (gener) digo de escalera y ascensor queda excluido el doce y los restantes contribuirán: con una centésima los uno, cuatro, seis, siete, ocho, nueve, diez y once; con cincuenta centésimas de entero el tres; una y media centésimas (tres) digo dos; dos centésimas (y) digo el cinco, todas por ciento, un entero cuarenta y nueve centésimas por ciento a cada uno de los catorce...», de modo que el Registrador al practicar la inscripción añadió la expresión «todas por ciento» que no figura en la escritura, siendo de gran trascendencia el error, pues algunos copropietarios han demandado judicialmente a la Comunidad de Propietarios alegando que su participación en los gastos de comunidad no es de una centésima, es decir, 0,01 del total o 1%, sino de una centésima por ciento, que la equiparan a 0,01, es decir una diezmilésima, por lo que solicitaba se revisaran las cuotas de participación que figuran atribuidas, según el Registro de la Propiedad, ya que si el Registrador no hubiera introducido las palabras «todas por ciento» no se hubiera producido duda alguna acerca de la interpretación de las cuotas.

Presentada la anterior instancia en el Registro de la Propiedad número cuatro de Alicante fue calificada con la siguiente nota: «Presentado en este Registro de la Propiedad con el número 26 del Diario 44, el pasado 31 de diciembre, una solicitud suscrita por don Fausto Gómez Guillén, con la finalidad de que se rectifiquen determinados asientos registrales, cuyo documento lleva fecha de 30 de diciembre pasado, el Registrador de la Propiedad que suscribe mantiene la calificación que con fecha 26 de septiembre de 2002 emitió con respecto a la misma pretensión que copiada literalmente dice: “Los errores de concepto se rectificarán por medio de una nueva inscripción, la cual se hará mediante la presentación del mismo título ya inscrito, si el Registrador reconociere el error o el Juez o el Tribunal lo declarare; y en virtud de un título nuevo, si el error fuere producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo, y las partes convinieren en ello, o lo declarase así una sentencia judicial”.—En consecuencia y reiterando lo expresado en la calificación fechada el 26 de septiembre pasado, se precisa para acceder a lo solicitado una resolución judicial que ordene la rectificación o escritura pública que recoja el acuerdo de la comunidad de propietarios (que puede recaer sobre el propio documento objeto de esta calificación), tomado en la forma y con los requisitos que señala el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal reformado por la Ley 6 de abril de 1999.—No procede tomar anotación preventiva de suspensión por ser el defecto insubsanable ya que el documento presentado y que es objeto de calificación no puede producir el efecto pretendido. Contra la anterior calificación puede interponerse el recurso previsto en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes de dicha