

de acoger, en cuanto a los datos relativos a la obligación garantizada, con cierta flexibilidad a fin de facilitar el crédito, en el presente caso dista de cumplirse con los mínimos exigibles pues ni cabe la constitución de hipoteca en garantía de una masa indiferenciada de obligaciones ya existentes ni es posible garantizar con hipoteca las obligaciones totalmente futuras.

3. En cuanto a este último extremo, ya decidió este centro directivo por Resolución de 17 de enero de 1994, basándose en las razones que en ella quedaron expuestas, que se exige que el crédito, por el momento inexistente y que haya de quedar garantizado, ha de provenir necesariamente de una relación jurídica ya existente entre las partes, y ocurre en el caso planteado que las obligaciones futuras que se quieren garantizar no son las que puedan derivar como vicisitud eventual de una relación jurídica previa, sino las que en un futuro queden constituidas *ex novo* por libre decisión individualizada de acreedor y deudor.

4. Pero tampoco sería posible la constitución de la hipoteca, aunque se hubiera limitado a garantizar obligaciones ya existentes, si en lugar de identificar la obligación garantizada se extiende la garantía a la masa indiferenciada de obligaciones que pudiera tener contraídas determinando deudor o deudores con el acreedor garantizado. Los principios de especialidad y de accesoriedad de la hipoteca exigen precisa determinación de la obligación a que la hipoteca sirve (cfr. artículos 1.857 del Código Civil, y 9.2 y 12 de la Ley Hipotecaria, y 51, 6.º del Reglamento Hipotecario), y cuyas vicisitudes (transmisión, extinción) son, por la accesoriedad, vicisitudes del mismo derecho de hipoteca. Las Resoluciones de 3 de octubre de 1991 y 23 de diciembre de 1987 ya expresaron que la simple reunión contable de diversas operaciones bancarias, como la prevista en la escritura ahora cuestionada, carece de virtualidad suficiente para provocar una obligación substantiva e independiente por el saldo resultante, que pudiera por sí sostener la garantía hipotecaria.

5. No puede invocarse en favor de la hipoteca pretendida, el artículo 245 del Reglamento Hipotecario, pues tanto de su propio tenor literal como de los preceptos a que se remite, se deduce inequívocamente que el supuesto en él considerado presupone una relación básica de crédito ya vinculante, instrumentalizada en una cuenta corriente en la que habrá partidas de abono, pero también de cargo por los conceptos acordados en el momento de su constitución, las cuales perderán su exigibilidad aislada desde entonces, siendo sustituidas con pleno alcance novatorio por el saldo que al tiempo de la liquidación resultare, el cual constituirá la única obligación exigible y garantizada, en su caso, con la hipoteca. Sólo en este sentido puede entenderse la expresión que utiliza el artículo 245 del Reglamento Hipotecario «importe de la obligación asegurada»; o la remisión al artículo 142 de la Ley Hipotecaria que regula la hipoteca en garantía de obligación futura o condicional; y, en fin, la remisión al artículo de la Ley Hipotecaria que regula la hipoteca en garantía de la apertura de créditos instrumentados en cuenta corriente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

Madrid, 11 de enero de 1995.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

4180 - RESOLUCION de 12 de enero de 1995, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Abogado don José Luis Manzanera Serrán, en representación de «Prod's, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador mercantil número IX de los de Madrid, a inscribir una escritura de adaptación de estatutos sociales.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Abogado don José Luis Manzanera Serrán, en representación de «Prod's, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador mercantil número IX de los de Madrid, a inscribir una escritura de adaptación de estatutos sociales.

Hechos

I

Por escritura autorizada el 24 de junio de 1992, por el Notario de Madrid, don José Luis Sánchez Torres, se elevaron a escritura pública los acuerdos adoptados por la Junta General Extraordinaria y Universal de la compañía mercantil «Prod's, Sociedad Anónima», celebrada el 22 del mismo mes, en cuyo orden del día figuraba como punto 4: «Modificación y adaptación de los Estatutos Sociales a la Ley de Sociedades Anónimas».

De la certificación del acta de la Junta protocolizada resulta, en relación con dicho punto, lo siguiente: Que tras someter a estudio y reflexión la forma de llevar a cabo la adaptación de los estatutos a la nueva legislación societaria, «se ha adoptado el criterio de modificar exclusivamente los preceptos que resultaban incompatibles con la nueva normativa, bien dándoles nueva redacción, o modificándolos parcialmente». Y entre los artículos derogados o con nueva redacción figuran: «Artículo 6: Se mantiene su actual redacción, con las siguientes adaptaciones de plazo: El término de treinta días que señala el párrafo primero para que el Consejo ofrezca las acciones a los demás accionistas, queda sustituido por el de diez días. El término de sesenta días que señala el párrafo tercero, queda sustituido por el de dos meses. Artículo 20: Se mantiene su actual redacción. La referencia al artículo 78, debe entenderse hecha al 141 de la Ley de Sociedades Anónimas». No resulta que se haya introducido modificación alguna en el contenido de los anteriores artículos 14 y 18.

II

Tras una primera presentación de dicha escritura en el Registro Mercantil de Madrid, en la que resultó calificada como defectuosa, figuran como defecto en la nota de fecha 3 de septiembre de 1992: «Deberá acompañarse refundición de Estatutos», en una segunda presentación fue calificada con la siguiente nota: «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 los siguientes defectos que impiden su práctica: Defectos: Presentado nuevamente con fecha 8 de octubre del presente año, se suspende la inscripción del precedente documento por comprender los siguientes defectos que impiden practicarla: Los artículos 6 y 20, modificados por la escritura, no se redactan íntegramente como indica el artículo 158 del Reglamento del Registro Mercantil. El artículo 14 de los antiguos Estatutos debe salvar el supuesto de representación al que se refiere la Ley actual en su artículo 108. Artículo 18. Debe señalarse que el nombramiento por cooptación de Consejeros debe ser realizado entre personas que tengan el carácter de accionistas (artículo 138 L.S.A.). Se hace constar que los artículos modificados en la escritura pueden ser objeto de inscripción, pero, de no modificarse los defectos antes señalados, se trataría de una adaptación parcial. En el plazo de dos meses, a contar de esta fecha, se puede interponer recurso gubernativo de acuerdo con los artículos 66 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil. Madrid, 4 de noviembre de 1992. El Registrador». Hay una firma ilegible.

III

Don José Luis Manzanera Serrán, actuando en representación de la citada sociedad, interpuso recurso gubernativo frente a las anteriores calificaciones, solicitando la reforma de las notas, en base a los siguientes argumentos: Que la primera de las notas ha infringido lo dispuesto en los artículos 59 y 62.3 del Reglamento del Registro Mercantil al ser incompleta; que la sociedad ha optado por adaptar aquellos artículos de sus estatutos que eran incompatibles con la nueva regulación, pero que los modificados, los que se mantienen, y las normas legales en lo no previsto en ellos, definen el nuevo marco legal en que la sociedad debe desenvolverse, máxime a la vista de la remisión del artículo 25 de aquéllos a la Ley; que la calificación registral debe recaer sobre el título y su contenido, pero no sobre lo que no es objeto del mismo, pues en este caso se está extralimitando el Registrador en su función, lo que ha ocurrido con su referencia a «los antiguos estatutos», dado que no existen ni antiguos ni nuevos, sino unos solos, ahora modificados parcialmente; que en lo que se refiere al artículo 14, referido a la representación de los accionistas en la Junta, el criterio del Registrador es erróneo, pues al remitirse tal artículo a la Ley de Sociedades Anónimas, en todo lo no previsto en él, ya deja a salvo lo dispuesto en el artículo 108 de aquella Ley; que con el artículo 18 ocurre otro tanto, pues el no hacer constar que el nombramiento por el propio Consejo para cubrir vacantes, ha de recaer en un accionista, no implica que tal circunstancia no sea necesaria al venir impuesta por aquella Ley, en su artículo 138; y que, en cuanto a la necesidad de nueva redacción para los artículos 6 y 20, ha de tenerse en cuenta que tan sólo cambian, en el primero, dos cifras, y en el segundo, la referencia a una disposición legal, por lo que en este caso la exigencia reglamentaria invocada en la calificación es excesiva y hay que entenderla limitada a aquellos supuestos en que por cambio de contenido o significado, razones de claridad y seguridad, hagan necesaria una nueva redacción de los artículos modificados, sin que la interpretación de la norma deba conducir al absurdo de exigir una nueva convocatoria de la Junta o del Consejo para acordar una nueva redacción de la totalidad de tales artículos y

su posterior elevación a escritura pública. Finalmente, y para el caso de no reformarse la calificación, y en tanto se sustanciase el recurso, solicitó la inscripción parcial.

IV

El Registrador decidió mantener, en su integridad, los defectos recurridos, y en base a lo solicitado inscribió parcialmente el título, con exclusión de los cuatro artículos de los estatutos que calificara como defectuosos. Y ello en base a los siguientes fundamentos: Que en cuanto a la primera nota no ha sido propiamente recurrida y de entender que lo ha sido, el recurso se ha presentado fuera de plazo; que en cuanto a las afirmaciones sobre una extralimitación en su calificación, ha de tenerse en cuenta que en el orden del día de la Junta, figuraba «modificación y adaptación de los estatutos sociales a la Ley de Sociedades Anónimas», de donde se infiere indubitablemente la voluntad social de adaptarse totalmente a la nueva Ley, sin que sea tan sólo ella, a través de su Junta de accionistas, la que decida que parte de sus estatutos deba ser objeto de la correspondiente adecuación, sino que es función de la labor calificadora señalar si los estatutos, en su conjunto, se encuentran en armonía con ella o no; que tanto el artículo 14, como el 18 de los estatutos realizan una remisión incompleta a la Ley que pueden inducir a confusión, pues si no se recoge el texto de la misma, ésta se aplica «per se», si se reproduce literalmente, se produce un efecto positivo al facilitar con su lectura el formar una idea clara de las líneas rectoras de la vida de la sociedad, pero si se transcriben parcialmente, pueden inducir a confusas interpretaciones; que el no consignar que los Consejeros que pueden nombrarse por cooptación han de ser accionistas, tenía sentido en la anterior redacción de los Estatutos que exigían, en todo caso, para ser Consejero, la condición de accionista, pero no ahora en que, expresamente, se establece lo contrario, la no necesidad de aquella condición; que otro tanto ocurre en relación con el derecho de representación en las Juntas generales al exigirse que ha de serlo por otro accionistas, mediante autorización concedida por escrito y con carácter especial para cada Junta, con lo que no exceptúa el supuesto previsto en el artículo 108 de la Ley, con lo que un accionista lego puede entender que tal excepción no es aplicable; y que en cuanto al último defecto, la claridad del artículo 159 del Reglamento del Registro Mercantil, no merece más comentario aún cuando pueda parecer exagerado al recurrente, cuando lo realmente extraño es que éste califique como simple variación algo tan importante como la regulación de las limitaciones a la transmisibilidad de las acciones con cambio de los plazos.

V

El recurrente se alzó ante la decisión del Registrador, insistiendo en sus argumentos.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 106.1, 108, 138 y disposiciones transitorias tercera y cuarta, de la Ley de Sociedades Anónimas; 69 y 158.1.5.º del Reglamento del Registro Mercantil; y las resoluciones de este Centro Directivo, de 10 de febrero y 12 de marzo de 1991, 19 de noviembre y 9 de diciembre de 1993, y 2, 8 y 9 de junio de 1994.

Primero.—De las notas recurridas tan sólo procede examinar en el presente recurso los tres defectos de la segunda, los que en su día motivaron la suspensión y posterior inscripción parcial del título, pues no cabe entrar a considerar la pretendida infracción del principio de totalidad de la calificación que se alega, respecto de la primera, dado que en cuanto a ella, el recurso es extemporáneo (cifr. artículo 69 del Reglamento del Registro Mercantil).

Los dos primeros defectos plantean una cuestión previa. Alega el recurrente que el Registrador se ha extralimitado en sus funciones al entrar a examinar el contenido de determinadas reglas de los estatutos sociales que no se contienen en el título presentado al no haber sido objeto de modificación. Pero lo cierto es que si se analizan, tanto el orden del día de la Junta, cuyos acuerdos se pretenden inscribir, como su contenido, se pone de manifiesto que las modificaciones estatutarias acordadas, no tienen como objeto tan sólo una reforma parcial y voluntaria de las anteriores reglas de organización y funcionamiento de la Sociedad por pura conveniencia, sino el dar cumplimiento a una obligación legal, la de adaptar los estatutos a la nueva Ley de Sociedades Anónimas que impuso la disposición transitoria tercera del nuevo texto refundido. En tales supuestos, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 18 de febrero y 12 de marzo de 1991 ó 19 de noviembre de 1993), que si bien la adaptación exigida por aquella norma podía llevarse a cabo en distintos momentos y a través de diferentes acuerdos tomados dentro del

plazo establecido al efecto, en el caso de existir una clara voluntad social de proceder a la adaptación total todo el contenido de los estatutos, hasta entonces vigentes, habría de modificarse en la medida necesaria para lograrla, aun cuando para ello no fuera preciso dar nueva redacción al conjunto de los mismos, pudiendo limitarse, cual ocurre en este caso, a modificar tan sólo aquellos artículos que se considerasen no acomodados a las nuevas exigencias legales, ni a proceder, pese a su conveniencia en aras de una mayor claridad, a refundirlos en un nuevo texto que integrara las modificaciones acordadas. Esa voluntad de proceder a la adaptación total, a través de una reforma parcial de los estatutos, implica para el resto de su contenido, hasta entonces vigente y no alterado, la de tenerlo por ajustado a la ley. Y es la realidad o no del tal adecuación lo que ha de valorar el Registrador, pues no otro sentido cabe atribuir al mandato contenido en la disposición transitoria cuarta, número 1, de la misma Ley cuando le impone la obligación de calificar dicho extremo, devolviendo el título a los interesados para su subsanación «en el supuesto de que no se haya hecho la adaptación correctamente», que es como ha procedido en este caso, sin perjuicio de que tal calificación fuera o no acertada que es lo que se ha de examinar.

Segundo.—Al hilo de las anteriores consideraciones resulta más oportuno comenzar por el análisis de los dos últimos defectos al referirse ambos a normas estatutarias no modificadas por el acuerdo de adaptación, aparte de que, de este modo, se sigue el orden en que el recurrente y la decisión del Registrador los plantean.

Entiende la nota de calificación que el artículo 14 de los estatutos sociales, al condicionar el derecho de representación del accionista para asistir a las juntas a que lo sea por otro accionista, mediante autorización conferida por escrito y con carácter especial para cada una, debe dejar a salvo los supuestos contemplados en el artículo 108 de la Ley vigente.

Es una cuestión que ha sido resuelta por esta Dirección General en Resoluciones de 9 de diciembre de 1993 y 2, 8 y 9 de junio de 1994. Como allí se dijera, la conveniencia de que personas extrañas a la sociedad no se injerian en sus asuntos, participando en las juntas generales, tiene su límite en aquellos supuestos en que por razones prácticas se trata de facilitar el funcionamiento de las sociedades familiares y el interés atendible de conjugar tanto la formación de la voluntad social, como el de no desgajar de la administración unitaria del patrimonio personal, cuando es confiada por su titular a una sola persona y, por tanto, a una sola voluntad de decisión, la parte constituida por las acciones de una determinada sociedad. Y en este sentido, el artículo 108 de la Ley de Sociedades Anónimas, declara inaplicables, en los supuestos que contempla, las restricciones establecidas por la propia Ley, lo que debe entenderse referido tanto a las que ésta prevé de forma expresa, como a las que dentro del ámbito que confiere al libre juego de la autonomía de la voluntad puedan establecerse en los estatutos, de las que es una muestra la exigencia de la condición de accionista del representante.

Del anterior razonamiento se deduce que la regulación del citado precepto legal debe prevalecer sobre el silencio de los pactos estatutarios cuando éstos no dejen a salvo la vigencia que la norma tiene por sí, pese a que siempre es deseable que la claridad y precisión que deben presidir la redacción de los estatutos, eviten todo tipo de confusionismos, una de cuyas causas suele estar en la reproducción parcial de normas legales o del conjunto de la normativa aplicable a una determinada materia. Por tanto, tan sólo en aquellos supuestos en que de la regulación que sobre un determinado particular se contenga en los estatutos, resulte claramente la voluntad de excluir la aplicación de una norma inderogable, cabría rechazar su inscripción, pero no en aquellos otros, como el presente, en que se limite a introducir una limitación a la amplia facultad de representación que el artículo 106.1 de la Ley permite pero sin que con ello resulte que se pretenda imponerla, incluso en aquellos casos en que la Ley no la admite.

Tercero.—Similares consideraciones deben llevar a estimar el recurso respecto del tercero de los defectos. Previendo el artículo 18 de los estatutos que en caso de vacante pueden ser nombrados Consejeros con carácter provisional las personas que designe el propio Consejo, entiende el Registrador que es necesario puntualizar que tal designación ha de recaer necesariamente en un accionista porque así lo impone el artículo 138 de la Ley.

Se trata de otro supuesto de regulación estatutaria incompleta y en este caso, además, superflua, dado que su ausencia no impediría la aplicación directa del régimen legal de los nombramientos por cooptación. Pero como ocurría en el caso anterior, esa regulación parcial no puede, por sí sola, ser motivo que impida el acceso al Registro de la norma estatutaria desde el momento en que la o las lagunas de que adolece, puedan ser integradas acudiendo a la Ley cuyo contenido imperativo no aparece excluido. Los estatutos se limitan a reafirmar la existencia del derecho

de cooptación por el Consejo de Administración, aunque sin desarrollarla su contenido en los términos en que, de forma necesaria, lo hace el artículo 138 de la Ley, en especial por lo que a la necesaria condición de accionista del elegido se refiere, pero sin que tampoco se oponga al mismo, permitiendo expresamente que el nombramiento recaiga en quien no ostente tal cualidad. No desvirtúa este razonamiento el hecho de que otra norma estatutaria, igualmente superflua, prevea que para acceder al cargo de Administrador no es precisa la condición de accionista, pues no cabe llegar por la vía de una interpretación sistemática del conjunto de los estatutos a entender que se pretende suprimir una exigencia legal que no aparece expresamente excluida.

Cuarto.—El primero de los defectos de la nota no admite la inscripción de determinadas modificaciones estatutarias por no contenerse en la escritura la nueva e íntegra transcripción a los artículos afectados, conforme exige el artículo 158.1.5.º del Reglamento del Registro Mercantil. No se trata, por tanto, de un defecto sustantivo que cuestione la validez o legalidad de tales modificaciones, sino de tipo formal, referido a las exigencias reglamentarias para su inscripción.

Y este defecto si ha de ser confirmado, habida cuenta de la finalidad perseguida por aquella norma, el velar por la claridad de los asientos registrales. Si bien, salvo en el momento inicial de la inscripción de la constitución o en el de haberse procedido a una modificación o refundición total, es normal que el cuerpo normativo que integran los estatutos sociales aparezca disperso en diversas inscripciones, como fruto de las modificaciones que, a lo largo de la vida de la sociedad, haya experimentado, el contenido íntegro y actual de cada una de sus normas, ha de figurar transcrito en el último de los asientos que recoja cualquier modificación que le afecte, de suerte que no sea preciso recorrer todo el historial de la hoja de la sociedad para, a partir de su redacción original, ir integrándolo con adiciones, modificaciones o supresiones, lo sean de frases, palabras o cantidades, que puedan aparecer dispersas en múltiples asientos. La seguridad jurídica que se asienta en la presunción de exactitud y validez del contenido del Registro (artículo 20.1 del Código de Comercio) reclaman aquella limpieza y claridad a la que la norma reglamentaria pretende dar satisfacción.

Todo ello con independencia de la mayor o menor relevancia de tales modificaciones, que en este caso no puedan considerarse nimias, al menos, que se refieren a los plazos para el ejercicio del derecho de preferente adquisición de las acciones que se pretendan transmitir, y sin que para la subsanación del defecto existan las graves dificultades que alega el recurrente facultado como está el Consejo de Administración para subsanar o rectificar los artículos modificados a fin de lograr su inscripción, facultades entre las que, indudablemente, ha de entenderse comprendida la de refundir su contenido que es lo que la nota de calificación viene a exigir.

Esta Dirección General acuerda estimar parcialmente el recurso con revocación de la nota y decisión del Registrador en cuanto a los defectos segundo y tercero, desestimándolo y manteniendo aquellas en cuanto al primero.

Madrid, 12 de enero de 1995.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Sr. Registrador mercantil de Madrid.

4181

RESOLUCION de 13 de enero de 1995, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona don Jaime Manuel de Castro Fernández contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 3 de Mataró a practicar una inscripción de agregación de finca, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Barcelona don Jaime Manuel de Castro Fernández contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 3 de Mataró a practicar una inscripción de agregación de finca, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

Por escritura autorizada por el Notario de Barcelona don Jaime Manuel de Castro Fernández el 23 de noviembre de 1992, la compañía mercantil «Promotora Vilamar, Sociedad Anónima», segregó de una finca de su propiedad sita en términos de Vilassar de Mar y Cabrera de Mar, y más en

concreto de la parte sita en este último, una porción de 116 metros 70 decímetros cuadrados, valorada en 200.000 pesetas, y lindante al norte con la finca registral número 4.078. A continuación procedió a agregar la porción previamente segregada a la citada registral 4.078 constituida por una casa-torre destinada a vivienda unifamiliar con una superficie construida de 313 metros 70 decímetros cuadrados, y asentada sobre una parcela de 315 metros 78 decímetros cuadrados, valorada en 47.000.000 de pesetas, procediendo acto seguido a venderla a terceras personas junto con una participación indivisa de otra finca.

II

Presentada inicialmente copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad número 3 de Mataró, se inscribió la transmisión de la participación indivisa de finca vendida en tanto que no se practicó operación alguna de la segregación, agregación y venta de la finca resultante por desistimiento del presentante. Nuevamente presentada, se extendió a su pie la siguiente nota: «Devuelto el precedente documento para la práctica de los asientos no realizados según la nota anterior de fecha 13 de enero, se ha inscrito en cuanto a la segregación al tomo 3.049, libro 40 de Cabrera de Mar, folio 65, finca 4.198, inscripción 1.ª y se suspende en cuanto a las operaciones de agregación y subsiguiente venta por no reunirse, en cuanto a la primera, los requisitos exigidos por el artículo 98 del Reglamento Hipotecario. Mataró a 12 de marzo de 1993.—El Registrador. Hay una firma ilegible.

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo frente a la anterior calificación en base a los siguientes fundamentos: 1) Que la nota de calificación infringe lo dispuesto en el artículo 434 del Reglamento Hipotecario que exige cuando se suspenda o deniegue la inscripción que en la misma se indique la causa o motivo, siendo así que la remisión al artículo 98 del mismo Reglamento lo es a una norma genérica que precisa ser completada con aquella más concreta que se entienda infringida, dejando en otro caso a los interesados en la incertidumbre de cuál sea la razón de la negativa a la inscripción, aparte de no precisarse en base a cuál de los párrafos de dicha norma se ha hecho la calificación; 2) Que si hipotéticamente, la calificación se basase en el artículo 48 del mismo Reglamento por no tener la finca absorbente una superficie superior al quintuplo de la que se le agrega, en el caso presente si bien no se alcanza esa proporción existe una evidente relación de accesoria entre la finca principal y la que es objeto de agregación, por lo que existe identidad de razón que permite aplicar la analogía; 3) Que aunque así no se admitiera, no es ello motivo para rechazar la inscripción, pudiendo acceder al Registro por la vía de la agrupación como lo avalan: La estrecha relación existente entre la agrupación y la agregación, al punto de poder considerarse la última como una agrupación simplificada, por lo que el mismo precepto reglamentario, en su anterior redacción, establecía que de existir un exceso de superficie superior a una quinta parte en la finca a agregar «se hará la agrupación de ambas, imponiendo el modo de proceder sin necesidad de modificar el título ni petición expresa sobre el particular, criterio que puede seguir manteniéndose pese al silencio de la norma en su redacción vigente; que la solución propuesta no se opone al principio de rogación al existir una declaración de voluntad de los interesados en solicitar la inscripción que guarde congruencia con los datos fácticos contenidos en el título; y que dada la especial naturaleza de la función registral, una vez hecha la solicitud de los interesados para la práctica de la inscripción no ha de oponerse el rigor formal de defectos puramente externos cuando el título contiene todas las menciones precisas para realizarla, por más que el acceso a los libros se realice con matices distintos de los invocados por los otorgantes, y si, finalmente, el Registrador abrigase alguna duda en cuanto al consentimiento para practicar la inscripción como una agrupación bastaría que lo comunicase al presentante para que éste consintiera.

IV

El Registrador informó en defensa de su calificación: Que al extender la nota se padeció un error mecanográfico en la referencia al artículo 98 del Reglamento Hipotecario que debía serlo al 48, lo que evidentemente no confundió al recurrente; que en cuanto al requisito cuantitativo de la superficie de las fincas para proceder a su agregación la norma reglamentaria es clara, sin perjuicio de que se comparta o no su criterio, pero sin que quepa admitir el del recurrente de que la proporcionalidad puede sustituirse por la accesoria, dados los problemas que este segundo puede plantear tanto de concreción —razones que la determinen— como de objetividad —a quién corresponde establecerla— y sin que quepa aplicar la analogía en aquellos supuestos en que se dan situaciones distintas para