

de cooptación por el Consejo de Administración, aunque sin desarrollarse 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

cada una de las cuales brindan las normas jurídicas soluciones diversas; que la pretendida actuación de oficio por parte del Registrador que plantea el recurrente no cabe por cuanto el mandato que en su día contenía el artículo 48 del Reglamento Hipotecario no iba dirigido al Registrador, sino al interesado, al que se imponía, de no darse los supuestos de hecho que permitieran una agregación, la necesidad de realizar la operación de agrupación y, con independencia de ello, tal norma aparece hoy derogada; que el principio de rogación, en fin, no permite al Registrador apartarse de lo solicitado sin contar con el consentimiento del interesado de suerte que si bien puede inscribir parcialmente lo que no puede hacer es, de oficio, cambiar la operación solicitada por otra diferente tal y como ha hecho en el presente caso en que, solicitada una agregación que a su juicio no es procedente, se ha limitado a ponerlo en conocimiento de aquél que puede, o bien cambiar la solicitud, o bien dejar las cosas como están con las dos fincas como independientes.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña dictó auto desestimando el recurso y confirmando la nota de calificación fundado en que la redacción de la norma reglamentaria infringida es tan clara que no cabe sino su interpretación literal y, en consecuencia, debe cumplirse la proporcionalidad que indica cuándo se pretenda una agregación, sin sustituir su criterio por otro de accesoriadad, y en cuanto a la petición subsidiaria de actuación de oficio implicaría quebrantar el principio de rogación sin consentimiento de los interesados, sin que sea admisible que los posibles defectos de la escritura se subsanen con interpretaciones extensivas cuando la seguridad jurídica que debe acompañar el tráfico inmobiliario justifica el rigor y cuidado que debe observarse en esta materia.

## VI

El recurrente apeló el auto presidencial por entender que se fundamenta en una exégesis rigurosamente literalista del artículo 48 del Reglamento Hipotecario, sin tener en cuenta los precedentes normativos necesarios para una interpretación ajustada a la finalidad perseguida por el legislador, aparte de lamentar que, obviada toda referencia a la errónea e incompleta calificación del Registrador, se ponga énfasis en lo fácil que hubiera sido la subsanación en este caso, lo que supone una invitación a obviar la vía del recurso que es un elemento fundamental de control y seguridad jurídica en el moderno Estado de Derecho.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 254 de la Ley Hipotecaria; 48 y 50 de su Reglamento y la Resolución de este centro directivo de 14 de marzo de 1975.

Suspendida la inscripción de la agregación de una finca a otra, la cuestión a resolver se centra en si en este caso tal operación era posible o, de no serlo, debería el Registrador haber procedido de oficio a practicar una agrupación.

1. Resulta evidente que en la nota de calificación —en cuya redacción debe ponerse un especial cuidado de suerte que garantice el ejercicio por los interesados de los derechos que ante ella les corresponden—, se cometió un error al hacer referencia a la norma reglamentaria que se consideraba infringida —el artículo 98 del Reglamento Hipotecario—, pero no por ello no se ha producido la incertidumbre que el recurrente alega, ni indefensión alguna, habida cuenta que el debate se centra en torno al artículo 48 del mismo Reglamento, norma que, junto al artículo 50 en relación con la titulación necesaria, y la singular del 62.1 para las demasías mineras, se ocupa de los aspectos formales de la agregación de fincas.

2. La agregación constituye, junto con la agrupación, la segregación, y la división, el elenco de las operaciones llamadas de modificación tabular o librería de las fincas registrales, que no llevan en sí proceso alguno de inmatriculación, dando tan sólo lugar a una nueva configuración registral de las superficies ya inscritas.

Lo que singulariza la agregación es el hecho de que con tal operación la finca principal, aquella a la que se agrega la superficie de otra u otras ya inscritas, conserva su propia individualidad y con ello su número de identificación registral. Y el criterio que el legislador ha seguido a la hora de determinar cuándo esa individualidad puede mantenerse ha sido único y puramente cuantitativo, que su superficie sea cuando mínimo el quintuplo de la que sea objeto de agregación. Así resulta claramente del artículo 48 del Reglamento Hipotecario que, si bien atribuye a tal operación un carácter facultativo —podrá realizarse—, condiciona tal libertad de elección a que se dé aquel presupuesto objetivo.

Al no concurrir el mismo en el caso presente, resulta evidente la improcedencia de tal operación registral, sin que quepan aducir razones de analogía que hagan extensiva la misma a supuestos distintos de los expresamente admitidos por aquella norma.

3. Tampoco cabe admitir el argumento del recurrente en el sentido de que en presencia de la clara voluntad del interesado de unificar ambas fincas debiera el Registrador, de oficio, practicar la operación que fuera procedente para lograrlo prescindiendo de la concreta calificación o denominación que aquél le haya atribuido. El principio de rogación, que es la regla general en el procedimiento registral, no sólo condiciona la actuación del Registrador en el sentido de que deba limitarse a inscribir cuando se le solicita, sino que también ha de ceñirse a lo interesado, sea la inscripción de una sola finca entre varias, un solo acto o negocio de los varios contenidos en el documento presentado, o la concreta operación de modificación de entidades hipotecarias diseñada. La exigencia contenida en el segundo párrafo del artículo 48 del Reglamento Hipotecario en su anterior redacción, base de la argumentación del recurrente, no puede ser interpretada en el sentido que se pretende, como un mandato dirigido al Registrador, pues entraría en contradicción con la que a su vez contenía el artículo 50, en su redacción a la sazón vigente, que llevando el principio de rogación a sus últimas consecuencias, imponía una solicitud expresa de la operación registral a realizar. En definitiva, el Registrador no puede por sí solo sustituir un tipo de modificación de entidad registral por otra que siendo optativa para el interesado no fue la elegida por él, aparte de que con ello, pudiendo las mismas ser objeto de distinto tratamiento tributario, estaría inscribiendo sin que se le justificase el pago del impuesto correspondiente a la que practicara o, al menos, la presentación de la oportuna declaración ante la Administración Tributaria, con infracción de lo dispuesto en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso confirmando el auto apelado.

Madrid, 13 de enero de 1995.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

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

4182

*RESOLUCION de 18 de enero de 1995, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Torroella de Mongrí don Leopoldo de Urquía y Gómez contra la negativa del Registrador de la Propiedad de La Bisbal d'Empordà a inscribir una escritura de compraventa en virtud de apelación del Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Torroella de Mongrí don Leopoldo de Urquía y Gómez contra la negativa del Registrador de la Propiedad de La Bisbal d'Empordà a inscribir una escritura de compraventa en virtud de apelación del Registrador.

## Hechos

## I

Por escritura pública autorizada en Torroella de Mongrí por el Notario de dicha residencia don Leopoldo de Urquía y Gómez el 20 de abril de 1993, los cónyuges don Terence John Brown y doña Susan May Brown, residentes en la localidad del otorgamiento, vendieron una determinada finca urbana a los cónyuges de nacionalidad británica don David Howell Wynn-Williams y doña Jennifer Ann Wynn-Williams, mayores de edad, casados en régimen de separación de bienes y con domicilio en Millbrook Villa, rue de Galet, Saint Lawrence, Jersey, Islas del Canal de la Mancha, provistos de pasaportes J-125216 y J-125217, respectivamente, que actuaban representados por un apoderado especial en virtud de poder autorizado por el Notario de Saint Helier (Jersey, Islas del Canal de la Mancha) don Barry Keith Pickersgill, el 25 de noviembre de 1992.

## II

Presentada copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de La Bisbal d'Empordà fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento por los siguientes defectos: Primero.—Siendo inversión extranjera según la definición que de la misma consta en los artículos 1 y 2 del Real Decreto 671/1992, de 2 de julio, sobre Inversiones Extranjeras, no acreditarse que se ha efectuado su declaración al Registro de Inversiones del Ministerio de Economía y Hacienda, según los artículos 16 y 17 del mencionado Real Decreto. Y segundo.—No acreditarse la condición de no residentes de los adquirentes según exige el artículo 17 de dicho Real Decreto. Ambos defectos se califican como subsanables. La Bisbal, 25 de mayo de 1993. El Registrador, Javier Goizueta Romero.»