

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17227 *Resolución de 7 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Oliva, por la que se deniega la inscripción de una agregación, por no cumplirse los requisitos del artículo 48 del Reglamento Hipotecario.*

En el recurso interpuesto por don Víctor Manuel Noguera Marí, notario de Valencia, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Oliva, don Bernardo Felipe Ariño, por la que se deniega la inscripción de una agregación, por no cumplirse los requisitos del artículo 48 del Reglamento Hipotecario.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 29 de julio de 2022 ante el notario de Valencia, don Víctor Manuel Noguera Marí, con el número 1.248 de protocolo, la sociedad «Alcaraz & Ortega Investments, S.L.», debidamente representada, procedió a realizar una serie de agregaciones, de fincas más pequeñas, a la finca registral mayor, número 49.115 del término municipal de Oliva, para, posteriormente, declarar una obra nueva sobre ella.

La finca 49.115 de Oliva se describía como: «Urbana, sita en Oliva (Valencia), Pd. (...), Polígono 9, Parcela 831.–Rústica, hoy calificada administrativamente como urbana.–Tres hectáreas, treinta y seis áreas, veintiuna centiáreas, de tierra secano, en término de Oliva, Partida (...), en cuyo interior se halla una edificación conformada por dos núcleos, que ocupan una superficie de solar en junto de mil novecientos veinticuatro metros, noventa y seis decímetros cuadrados. Según catastro tiene una superficie en solar de treinta y tres mil quinientos ochenta y nueve metros cuadrados (33.589 m²) (suma de las dos fincas catastrales que forman la presente registral), siendo la total construida de treinta y tres mil trescientos setenta y un metros cuadrados (33.371 m²) (suma de las dos fincas catastrales que forman la presente registral). Dicha edificación, la constituyen: Una nave almacén de cincuenta y tres metros, quince centímetros lineales de longitud por treinta metros lineales de anchura, y con una superficie de mil quinientos noventa y cuatro metros, cincuenta decímetros cuadrados. Y la zona destinada a almacenamiento de material, adosada al almacén en su lado menor, de diez metros lineales de longitud y veintiséis metros lineales de anchura, con una ocupación en planta de doscientos sesenta metros cuadrados. Esta zona de almacén tiene superpuesta la zona de oficinas. La superficie útil de la planta baja es de mil ochocientos sesenta y cinco metros cuadrados, y de la planta primera de doscientos trece metros, veintinueve decímetros cuadrados. La superficie construida de la planta baja es de mil novecientos veinticuatro metros, noventa y seis decímetros cuadrados y de la planta primera de trescientos cincuenta y cuatro metros, setenta decímetros cuadrados. Ambas plantas, baja y primera, se hallan comunicadas entre sí por escalera interior. Linda: Norte, finca de Cañamas Hermanos, S.A.; Sur, parcelas 828, 961 a) y 963; Este, parcelas 970, 968, camí (...) y parcela 1.554; y Oeste, camino (...) Referencia catastral.–46183A009008310000HB y 001310400YJ51A0001XK».

A dicha finca se agregaban las siguientes fincas:

– Finca registral 21.488 de Oliva, que se describe como: «Urbana, sita en Oliva (Valencia), Parte de (...), Polígono 9, Parcela 960 y Parte de (...), 831.–Rústica, hoy

calificada administrativamente como urbana.–Una hanegada y veinticinco brazas, o nueve áreas treinta y cuatro y media centiáreas, de tierra secoano, sita en término de Oliva, partida (...) Linda: Este, finca de V. B.; Oeste, tierra de V. G.; Norte, de S. S.; y Sur, de F. M.».

– Finca registral 21.492 de Oliva, que se describe como: «Urbana, sita en Oliva (Valencia) Parte de Partida (...), Polígono 9 Parcela 960, y parte de Partida (...) 831.–Rústica hoy calificada como urbana. Una hanegada y veinticinco brazas, o nueve áreas treinta y cuatro y media centiáreas, de tierra secoano, sita en término de Oliva, partida (...) Linda: Este, finca de V. B.; Oeste, tierra de V. G.; Norte, de S. S.; y Sur, de F. M. Referencia catastral común a las fincas descritas son los números 001330300YJ51A0001ZK y 46183A009009600000HB».

– Finca registral 18.020 de Oliva, que se describe como: «Urbana, sita en Oliva (Valencia), Pd. (...), Polígono 9, Parcela 1554.–Rústica, hoy calificada administrativamente como urbana.–Cuatro hanegadas, tres cuarterones y quince brazas, equivalentes a cuarenta áreas y once centiáreas, de tierra secoano, en término de Oliva, Partida (...). Según catastro, tiene una superficie en solar de dos mil setecientos cincuenta y seis metros cuadrados (2.756 m²), siendo la total construida que se declarará en el presente documento de dos mil cuatrocientos cincuenta y tres metros cuadrados (2.453 m²). Linda: Norte y Oeste, finca de Antonio Serrano Aznar, S.L., hoy parcela 831 del polígono 9 de la mercantil compareciente; Este, camino carretero; y sur, de J. V., hoy parcela 956 del polígono 9 de la mercantil compareciente. Constituye la parcela 1554 del polígono 9 del catastro parcelario. Referencia Catastral: 46183A009015540000HT.

– Finca registral 16.861 de Oliva, que se describe como: «Urbana, sita en Oliva (Valencia), Pd. (...), Polígono 9, Parcela 963.–Rústica, hoy calificada administrativamente como urbana.–Una hanegada y un cuarterón, o sea diez áreas, treinta y nueve centiáreas, de tierra secoano, en término de Oliva, partida (...). Según catastro, tiene una superficie en solar de mil ochenta y tres metros cuadrados (1.083 m²), siendo la total construida que se declarará en el presente documento de mil setenta y cuatro metros cuadrados (1.074 m²). Linda: Levante, tierras de A. V. F., hoy parcela 965 del polígono 9 de la mercantil compareciente; Mediodía, de V. M., hoy parcela 962 del polígono 9 de la mercantil compareciente; Poniente, de S. M., hoy parcela 961 del polígono 9 de la mercantil compareciente; y Norte, de herederos de J. M., hoy parcela 831 del polígono 9 de la mercantil compareciente. Constituye la parcela 963 del polígono 9 del catastro parcelario de Oliva. Referencia Catastral: 46183A009009630000HQ».

– Finca registral 19.161 de Oliva, que se describe como: «Urbana, sita en Oliva (Valencia), Parte Pd. (...), Polígono 9, Parcela 828.–Rústica, hoy calificada administrativamente como urbana.–Tierra secoano de cereales, sita en término de Oliva, partida (...), mide una superficie de veintiséis áreas, dos centiáreas, según reciente medición, teniendo según su título tres hanegadas, equivalentes a veinticuatro áreas, noventa y tres centiáreas. Linda: Norte, fincas que a continuación se describen; Sur, de J. V. B., en parte con desagüe en medio; Este, de J. V. B.; y Oeste, Camino (...). Constituye parte de la parcela 828 del polígono 9 del catastro parcelario de Oliva».

– Finca registral 19.159 de Oliva, que se describe como: «Urbana, sita en Oliva (Valencia), Parte Pd. (...), Polígono 9, Parcela 828.–Rústica, hoy calificada administrativamente como urbana.–Tierra secoano de cereales, sita en término de Oliva, partida (...), mide una superficie de seis hanegadas, o sea cuarenta y nueve áreas, ochenta y seis centiáreas. Linda: Norte, finca que a continuación se describe y la de V. S., desagüe en medio; Sur y Oeste, la finca antes descrita; y Este, J. V. B. Constituye parte de la parcela 828 del polígono 9 del catastro parcelario de Oliva».

– Finca registral 12.934 de Oliva, que se describe como: «Urbana, sita en Oliva (Valencia), Parte Pd. (...), Polígono 9, Parcela 828.–Rústica, hoy calificada administrativamente como urbana.–Tierra secoano de cereales, sita en término de Oliva, partida (...), mide una superficie de tres cuarterones de hanegada, o sea seis áreas, veintitrés centiáreas. Linda: Norte, finca siguiente; Sur, las dos antes descritas; Este, de

V. S.; y Oeste, Camino (...) Constituye parte de la parcela 828 del polígono 9 del catastro parcelario de Oliva».

– Finca registral 3.390 de Oliva, que se describe como: «Urbana, sita en Oliva (Valencia), Parte Pd. (...), Polígono 9, Parcela 828.–Rústica, hoy calificada administrativamente como urbana.–Tierra secano de cereales, sita en término de Oliva, partida (...), mide una superficie de dos hanegadas y media, o sea veinte áreas, setenta y siete centiáreas. Linda: Norte, F. R., camino en medio; sur, finca antes describa bajo el número 20; Este, V. S.; y Oeste, camino (...) Constituye parte de la parcela 828 del polígono 9 del catastro parcelario de Oliva. CRU: 46044000062295. Referencia común a las fincas descritas bajo los números 6, 7, 8 y 9: Es la número 46183A009008280000HB».

– Finca registral 34.999 de Oliva, que se describe como: «Urbana, sita en Oliva (Valencia), Pd. (...), Polígono 9, Parcela 962.–Rústica, hoy calificada administrativamente como urbana.–Una hanegada y un cuartón, poco más o menos, igual a diez áreas y treinta y ocho centiáreas, de tierra secano, en término de Oliva, partida (...). Según catastro, tiene una superficie en solar de mil cinco metros cuadrados (1.005 m²), siendo la total construida que se declarará en el presente documento de quinientos setenta y ocho metros cuadrados (578 m²). Linda: Norte, tierra de A. L. F., hoy parcela 963 del polígono 9 de la mercantil compareciente; Sur, de R. A. N., hoy parcelas 960 de la mercantil compareciente y parcela 959 de J. A. B., las dos del polígono 9; Este, de S. L. P., hoy parcela 964 del polígono 9 de la mercantil compareciente; y Oeste, de M. R. M., hoy parcela 961 del polígono 9 de la mercantil compareciente. Constituye la parcela 962 del polígono 9 del catastro parcelario de Oliva. Referencia catastral.–46183A009009620000HG».

– Finca registral 5.776 de Oliva, que se describe como: «Urbana, sita en Oliva (Valencia), Pd. (...), Polígono 9, Parcela 965.–Rústica, hoy calificada administrativamente como urbana.–Campo de diez áreas, treinta y ocho centiáreas, o una hanegada y un cuartón, de tierra secano, en término de Oliva, partida (...). Según catastro, tiene una superficie en solar de mil noventa y cuatro metros cuadrados (1.094 m²), siendo la total construida que se declarará en el presente documento de novecientos noventa y dos metros cuadrados (992 m²). Linda: Este, finca de herederos de J. M., hoy camino; Norte, finca de herederos de J. M., hoy parcela 1554 del polígono 9 de la mercantil compareciente; Sur, las de V. M., hoy parcela 964 del polígono 9 de la mercantil compareciente; y Oeste, las de V. V., hoy parcela 963 del polígono 9 de la mercantil compareciente. Constituye la parcela 965 del polígono 9 del catastro parcelario de Oliva. Referencia catastral.–46183A009009650000HL».

– Finca registral 13.625 de Oliva, que se describe como: «Urbana, sita en Oliva (Valencia), Pd. (...), Polígono 9, Parcela 964.–Rústica, hoy calificada administrativamente como urbana.–Una hanegada y un cuartón, o sea diez áreas, treinta y nueve centiáreas, de tierra secano, en término de Oliva, partida (...). Según catastro, tiene una superficie en solar de novecientos ochenta y seis metros cuadrados (986 m²), siendo la total construida que se declarará en el presente documento de novecientos cuarenta y cinco metros cuadrados (945 m²). Linda: Norte, A. V. L., hoy parcela 965 del polígono 9 de la mercantil compareciente; Sur, R. M. M., hoy parcela 959 del polígono 9 de J. A. B.; Este, J. A. A., hoy camino; y Oeste, V. P., hoy parcela 962 del polígono 9 de la mercantil compareciente. Constituye la parcela 964 del polígono 9 del catastro parcelario de Oliva. Referencia catastral.–46183A009009640000HP».

– Finca registral 5.327 de Oliva, «Urbana, sita en Oliva (Valencia), Pd. (...), Polígono 9, Parcela 961.–Rústica, hoy calificada administrativamente como urbana.–Tres hanegadas, equivalentes a veinticuatro áreas, noventa y tres centiáreas, de tierra secano, en término de Oliva, partida (...). Según catastro, tiene una superficie en solar de dos mil seiscientos sesenta metros cuadrados (2.660 m²), siendo la total construida que se declarará en el presente documento de dos mil cuatrocientos cincuenta y seis metros cuadrados (2.456 m²). Linda: Este, tierras de V. V., hoy parcelas 962 y 963 del polígono 9 de la mercantil compareciente; Oeste, de R. B. y de J. V., hoy parcela 828 del polígono 9 de la mercantil compareciente y camino; Norte, finca de V. y M. R. V., hoy parcela 831 del polígono 9 de la mercantil compareciente; y sur, parcelas 831 y 960 del

polígono 9 de la mercantil compareciente. Constituye la parcela 961 del polígono 9 del catastro parcelario de Oliva. Referencia Catastral: 46183A009009610000HY»

– Finca 30.616 de Oliva, que se describe como: «Urbana, sita en Oliva (Valencia), Pd. (...), Polígono 9, Parcela 970. Rústica, hoy calificada administrativamente como urbana. Tres hanegadas y tres cuartones, o lo que hubiere, o sea treinta y una áreas y quince centiáreas, de tierra secano, en término de Oliva, partida (...). Según catastro, tiene una superficie en solar de tres mil ochenta metros cuadrados (3.080 m²). Linda: Este, camino; Norte, Cañamás Hermanos, S.A.; Oeste, Llácer y Navarro, S.L., hoy, Antonio Serrano Aznar S.L., hoy parcela 831 del polígono 9 de la mercantil compareciente; y Sur, S. S., hoy parcelas 968 y 969 de la mercantil compareciente. Referencia catastral: 46183A009009700000HF».

– Finca 44.145 de Oliva, que se describe como: «Urbana, sita en Oliva (Valencia), Pd. (...), Polígono 9, Parcela 968. Rústica, hoy calificada administrativamente como urbana.–Una hanegada y un cuartón, equivalente a diez áreas, treinta y nueve centiáreas, de tierra secano, campa, en término de Oliva, partida (...). Según catastro, tiene una superficie en solar de mil trescientos quince metros cuadrados (1.315 m²). Linda: Norte, finca Antonio Serrano Aznar S.L., hoy parcela 970 del polígono 9 de la mercantil compareciente; Sur, finca Antonio Serrano Aznar S.L., hoy parcela 831 del polígono 9 de la mercantil compareciente; Oeste, finca Antonio Serrano Aznar S.L., hoy parcela 831 del polígono 9 de la mercantil compareciente; y Este, finca anterior, hoy parcela 969 del polígono 9 de la mercantil compareciente. Constituye la parcela 968 del polígono 9 del catastro parcelario de Oliva. Referencia catastral.–46183A009009680000HM».

– Finca 17.723 de Oliva, que se describe como: «Urbana, sita en Oliva (Valencia), Pd. (...), Polígono 9, Parcela 969.–Rústica, hoy calificada administrativamente como urbana.–Diez áreas, treinta y ocho centiáreas, de tierra secano, en término de Oliva, partida (...). Según catastro, tiene una superficie en solar de novecientos sesenta y nueve metros cuadrados (969 m²). Linda: Norte, finca de Antonio Serrano Aznar S.L., hoy parcela 970 del polígono 9 de la mercantil compareciente; Sur, finca de Antonio Serrano Aznar S.L., hoy parcela 831 del polígono 9 de la mercantil compareciente; Este, camino carretero; y Oeste, otra finca de Antonio Serrano Aznar S.L., hoy parcela 831 del polígono 9 de la mercantil compareciente. Constituye la parcela 969 del polígono 9 del catastro parcelario de Oliva. Referencia Catastral: 46183A009009690000HO».

A continuación, el notario declaraba que todas las fincas se adquirieron en el mismo título de compraventa del año 2022 y que eran colindantes con la finca 44.915 del término municipal de Oliva, procediendo a realizar quince agregaciones sucesivas en la que la finca que se agregaba es inferior a la quinta parte de la finca resultante, la cual finalmente se describía como:

«Urbana, sita en Oliva (Valencia), Pd. (...), Polígono 9, Parcelas 831, 1554, 965, 964, 963, 962, 961, 960, 303, 828, 970, 968 y 969.–Urbana. Terreno urbano, sito en término de Oliva, Partida (...). De cabida, según la suma de las superficies registrales de sesenta y un mil seiscientos veintiocho metros cuadrados (61.628 m²), y según la suma de las superficies catastrales de sesenta y un mil doscientos veintiséis metros cuadrados (61.226 m²). En cuyo interior se halla una edificación conformada por dos núcleos, que ocupan una superficie de solar en junto de mil novecientos veinticuatro metros, noventa y seis decímetros cuadrados. Dicha edificación, la constituyen: Una nave almacén de cincuenta y tres metros, quince centímetros lineales de longitud por treinta metros lineales de anchura, y con una superficie de mil quinientos noventa cuatro metros, cincuenta decímetros cuadrados. Y la zona destinada a almacenamiento de material, adosada al almacén en su lado menor, de diez metros lineales de longitud y veintiséis metros lineales de anchura, con una ocupación en planta de doscientos sesenta metros cuadrados. Esta zona de almacén tiene superpuesta la zona de oficinas. La superficie útil de la planta baja es de mil ochocientos sesenta y cinco metros cuadrados, y de la planta primera de doscientos trece metros, veintinueve decímetros cuadrados. La superficie construida de la planta baja es de mil novecientos veinticuatro metros, noventa y seis decímetros cuadrados y de la planta primera de trescientos cincuenta y cuatro metros, setenta decímetros cuadrados. Ambas plantas, baja y primera, se hallan

comunicadas entre sí por escalera interior. Linda: Norte, finca de Cañamás Hermanos, S.A.; Sur, parcelas 958, 827 y 959 del polígono 9; Este, camí (...) y parcela 959; y Oeste, camino (...).»

Sobre esta finca se declaraba una obra nueva, que no es objeto del presente recurso, y se acompañaba georreferenciación alternativa de la finca resultante de la agregación, con su informe catastral de validación técnica de la georreferenciación alternativa de resultado positivo.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Oliva el día 29 de julio de 2022, con el asiento 1.450 del Diario 62, fue objeto de calificación denegatoria, mediante nota de calificación negativa del registrador de la Propiedad titular de Oliva, de fecha 5 de abril de 2023, notificada el mismo día al notario autorizante, con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Hechos: La finca 49.115 de Oliva presenta una cabida registral de tres hectáreas, treinta y seis áreas y veintiuna centiáreas (33621 m²). La suma de las cabidas registrales de las fincas que se pretende agregar a la primera es de: 1039 m² + 4011 m² + 1038 m² + 1038 m² + 1039 m² + 2493 m² + 2602 m² + 4986 m² + 623 m² + 2077 m² + 934,5 m². Por tanto, aún en el caso de imputar la disminución de cabida alegada de 4.179,41 m² a las fincas que se quieren agregar (lo cual no se expresa en ningún momento), resultaría que la suma de las fincas que se agregan no cumplen la proporción necesaria, respecto de a cabida de la finca 49.115, para una operación de agregación.

Fundamentos de derecho: Artículo 48 del Reglamento Hipotecario, párrafo primero: La agregación de una o varias fincas inscritas o de una o varias partes que se segreguen, a otra también inscrita, podrá realizarse siempre que ésta tenga una extensión que represente, por lo menos, el quíntuplo de la suma de las que se agreguen... (Y entendemos que la finalidad del artículo es bien clara, aun cuando se pretenda ir agregando las fincas paso a paso, como hace la escritura).

Segundo.

Hechos: De la documentación protocolizada en el título. no resultan legibles las obligadas coordenadas de referenciación geográfica de la porción del suelo ocupada por las edificaciones.

Fundamentos de Derecho: Artículo 202 de la Ley Hipotecaria, párrafo segundo: La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

Observaciones.

El defecto señalado al número Primero se considera insubsanable (dado que no puede ser rectificado salvo por un nuevo otorgamiento substancial), por lo que no procede solicitar anotación preventiva de suspensión; no obstante. el plazo de vigencia del asiento de presentación queda prorrogado por sesenta días desde la fecha en que se reciba la notificación de la presente Calificación.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Víctor Manuel Noguera Marí, notario de Valencia, interpuso recurso el día 4 de mayo de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«1. La finca 49.115 de Oliva presenta una cabida registral de tres hectáreas, treinta y seis áreas y veintiuna centiáreas (33621 m²). Cada una de las fincas objeto de

agregación independiente es inferior a la quinta de la cabida registral de la finca a la que se pretenden agregar.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 48 (...).

Como dice A., al referirse a los casos de agrupación, agregación, segregación y división de fincas entiende que se trata de meras “modificaciones formales” de las fincas, ya que estas modificaciones no son alteración en sí de los elementos materiales primitivos, sino de la formación de la finca con los mismos antiguos materiales inalterados, se califica la modificación de formal, en el sentido de que la misma realidad material formal, pasa a ser distribuida diferentemente en el Registro.

Artículo 49 (...).

Por razones de economía en el proceso registral del artículo 49 establece una norma para los casos de agrupación y segregación, que en el fondo puede ser aplicada a cualquiera de los demás casos, según señala J. M. C. O.

Que por razón de economía en el proceso registral y gestión documental si se presentan quince escrituras notariales de agregación autorizadas y presentadas consecutivamente cada una en un mes, y ya inscrita la anterior no cabría la aplicación limitativa del artículo 48.

Que en realidad, preexiste una finca grande, en la que existen dos almacenes a la que debido al minifundismo de la zona, tierras destinadas a campos de naranjos, se han ido agregando a la mayor.

Que la limitación superficial del artículo 48, no determina una limitación temporal, siendo difícil el control registral si entre los títulos presentados que contienen agregaciones han transcurrido muchos años. Ni tampoco constan en las notas simples registrales previas a los otorgamientos, la existencia de agregaciones previas, que se deban tener en cuenta y sumar a otras agregaciones que se autoricen en la actualidad. Luego el transcurso de tiempo, sean cuarenta años, cuatro años, un mes o unos minutos debería tener la misma limitación del artículo 48.

El artículo 48 se refiere a la suma de agregaciones que se hagan simultáneamente no sucesivamente una detrás de otra como en la escritura calificada

Que siendo la operación registral de segregación, un espejo a la inversa de la agregación, está consolidada la práctica de segregaciones, sin limitación alguna, incluso como señala el artículo 47 LH párrafo 2: “No será obstáculo para la inscripción de cualquier segregación, el que no hayan tenido acceso al Registro otras previamente realizadas. En estos, casos, en la nota al margen de la finca matriz se expresará la superficie del resto según el Registro.

Que si, hipotéticamente, la calificación se basase en el artículo 48 del mismo Reglamento por no tener la finca absorbente una superficie superior al quíntuplo de la que se le agrega, en el caso presente existe una evidente relación de accesoriedad entre la finca principal y las que son objeto de agregación, por lo que existe identidad de razón que permite aplicar la analogía. 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 o se subsanase con escritura de rectificación o subsanación rogando por el único interesado la inscripción respetando el número de finca a la que se agregan las accesorias.

Que la inscripción solicitada, no perjudica a tercero, siendo el resultado registral idéntico al de una agrupación, luego ambas vías o caminos nos conducen a la misma meta, la elección de segregar o agregar, y no dividir o agrupar, es una elección del otorgante, que puede optar por la que más le favorezca. La utilización del término agrupar o agregar, nos lleva al mismo resultado, no tienen naturaleza jurídica diferente, sino que estamos ante un simple cambio de denominación.

También cabe tener en cuenta, la posibilidad de inscribir bajo un solo número, si los interesados lo solicitaren, lo que tácita y expresamente se solicita en la escritura presentada, en atención a lo señalado en la Ley hipotecaria en su: Artículo 44 (...)

Se desprende de la escritura calificada la voluntad de mantener el mismo número de finca registral, de la finca mayor tras las agregaciones, lo que no se daría en la operación registral de agrupación, en la que se crea una finca nueva, perdiendo el de las agrupadas.

Por todo lo expuesto, (...)

Solicita.

Se estime el recurso interpuesto y se revoque la nota de calificación por ser procedente en derecho.»

IV

El registrador de la Propiedad de Oliva emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General en el que se introducían fundamentos de Derecho no citados en la nota de calificación, por lo que no pueden ser tenidos en cuenta a la hora de resolver en el presente recurso. Si bien conviene recordar que las normas de Derecho tributario no obligan a efectuar los actos jurídicos de la manera que más convenga a la Administración Tributaria, sino que, siendo válidos los actos realizados por el sujeto pasivo, tiene obligación de liquidarlos conforme a lo realizado, sin estar obligado a hacerlo de otra forma, también válida, por el hecho de que su tributación sea mayor.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 199 y 254 de la Ley Hipotecaria; 48 y 50 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de marzo de 1975, 13 de enero de 1995 y 17 de noviembre de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio de 2020, 23 y 24 de noviembre de 2022 y 10 de enero de 2023.

1. Solicitada la agregación de quince fincas registrales a otra finca registral mayor, la finca registral 49.115 de Oliva, que tiene una superficie de 33.621 metros cuadrados, quedando la finca resultante, según las sumas de las superficies, con una superficie registral de 61.631,50 metros cuadrados y con una superficie catastral de 61.434 metros cuadrados, según la escritura calificada, aunque según el título calificado las superficies son: 61.628 según Registro y 61.226, según Catastro, solicitando que se inscriban, por ser las diferencias superficiales inferiores al 5% de la cabida inscrita, al amparo del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria y, en caso de que el registrador tenga dudas en la identidad del a finca, solicita expresamente que se inicie un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

2. El registrador suspende, básicamente, porque no se cumplen los límites cuantitativos del artículo 48 del Reglamento Hipotecario.

3. El notario recurre, porque entiende que sí se cumplen dichos límites cuantitativos, que deben computarse entre la finca agregada y la finca resultante, pudiendo la misma producirse en un periodo de tiempo.

4. Para resolver el presente recurso debemos partir del concepto de agregación que es una operación por la cual una o varias fincas inscritas o una o varias partes que se segregan de otras u otras fincas que se incorporan a otra finca también inscrita, llamada finca mayor, que absorbe a las demás y que permanece en el mismo folio y con igual número. Pero, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 14 de marzo de 1975, debe distinguirse entre una agregación ordinaria o clásica, que requiere una segregación previa, por la que se incorpora una o más porciones segregadas de otras fincas a otra finca también inscrito y una agregación sustitutiva de una agrupación, por la cual se incorporan la totalidad de una o varias fincas registrales a otra mayor también inscrita. Y es esta última agregación la que se introduce en el Reglamento Hipotecario, tras la entrada en vigor de la reforma operada por el Real Decreto 3215/1982, de 12 de noviembre. Por tanto, el artículo 48 del Reglamento Hipotecario no puede interpretarse en el sentido de que para proceder a la agregación sea preciso que la finca menor proceda de una previa segregación de otra inscrita, sino que es perfectamente admisible el supuesto de que una finca ya inscrita se agregue en su totalidad a otra mayor.

5. Por tanto, el límite cuantitativo que fija el artículo 48 del Reglamento Hipotecario exige que la finca principal tenga una superficie cuanto menos del quíntuplo de la agregada, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 13 de enero de 1995. Esa comparativa debe establecerse entre la superficie de la finca agregada y la de la finca que recibe la agregación. De la detenida lectura de la escritura resulta que en todos los casos, las porciones que se quieren agregar son inferiores a la quinta parte de la finca a la que se agregan, por lo que se cumple con el requisito del límite cuantitativo.

6. Por tanto, no tiene que sumarse la superficie de las quince fincas agregadas para compararlo con la superficie de la finca registral a la que se agregan, puesto que ello supondría imponer al presentante una operación de agrupación previa de todas las fincas que se adquirieron en el año 2022, opción que, si bien es válida, no ha sido la modalidad elegida por el otorgante ni es un requisito que venga impuesto por la legislación hipotecaria. Es decir, dicha circunstancia se elige por el presentante y no puede ser impuesta por el registrador en su calificación registral, puesto que no se desprende dicho requisito de la regulación del Reglamento Hipotecario. Por tanto, debe compararse la superficie de cada finca que se agrega con la superficie de la finca registral que se mantiene, sin que en ninguno de los casos supere la extensión de la finca que se agrega a la quinta parte de la finca que se mantiene, individualmente consideradas cada una de ellas. Cumpliéndose ese límite cuantitativo desde el principio, no hay obstáculo para admitir el método utilizado por el notario de realizar las agregaciones sucesivamente, computando la nueva superficie de la finca resultado de la agregación en la agregación que posteriormente efectúa, hasta completar las diez porciones. Por otro lado, en la realidad física y por la declaración de obra nueva que se realiza en el título calificado, se desprende que todas ellas forman una unidad de explotación, que puede identificarse perfectamente en la cartografía catastral, por lo que con la operación solicitada se lograría la coordinación gráfica del Registro con el Catastro.

7. Determinada esta circunstancia, y concluyendo que la agregación es inscribible en los términos en los que ha sido diseñada la operación por el notario, debe afirmarse también que la misma no puede inscribirse por la vía del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, por ser la diferencia superficial inferior al 5% de la cabida inscrita, puesto que tratándose de una agregación, la georreferenciación de la finca es circunstancia necesaria del asiento, por aplicación del artículo 9.b) primer párrafo de la Ley Hipotecaria, y el procedimiento regulado por el artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, como declaró la Resolución de 17 de noviembre de 2015, reiterada posteriormente por

múltiples Resoluciones, como la de (por todas) 10 de enero de 2023, es un procedimiento de rectificación de la descripción literaria de la finca, sin simultánea inscripción de su georreferenciación, por lo que no puede utilizarse en el presente caso.

8. Por tanto, cumpliéndose con el requisito cuantitativo del artículo 48 del Reglamento Hipotecario, el registrador deberá practicar la inscripción de la agregación con su georreferenciación alternativa, si no tiene dudas sobre la identidad de la finca, ya que las operaciones de modificación de entidades hipotecarias no requieren necesariamente la tramitación de un expediente del Título VI, si a juicio del registrador se cumplen los requisitos del artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Y si tiene dudas, deberá tramitar, para resolverlas, el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, por haberse aportado una georreferenciación alternativa a la catastral, con citación a colindantes registrales y catastrales. Y aunque, ciertamente, existe cierta contradicción respecto a la superficie de la finca resultante en el título calificado, pues se describe la finca con una superficie en la descripción final, para después expresar otra distinta en el apartado de coordinación con el Catastro, hay que recordar que es la delimitación georreferenciada aportada la que determina la superficie y linderos de una finca (y no a la inversa), como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 15 de junio de 2020, pues así se desprende del artículo 9.b), párrafo séptimo, que permite al registrador, una vez inscrita la georreferenciación aportada rectificar la superficie de la finca, si esta tiene unas diferencias superficiales inferiores al 10% de la cabida inscrita.

Por todo lo razonado hasta ahora, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación recurrida, sin que la misma implique la inscripción automática de la agregación, pues si el registrador tiene dudas en la identidad de la finca, deberá tramitar el expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, que ha sido expresamente solicitado en el título calificado.

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, 7 de julio de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.