

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, aquélla 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 Mongri 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 Mongri 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 Mongri 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.»

## III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación en base a los siguientes argumentos: Que el Registrador califica de inversión extranjera a efectos sustantivos lo que únicamente tiene trascendencia desde el punto de vista económico para posible repatriación del importe de la inversión y, además, ignora que cuando se trata de personas físicas, como ocurre en este caso, la Resolución de la Dirección General de Transacciones Exteriores de 26 de octubre de 1992, consagra la sustitución, para casos de urgencia, de la certificación negativa de no residencia por la manifestación del propio otorgante acompañada de pasaporte o carta de identidad que acredite la nacionalidad extranjera. Por último, que la aportación dineraria exterior aparece acreditada.

## IV

El Registrador, en su informe en defensa de la nota recurrida, alegó: Que en cuanto al primero de los defectos, quien califica la inversión como extranjera no es el Registrador sino el artículo 12.1 del Real Decreto 671/1992, de 2 de julio. Que en lo que se refiere al segundo, la Resolución de la Dirección General de Transacciones Exteriores de 26 de octubre de 1992 se refiere a que en caso de urgencia los fedatarios públicos podrán autorizar sin la certificación negativa de no residencia, pero no que los Registradores puedan inscribir sin ese requisito, aparte de que en la escritura no consta la urgencia del caso como exige la Resolución citada. Y que en cuanto a la justificación de la aportación exterior, al no haberse consignado como defecto, no procede ningún comentario.

## V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña dictó auto desestimando el recurso en cuanto al primero de los defectos de la nota y estimándolo en cuanto al segundo que revocó, fundándose en que dado que estamos ante una inversión extranjera en España conforme dispone el artículo 12 del Real Decreto de 2 de julio de 1992, en sus artículos 16.1 y 17.1 se establece la obligación de declarar las inversiones y su liquidación al Registro de Inversiones del Ministerio de Economía y Hacienda, habiendo de formalizarse en documento público autorizado por fedatario español, el cual, al igual que los Registradores de la Propiedad y Mercantiles deberán exigir la presentación de los documentos que acrediten haber cumplido los requisitos exigidos por las normas sobre inversiones, en tanto que, por lo que se refiere al segundo de los defectos, todo adquirente de activos españoles es un inversor extranjero en la medida que sea no residente, es decir, con abstracción de su nacionalidad, por lo que habrá de probar su condición de no residente conforme a los artículos 2.4 del Real Decreto de 20 de diciembre de 1991 en relación con el 2.3 del de 2 de julio de 1992, no obstante lo cual, su rigor documental ha sido mitigado por la Resolución de la Dirección General de Transacciones Exteriores de 26 de octubre de 1992 posibilitando el otorgamiento notarial por razones de urgencia cuando, como en este caso ocurre, se trate de personas físicas y sin perjuicio de que se haga constar tal extremo en la declaración y se obtenga posteriormente la certificación negativa originalmente omitida.

## VI

Don Fernando de la Puente Alfaro, como Registrador interino del Registro de La Bisbal, apeló el auto presidencial en cuanto admitió la regularidad del otorgamiento notarial sin acreditar la no residencia de los adquirentes en base a que con ello no se resuelve la cuestión de si cabe la inscripción pese a ello a la vista de la exigencia que al Registrador impone el artículo 17 del Reglamento de Inversiones Extranjeras, cuestionando la validez de la Resolución de la Dirección General de Transacciones Exteriores de 26 de octubre de 1992 por razones de jerarquía normativa, al ir en contra de lo dispuesto en norma de rango superior como es el citado precepto reglamentario.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2 y 17 del Real Decreto 671/1992, de 2 de julio, sobre inversiones extranjeras en España; 2.4 del Real Decreto 1816/1991, de 20 de diciembre, sobre transacciones económicas con el exterior y las Resoluciones de la Dirección General de Transacciones Exteriores de 6 de julio y 26 de octubre de 1992.

Apelado por el Registrador el auto presidencial en cuanto revocó el segundo de los defectos de la nota de calificación relativo a la necesidad de acreditar para la inscripción de la compraventa la no residencia en España de los adquirentes, a este extremo ha de limitarse la presente Resolución.

La paulatina liberalización que ha ido experimentando el régimen de las inversiones extranjeras en España ha determinado que en la actualidad la calificación de aquéllas dependa tan solo de la residencia de su titular, con independencia de cuál sea su nacionalidad, al punto de que la adquisición o pérdida de la condición de residente acarrea automáticamente, por sí sola, el efecto contrario respecto de las inversiones de que fuera titular en España, la pérdida o adquisición de la condición de extranjeras (vid. artículo 2 del Real Decreto 671/1992). La relevancia de esa situación personal determina que el artículo 17 del mismo Real Decreto al imponer a los fedatarios públicos ante los que se formalicen los negocios que den lugar a una inversión extranjera, así como a los Registradores de la Propiedad y Mercantiles, un control de la legalidad de las correspondientes operaciones, haga especial referencia a la necesidad de que se les acredite la no residencia en España del inversor. La forma de hacerlo, según el citado artículo 2 del Real Decreto 671/1992, es la establecida en el artículo 2.4 del Real Decreto 1816/1991 que, en concreto, por lo que se refiere a las personas físicas extranjeras, dispone que será a través de la certificación negativa de residencia expedida por el Ministerio de Interior con una antelación máxima de dos meses.

Los inconvenientes que en la práctica planteaba este procedimiento a la vista de la demora que normalmente acompañaba la expedición de la certificación requerida, unida al hecho de que las inversiones extranjeras han perdido gran parte de su significado jurídico y económico, centrado en su día en el derecho a la libre transferencia al exterior de los capitales previamente invertidos, una vez que se ha generalizado la libre transferencia de capitales a partir del Real Decreto 1816/1991, llevaron a la Resolución de la Dirección General de Transacciones Exteriores de 26 de octubre de 1992, modificando la Instrucción 7.ª 3 de la de 6 de julio anterior, a dispensar de aquella exigencia cuando se tratase de formalizar inversiones de personas físicas extranjeras por razones de urgencia, siempre que manifestasen su condición de no residentes y acreditarasen documentalmente su condición de extranjeros.

En el presente caso tales requisitos parecen cumplidos, tanto la manifestación de su no residencia como la identificación de los documentos acreditativos de su nacionalidad, más que por las manifestaciones de su apoderado por los datos que sobre tales particulares resultan del poder otorgado en el extranjero. Si en tal situación la autorización de la escritura de compraventa estaba justificada, igualmente lo ha de estar su inscripción, pues también a los Registradores ha de entenderse extensiva la dispensa introducida por aquella Resolución habida cuenta de que el control sobre la realidad de tal situación que se mantiene, sin derogación por tanto en virtud de una norma de rango inferior, se desplaza de los funcionarios llamados en principio a constatarla a la Dirección General de Transacciones Exteriores, a la que ha de remitirse copia diligenciada de la certificación de no residencia una vez obtenida, y sin que el régimen sancionador aplicable en caso de omisión alcance, conforme a lo dispuesto en la Ley 40/1979, de 10 de diciembre, sobre Régimen Jurídico del Control de Cambios, a la validez y eficacia del negocio.

Por ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso confirmando el auto apelado.

Madrid, 18 de enero de 1995.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

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

## MINISTERIO DE ECONOMIA Y HACIENDA

4183

*RESOLUCION de 15 de febrero de 1995, de la Dirección General del Tesoro y Política Financiera, por la que se disponen determinadas emisiones de Bonos y Obligaciones del Estado en el mes de marzo de 1995 y se convocan las correspondientes subastas.*

La Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 17 de enero de 1995 autoriza al Director general del Tesoro y Política Financiera a emitir Deuda del Estado durante 1995 y enero de 1996, señalando los instrumentos en que podrá materializarse, entre los que se encuentran los Bonos