

11.—ES POSIBLE LA AGREGACIÓN DE UNA FINCA YA INSCRITA BAJO FOLIO PROPIO A OTRA TAMBIÉN INSCRITA CUYA EXTENSIÓN REPRESENTA POR LO MENOS EL QUÍNTUPLO DE AQUÉLLA, SIN NECESIDAD DE QUE LA AGREGADA SE HAYA SEGREGADO DE OTRA EN EL MISMO ACTO.

*Resolución de 14 de marzo de 1975.*

*Antecedentes de hecho.*—Por escritura otorgada en Pamplona ante el Notario don Juan García Granero Fernández el 18 de junio de 1974 se procedió a la liquidación de la Compañía mercantil «Barañain, S. A.», y a la adjudicación a los socios de los bienes integrantes del patrimonio de la Sociedad disuelta, efectuándose como actos previos la agregación de una finca de 460 metros cuadrados a otra de 349.911,84 metros cuadrados, quedando la finca menor integrada en la mayor en el mismo folio y número registral que ésta, que en lo sucesivo tendría la descripción expresada en la escritura, haciéndose seguidamente la división material de la finca resultante a fin de formar doce nuevas y distintas.

Presentada en el Registro de la Propiedad de Pamplona primera copia de la anterior escritura fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Presentada hoy esta escritura con el número 698 del diario 142, se deniega la inscripción de la agregación solicitada, por no ajustarse a lo que dispone el artículo 48 del Reglamento Hipotecario, pues si bien se da la desproporción de superficie exigida por aquel precepto, se pretende agregar a otra mayor una finca independiente, inscrita en su folio propio y no una parte de la finca segregada de otra; y consiguientemente no se practica la división material de la finca total formada. Pamplona, a 31 de octubre de 1974.»

Reiterada y presentada de nuevo la escritura fue calificada con la siguiente nota: «Inscrito el precedente documento, en unión de escrito por duplicado, suscrito en esta ciudad por don Juan García-Granero Fernández, el día 16 de los corrientes, solicitando se practique la inscripción en concepto de agrupación, en lugar de segregación, todo ello sin perjuicio de hacer expresa reserva de interponer recurso de alzada ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en los tomos, libros, folios, números de fincas e inscripciones que expresan los cajetines puestos al margen de la descripción de cada una de las fincas que el mismo título comprende. Pamplona, a 16 de diciembre de 1974.»

El Notario autorizante del instrumento interpuso recurso gubernativo a efectos doctrinales contra la primera calificación y alegó: Que el artículo 48 del Reglamento Hipotecario—único precepto dedicado al supuesto de agregación—no pretende en modo alguno definirla en el sentido de exigir, inexcusablemente, un acto de previa segregación, sino que atiende a ésta como uno de los supuestos previsibles; que la diferencia entre agregación y agrupación no es cualitativa, sino meramente cuantitativa,

estribando simplemente en si se da o no determinada relación de proporcionalidad entre las superficies respectivas de las fincas, exigiéndose para agregación que la finca menor no exceda de la quinta parte de la mayor; que es legalmente posible la agregación de una finca a otra mayor—siempre que la superficie de ésta sea cuando menos el quintuplo de aquélla—, no sólo en el caso de que la finca agregada resulte por segregación de otra, sino también en el supuesto de que figure ya inscrita en el Registro como Entidad inmobiliaria independiente en folio separado y bajo número propio; que aun cuando una interpretación superficial del párrafo primero del artículo 48 del Reglamento Hipotecario pudiera erróneamente hacer entender lo contrario, lo cierto es que la figura jurídica de la agregación de una finca a otra mayor no exige, como acto previo y necesario, la segregación de aquélla siempre que se mantenga la relación de proporcionalidad que establece el citado precepto: que éste es el criterio de los tratadistas que se han planteado el problema de forma concreta, así Morell y Terry, Lacruz Berdejo y especialmente Camy Sánchez Cañete en sus «Comentarios a la Legislación Hipotecaria», en que mantiene que «es práctica corriente la de agregarse a otra finca, tanto una finca originada por segregación como una finca inscrita en el Registro bajo folio propio», y que esta práctica—verdadero uso jurídico—tendrá la consideración de costumbre, que servirá para integrar las evidentes lagunas que en orden a la agregación registral de fincas ofrece la Legislación Hipotecaria; que por razones de equidad no se puede exigir imperativamente que se lleve a cabo la agrupación en lugar de la agregación en aquellos casos en que la finca sea independiente y no segregada, ya que se lesionarían injustamente los legítimos derechos del interesado al aumentarse en muchas ocasiones desproporcionadamente las bases fiscal y arancelaria.

El Registrador informó: Que la cuestión que se discute más que de doctrina es de pura mecánica registral, y que ni la Ley ni el Reglamento Hipotecario emplean el nombre de «agregación» ni ningún otro para designar el supuesto en cuestión, lo que induce a pensar que se trata más que de una figura especial modificativa de la entidad finca, de una excepción a la normativa general de las segregaciones y a la forma de reflejarla en los libros registrales, siendo la doctrina la que comenzó a usar tal denominación, que se ha ido generalizando; que el criterio del informante es que para que pueda tener lugar la agregación registral de una finca a otra mayor es necesario que aquélla proceda de segregación de otra, tesis que coincide con la del artículo 48 del Reglamento Hipotecario, artículo que el recurrente interpreta arbitrariamente al afirmar, en apoyo de la suya, que la diferencia entre agregación y agrupación no es cualitativa, sino meramente cuantitativa, y que la agregación no exige como acto previo y necesario la segregación; que si bien la redacción del artículo 59 del Reglamento Hipotecario de 1915, equivalente al actual 48, no tuvo la conformidad de todos y hubo críticas, lo cierto es que no fueron acogidas ni en la reforma del año 47 ni en la que originó el vigente Reglamento de 1959, sin duda porque el legislador no estimó oportuno introducir reformas, y no porque desconociera tales críticas; que en un plano teórico puede sostenerse la conveniencia de incluir con más amplitud al lado de la agrupación, división y segregación la figura de la «agregación», extendiéndola a los casos en que se tratara de reunir fincas de muy diferente extensión, prescindiendo de si la menor era finca independiente o derivaba por segregación de otra, pero dentro del marco del derecho positivo, no es posible admitir interpretaciones caprichosas, y el Registrador, al calificar, ha de atenerse a las normas legales aplicables al contenido del documento que en el caso que nos ocupa son claros; que el Reglamento regula esta materia en los artículos 44 a 50 reunidos bajo el epígrafe «Inscripción, agrupación, división y segrega-

ción de fincas», sin que se mencione la agregación; que el artículo 45 del Reglamento que regula la agrupación no exige para la misma el factor de diferencia de superficie, careciendo por tanto de base la afirmación del recurrente—la de referirse a finca independiente no a parcela segregada—de que «si la superficie de la finca menor excede de la quinta parte de la mayor, procede la agrupación»; que el artículo 47 establece la norma general para practicar la segregación, y a continuación el artículo 48 consigna una excepción a esa norma general, permitiendo que la finca segregada no pase por el trámite normal de formar finca independiente bajo diferente número, siempre que el trozo segregado se pretenda reunir con otra finca que tenga, por lo menos, una superficie cinco veces mayor, y que si falta alguno de estos requisitos ya no se aplica la excepción y se sigue el criterio general en las segregaciones, es decir, formar finca nueva con el trozo segregado y agrupar éste con la otra finca, dándole número diferente; que la idea y finalidad del precepto es bien clara, sin que pueda apelarse a la aplicación analógica para extenderlo a casos que no se quisieron recoger; que el artículo 50 que cierra la serie sólo hace referencia a la «agrupación, división y segregación a que refieren los cinco artículos anteriores...», no estimando la agregación como merecedora de un trato específico, sin que pueda recurrirse a supuestos olvidados por parte del legislador; que se manifiesta en desacuerdo con la doctrina mantenida por los tratadistas citados por el recurrente en pro de su criterio, en especial con la afirmación sentada por Camy Sánchez Cañete de que «es práctica corriente agregarse a otra una finca inscrita bajo folio propio», práctica que el informante niega y que manifiesta no haber conocido en su vida profesional y que si se diera no constituiría un uso jurídico, sino una verdadera corruptela.

El Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por el mismo y considerando además: Que el criterio del funcionario calificador no puede ser sustituido por el del recurrente cuando la impugnación no se sustenta en transgresión de la verdadera normativa, sino en tesis discutida por la doctrina con tendencia correctora del ordenamiento constituido; y que la estructuración del sistema legal sólo puede reconsiderarse por el legislador, no siendo alterable por el «uso jurídico», aunque existiera en este caso, pues como fuente está supeditado a la conformidad con la Ley a tenor del artículo 3, 3.º, del Código civil en la última reforma.

Interpuesta apelación por el Notario recurrente, la Dirección General resolvió recurso acordando revocar el auto apelado y la nota del Registrador (1), en base a la siguiente doctrina:

*Doctrina de la Dirección.*—Este recurso, interpuesto a efectos exclusivamente doctrinales, plantea la cuestión de si es posible que se le pueda a una finca inscrita de 349.911,84 metros cuadrados agregar otra también inscrita de 460 metros cuadrados, mediante su inclusión en el folio registral abierto a la primera, o si por el contrario procede agrupar las dos para formar una finca nueva, a la que se le abriría hoja independiente.

La modificación de entidades hipotecarias aparece regulada en el Reglamento Hipotecario en los artículos 44 a 50 inclusive, en los que indica la forma en que ha de practicarse la reunión de dos o más fincas en una sola—artículo 45—, la división en dos o más porciones de la totalidad de una finca inscrita—artículo 46—y la separación de parte de un inmueble inscrito para formar otro independiente o agregarlo a otro igualmente inscrito—artículos 47 y 48-1.º—, guardando silencio en el supuesto de que una finca inscrita pretenda agregarse a otra que también lo esté.

(1) VISTOS los artículos 45 a 50 del Reglamento Hipotecario y la Resolución de 25 de mayo de 1943.

El referido artículo 48 regula el supuesto de segregación de parte de un inmueble para unirlo a otro, y distingue según que la porción segregada exceda o no de la quinta parte de la otra finca a la que se va a incorporar para que en el primer caso se proceda a la agrupación, y sólo en el segundo se practique la inscripción en el Registro de la finca mayor sin alterarse su numeración, por lo que una interpretación rigurosamente literalista podría llevar a la conclusión de que siempre que no haya habido segregación simultánea aunque uno de los inmuebles tenga una extensión de, por lo menos, el quintuplo del otro, no cabe aplicar la solución del párrafo primero del artículo 48.

No obstante, el mencionado precepto no puede entenderse en el sentido de que recoge como único caso admisible el de agregación procedente de segregación de otra finca inscrita, sino que se limita a regular este supuesto, sin obstaculizar otros que puedan presentarse, como es el de la agregación de finca ya inscrita en el Registro bajo folio propio a otra también inscrita, y así lo entiende unánimemente la doctrina, que da como razón de fondo la de que de ninguna manera puede sostenerse que en este caso se forma una nueva finca, sino que sólo hay una ampliación de la absorbente y que así se evita la creación de fincas nuevas con un carácter tan transitorio que inmediatamente habrían de quedar extinguidas, con el resultado de un innecesario gasto de folios en los libros registrales, sin ninguna utilidad práctica y con la consiguiente pérdida de tiempo al realizar asientos inútiles.

En el presente caso las mismas razones abonan la solución indicada, máxime cuando, que de no ser así, se tendría que abrir nueva hoja formando una finca nueva con número diferente para, inmediatamente, al dividirse la resultante en otras doce, proceder, conforme al artículo 46 del Reglamento Hipotecario, inscribir cada una de las resultantes como nuevos inmuebles, con lo que se habría creado una finca sin historial hipotecario alguno, en clara contravención del superior principio administrativo de economía y celeridad con mengua de la eficacia del servicio público.

COMENTARIO.—En cierto sentido cabe decir que el comentario de esta resolución es sencillísimo: en el sentido de que todas las alegaciones posibles en favor y en contra de cada una de las dos posiciones contrarias mantenidas en el recurso se encuentran recogidas en el escrito de interposición y en el informe del Registrador. Todo lo que cabe decir está allí recogido con altura y, lo que es menos frecuente, con brevedad.

Pero también en cierto otro sentido el comentario resulta muy difícil, como nos demuestra la distinta solución dada por el auto presidencial y la Resolución de la Dirección. La dificultad estriba en que cada una de las dos soluciones deriva de una de las dos posiciones que pueden adoptarse ante el problema fundamental de la esencia del Derecho y de la Ley.

El Presidente de la Audiencia, cuando dice que la estructuración del sistema legal sólo puede reconsiderarse por el legislador, no siendo alterable por el uso jurídico aunque exista, tiene razón. Pero también tiene razón la Dirección General cuando rechaza una interpretación rigurosamente literalista del artículo 48 del Reglamento Hipotecario y refrenda la doctrina que ha construido un concepto de agregación que, tomando de este precepto solamente el requisito del quintuplo, viene a separarla del régimen de la agrupación del artículo 45, a pesar de que éste, literalmente interpretado, sólo admita la agrupación como medio de reunir dos o más fincas inscritas para formar una sola.

Dice René David (2) que «quien quiera alimentar ficciones o denomi-

(2) RENÉ DAVID: *Los grandes sistemas jurídicos contemporáneos*, Aguilar, 1973, pág. 108.

nar Derecho a la parcela del mismo constituida por las normas legislativas, puede hacerlo; pero quien quiera ser realista y tenga una visión más amplia, y a nuestro juicio más exacta del Derecho, habrá de reconocer que la doctrina constituye todavía, como en el pasado (tradición romano-germánica), una fuente muy importante y viva del mismo». Y tiene razón René David. Pero también tendrán razón cuantos mantengan que una alegre admisión de la costumbre, la doctrina y la Jurisprudencia contra Ley nos conduce a un camino cuyo comienzo se conoce, pero no su final.

Por lo que hemos dicho, fácilmente se comprende que el ponerse de parte del Registrador y Presidente de la Audiencia o de parte del Notario recurrente y Dirección General, en la discusión planteada en este recurso, dependerá del temperamento jurídico general de cada uno, y hablo de temperamento porque acaso la ciencia biológica descubra algún día las misteriosas leyes que regulan la adscripción de cada individuo a determinadas posiciones, escuelas o tendencias jurídicas, filosóficas o políticas.

Personalmente, y procurando abstraerme de mi oposición, en principio, al positivismo legal, me muestro inclinado a la solución dada por la Dirección partiendo de los tres datos siguientes:

a) Los artículos 45 a 50 del Reglamento Hipotecario contienen una regulación notablemente deficiente de las alteraciones de las fincas que intentan reglamentar. Falta un criterio para diferenciar la división de la segregación e igualmente para separar la agrupación de la agregación. Incluso, como se desprende de este recurso, la agregación como figura típica no se menciona salvo en el caso de segregación-agregación. El que en materia de honorarios sólo se contemplen la agrupación y la segregación si bien para estimarlas conceptos arancelarios independientes cuando van unidas a otro acto jurídico, pero no para aclarar cuál deba ser la base en ambos supuestos frente a los correlativos de agregación y división (ver art. 598) ha ocasionado que muchas apreciaciones críticas de las normas reglamentarias resulten perturbadas por motivaciones arancelarias y fiscales. Si no hay más remedio que reconocer que la normativa de dichos artículos es deficiente, la posición metodológica positivista tendrá que rendirse a la evidencia, admitiendo una eventual superioridad de la doctrina frente a la Ley en este caso concreto. Otra cosa es que la doctrina haya conseguido o no estar a la altura del problema, que no es nada baladí en cuanto puede originar notables diferencias en la liquidación del impuesto de actos jurídicos documentados.

b) No es totalmente cierto que la agregación sea un concepto ajeno a la Ley y al Reglamento Hipotecario y quepa defender, por tanto, que no hay más agregación que la derivada de segregación simultánea (artículo 48).

Dentro de una posición positivista a ultranza la jerarquía de las fuentes pasa a primer plano (art. 1.º 2 del Código civil) y el artículo 110 de la Ley Hipotecaria no solamente habla de agregación de terrenos, sino que al no hacer ninguna referencia cuantitativa permite mantener que en él la agregación es la figura general para unión de fincas (no se entenderán hipotecados juntamente con *la finca...* las mejoras que... consistan en agregación de terrenos). Este artículo 110 de la Ley Hipotecaria nos demuestra que, al menos en un pasaje legal, la agregación es un concepto de superior rango al de agrupación, del que la Ley prescinde al regular la extensión objetiva de la hipoteca.

c) Por otra parte, no tengo más remedio que defender la aplicación analógica del artículo 48 al caso de que una finca independiente se una a otra cuya extensión represente, por lo menos, el quintuplo de la de aquélla, para ser congruente con todo lo que dije sobre la distinción entre división y segregación en mi comentario a las Resoluciones de 28 de

febrero de 1968 y 28 de mayo de 1971 (3). Creo firmemente en la siguiente ecuación: división es a agrupación como segregación es a agregación. Y opino que el primer criterio de deslinde entre división y segregación y entre agrupación y agregación debe ser el principio «lo accesorio sigue a lo principal»: Separar de una gran finca una pequeña porción es sin duda segregar; unir a una gran finca otra relativamente pequeña, debe ser agregar. Cuando las diferencias de importancia relativa disminuyen y la aplicación del criterio principal-accesorio se dificulta, las figuras de agrupación y división surgen y los criterios de deslinde pueden pasar a ser otros, incluso el capricho del otorgante reflejado en el nombre que se dé a la operación registral en la escritura. Pero es absurdo que la voluntad del interesado pueda ser en todo caso determinante cuando las consecuencias fiscales y arancelarias son importantes. Por eso, también es absurdo que Arancel y Actos jurídicos documentados tengan por base el valor de una finca de casi 350.000 metros cuadrados cuando la operación registral consiste en agregarle una parcela de 460.

La legislación fiscal es la más interesada en solucionar de una vez el criterio de liquidación del Impuesto de actos jurídicos documentados en los casos de agrupación y división, de un lado, y de segregación y agregación, de otro. En este problema, como ocurre en el de fusión y absorción de sociedades, el abandonar el trato fiscal a la voluntad de los particulares a través del nombre dado a la operación, prescindiendo de todo criterio objetivo, conduce naturalmente a que todas las fusiones sean absorciones, todas las divisiones, segregaciones y todas las agrupaciones, agregaciones. Precisamente para que esto no sea así, es necesario que la legislación hipotecaria señale criterios objetivos para la distinción de figuras dentro de las modificaciones de fincas, evitando tanto que todo sea segregación (incluso la división de una finca en dos iguales) como que todo sea agrupación (incluso el caso del recurso).

En este sentido, el criterio del quintuplo podría ser aceptable tanto en las operaciones de unión como en las de separación, siempre que no se le aplique con criterio rígido. Pensemos en el supuesto de la agregación (incluso de la literalmente regulada en el artículo 48) de una parcela de terreno para piscina o campo de tenis de un bloque de apartamentos de varias plantas, cuando dicha parcela excede ligeramente de la quinta parte de la superficie del solar del bloque de apartamentos. Conforme al apartado 2.º del artículo 48, sería necesario realizar agrupación, con las grandes complicaciones que surgen en caso de estar la finca inscrita en régimen de propiedad horizontal. El sentido común conduciría a realizar la operación como agregación (interpretando que la extensión del bloque es la suma de las superficies de sus plantas) por lo más sencillo y claro de las operaciones registrales a practicar, comparándolas con las complicaciones derivadas de abrir nuevo folio al edificio, que habría de repercutir en todos los folios de los pisos y locales. Con el criterio de agregación bastaría una inscripción de agregación y ampliación de elementos comunes y breves notas de referencia a ella en los folios de los pisos y locales. Los positivistas deben comprender que el legislador no puede estar en todo.

La Resolución del 25 de mayo de 1943—única citada en el Vistos—declara extendida, con arreglo a las formalidades legales, una escritura en la que se describen en forma completa dos fincas (colindantes, según resulta de sus descripciones) y después, para venderla, se hace la descripción, también completa, de otra que se dice constituida por 765 metros cuadrados segregados de la primera y otro tanto de la segunda de aquéllas. El Registrador denegó por falta de descripción de las porciones

(3) Ver la reseña y el comentario conjunto de ambas resoluciones en esta Revista, núm. 486, septiembre-octubre de 1971, págs. 1229 a 1250.

que se segregan y a continuación se agrupan y por no expresarse el lindero común de cada porción segregada con su matriz. El Notario recurrente alega que no se agrupan dos fincas, sino que se constituye una sola con dos piezas de tierra colindantes, y en el escrito de apelación estima aplicable por analogía el artículo 59 del Reglamento (hoy 48), que no exige la previa inscripción de la porción segregada en la agregación. Los considerandos de la Dirección muestran posiblemente un criterio excesivamente tolerante en la materia y procuran extraer de las tres descripciones completas los datos suficientes para tener por cumplidos los requisitos de colindancia y acoplamiento de las porciones agrupadas y de los restos; pero lo que más nos interesa destacar es el considerando pesimista, en el que se viene a decir que los problemas de modificaciones, agrupaciones y segregaciones de fincas dados los escasos desenvolvimientos catastrales han de acomodarse únicamente a las «modestas disposiciones reglamentarias aunque éstas se hallen muy lejos de lo que exigiría la posibilidad de identificar inscripciones y fincas». El informe del Registrador destaca como otro inconveniente más el que una de las dos fincas con las que se opera había sido objeto de una segregación anterior que se reseña y tiene en cuenta al indicar la cabida, pero que no había originado al parecer descripción de resto ni en aquella anterior segregación ni en la escritura calificada. En cambio nadie parece preocuparse de que después de las segregaciones-agrupación objeto del recurso parece que tampoco había descripciones de resto de las matrices.

A pesar de todo lo dicho, el Registrador de Pamplona tenía perfecto derecho (acaso obligación) a mantener que reglamentariamente la agregación es la agregación tal como aparece en el artículo 48 y nada más; que sin existir trasiego de parcela de finca a finca debe hacerse agrupación conforme al 45, que no distingue por la extensión relativa de las fincas agrupadas. También tiene razón en que la práctica de ampliar la agregación al supuesto de finca independiente no es tan corriente como Camy cree, y hasta me temo que si la cuestión pudiese ser objeto de encuesta entre Registradores y Notarios resultaría que la mayor parte de las uniones de fincas en que se dé el requisito del quintuplo se han venido haciendo por vía de agrupación y no de agregación. Hay que tener en cuenta que Roca Sastre se ajusta completamente a la tesis mantenida por el Registrador en su nota e informe, aunque a pie de página y sin ningún comentario crítico exponga las opiniones de Morell, de Sanz y de Lacruz respecto a una interpretación extensiva del artículo 48 (4). Igualmente es puramente reglamentarista la exposición de la agregación en el Chico-Bonilla. Por ello no tiene nada de particular la indignación del Registrador ante la afirmación de Camy de ser práctica corriente la agregación de finca inscrita bajo folio propio, y creo que el considerando 4.º exagera un poco con el adverbio «únicamente».

Ahora bien, si Roca Sastre se funda en la regla «ubi eadem legis ratio...» para desbordar el texto literal del 48 y ampliarlo al caso de que sean más de una las porciones segregadas, incluso más de una las fincas de las que las porciones se segregan, ¿qué le detiene para continuar con el método analógico y ampliar la agregación al caso debatido? El artículo 4.º 1 del Código civil dice ahora que procederá la aplicación analógica de las normas cuando éstas no contemplen un supuesto específico, pero regulen otro semejante entre los que se aprecie identidad de razón. El Registrador afirma que la idea y finalidad del precepto es bien clara, sin que pueda apelarse a la aplicación analógica para extenderlo a casos que no se quisieron recoger. Yo no veo tan claras su idea y finalidad.

Para determinar la finalidad del precepto es necesario separar las dos

(4) ROCA SASTRE: *Derecho Hipotecario*, Barcelona, 1968, págs. 432 a 437.

simplificaciones de mecánica registral que junta. En virtud del artículo 48 se simplifica la fase de segregación: si de una finca inscrita se va a separar una parte, procedería una segregación completa, y el 48 elimina esta segregación; a continuación la parte segregada se va a unir a otra finca, luego procedería la operación registral completa de agrupación, y el 48 simplifica también esta segunda operación transformando la agrupación en agregación (tampoco hace falta ahora abrir nuevo folio). Al existir dos simplificaciones parecería lógico que cada una se amparase en sus especialidades propias y que para la primera se tuviese en cuenta la entidad relativa de la porción segregada respecto de su matriz, igual que para la segunda simplificación se tiene en cuenta la extensión comparada de las dos que se van a unir. Al no hacer esto, el precepto nos confunde y la doctrina se empeña en ver en él una norma especial de la segregación, sin percatarse de que antes y más que eso es una norma especial de la agrupación. Si lo fundamental es la simplificación en la segunda fase (agrupación abreviada, sin apertura de nuevo folio, en razón a la escasa entidad de la porción unida), la aplicación por analogía a nuestro caso está expedita. Si la especialidad del 48 incide sobre el conjunto separación-unión y deriva de un principio mal perfilado de permanencia de folios registrales, la analogía parece dificultarse, pero también es lícita porque el requisito del quintuplo en la fase de agrupación (unión) sigue siendo la idea de fuerza.

En resumen, creo que el principio jurídico de que lo accesorio sigue a lo principal (375 a 377 del Código), el amplio concepto legal de agregación que apunta el artículo 110 de la Ley Hipotecaria, el principio de simplificación de las operaciones registrales, el de equidad en materia fiscal y arancelaria y sobre todo el respeto a la introducción de la analogía en el artículo 4.º del Código civil, nos deben conducir a ver la Resolución comentada como muestra de una jurisprudencia progresiva en materia de modificación de entidades hipotecarias.

T. C. G.