

engloben todos los intereses existentes para la liquidación de la sociedad conyugal y la partición de herencia.

Esta Dirección General ha acordado desestimar la apelación, confirmando el Auto Presidencial y revocando la calificación del Registrador.

Madrid, 27 de noviembre de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma Valenciana.

## 661

*RESOLUCIÓN de 28 de noviembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Murcia, don José Prieto García, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número seis de Murcia, don José Tomás Bernal-Quirós Casciario, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Murcia, Don José Prieto García, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número seis de Murcia, D. José-Tomás Bernal-Quirós Casciario, a inscribir una escritura de compraventa.

### Hechos

#### I

Por escritura autorizada ante el Notario de Murcia, don José Prieto García, el día 10 de Octubre de 2002, número 2627 de protocolo, los hermanos don Francisco José, doña María Dolores, don Miguel y doña María Pilar P. F.-P. vendieron una casa (finca registral 17098, del Registro de la Propiedad número seis de Murcia) a don Rafael G.M. y su esposa, Doña Josefa R.P., quienes adquirieron el usufructo conjunto y sucesivo y a Don Pedro José M.R., quien adquirió la nuda propiedad de la misma.

La situación registral de la finca es la que aparece detallada en el Fundamento de Derecho 1 de esta resolución.

#### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad, número seis de Murcia, fue calificada con la siguiente nota: «Asiento 530, Diario 45 Registro de la Propiedad de Murcia seis, Documento: escritura de compra autorizada el día 10 de octubre de 2002 por el Notario de Murcia don José Prieto García, numero 2.627 de protocolo. De conformidad con los arts. 18, 19, 19.bis y 322 de la L.H., se notifica al presentante y al Notario autorizante, que ha sido inscrito el mismo con la denegación que se indica, según nota de despacho puesta al pie del mismo, firmada por el Registrador y del siguiente tenor: Con la denegación que se dira en cuanto a una mitad indivisa, hecha la inscripción en cuanto a la otra mitad indivisa, perteneciente a los vendedores por herencia al fallecimiento de su padre don Francisco P. LL., en cuanto al usufructo sucesivo, a favor de don Rafael G. M. y su esposa doña Josefa R. P., y en cuanto a la nuda propiedad en favor de don Pedro José M. R. en el Libro 242 de la Sección 9.ª al folio 78 vuelto, finca 17.098, inscripción 3.ª. Quedando el contenido de tales asientos bajo la salvaguardia de los tribunales, y con los efectos previstos en los artículos 1, 17, 20, 32, 34, 38 de la Ley Hipotecaria. Y de conformidad con los artículos 18, 19, 19 bis de la Ley Hipotecaria denegada la inscripción en cuanto a la mitad indivisa perteneciente a los vendedores por donación de su tía, doña Natividad P. LL., por las siguientes causas impeditivas, basadas en los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos. Estar sujeta la participación indivisa objeto de denegación, por razón de su procedencia a la prohibición de vender, impuesta por la causante doña Brígida P. B. en su testamento de que» el legatario-su sobrino don Francisco P. O., ya fallecido-ni sus hijos-don Francisco P. LL., ya fallecido y doña Natividad P. LL., cuyo fallecimiento no consta-puedan venderla» según la inscripción 1.ª de la finca 72.856 al folio 199 del Tomo 1. 228 del Archivo de la Capital, de herencia de don Francisco P. O. a favor de sus hijos Francisco y Natividad P. LL., y 2.ª de donación de doña Natividad P. LL., sobre la cual persiste la prohibición de vender, a favor de sus sobrinos, los aquí ahora vendedores, hermanos P. F.-P., al folio 78 del citado libro 242 de la Sección 9.ª de este Registro por traslado del archivo de la Capital, los cuales deben respetar la prohibición mientras viva la donante, sobre la cual pesa la misma,

y cuya limitación incide sobre la validez o nulidad del negocio jurídico contenido en el documento calificado, toda vez que el efecto primordial de la prohibición de vender impuesta afecta al poder de disposición y no puede ser vulnerado ni directa ni indirectamente a través del negocio jurídico de la donación inscrita. Encontrándose los asientos practicados bajo la salvaguardia de los Tribunales y produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley. Fundamentos de derecho. Infringe los artículos 1, párrafo tercero, 18 y 26-3.º de la Ley Hipotecaria, artículos 785.2 del Código civil en relación con el 781 del mismo y Resolución de la Dirección General de los Registros y Notariado de 23 de Octubre de 1980 y 22 de febrero de 1.989, así como la de 28 Agosto 1.907 y 15 de enero de 1.952 y resoluciones de 15 de Junio 1.884 y 14 Octubre 1.932. El defecto es de carácter insubsanable y se le da notificación al presentante y al Notario autorizante, quedando prorrogado el asiento de presentación conforme. Al artículo 323 de la Ley Hipotecaria.- Contra la precedente calificación, sin perjuicio de acudir a los Tribunales de Justicia conforme al artículo 66 de la Ley Hipotecaria, se puede interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde la notificación, conforme a los artículos 324 y siguientes de la antedicha Ley, y sin perjuicio de ejercitar cualquier otro que entendiere procedente o bien : instarse la aplicación del cuadro de sustituciones previstas en el artículo 275 de dicha Ley. Murcia a 5 de Marzo de 2003. El Registrador. Firma ilegible.»

#### III

El Notario de Murcia, don José Prieto García , interpuso contra la anterior calificación, recurso gubernativo y alegó: Que si bien no cabe desconocer la prohibición de vender, impuesta por la causante doña Brígida P. B., en su testamento, a su sobrino y legatario de la finca Don Francisco P. O. y a los hijos de éste, que resultaron ser sus dos únicos hijos y herederos, doña Natividad y don Francisco P. LL., no cabe desconocer tampoco los siguientes hechos: A) Que el Registrador de la Propiedad ha inscrito, sin objeción alguna, la donación efectuada por Doña Natividad P. LL. a sus sobrinos, don Francisco-José, doña María Dolores, don Miguel y doña María Pilar P. F.-P., de la mitad indivisa de la finca de referencia que le pertenecía por herencia de su padre don Francisco P.O., primer legatario afectado por la prohibición de vender. Dichos sobrinos, hermanos P. F.-P., son los únicos hijos y herederos del fallecido hermano de doña Natividad, don Francisco P. LL., también hijo de D. Francisco P. O.. De ello se puede deducir que el Registrador da a la palabra «vender» su sentido estricto y no entiende incluida la donación en la prohibición impuesta al legatario primero y sus hijos por la causante doña Brígida P. B. No obstante dice, en la inscripción de la donación citada: «Sujeta a la prohibición de vender establecida en el testamento referido en el cuerpo de la inscripción». Sin embargo, esta sujeción a la prohibición de vender, es atenuada por él mismo, al inscribir posteriormente, la venta que realizan de su participación indivisa los titulares registrales, hermanos P. F.-P., respecto de la participación idéntica de finca, heredada de su padre don Francisco P. LL. B) Que el Registrador de la Propiedad ha admitido la inscripción de la Compraventa otorgada por los propios donatarios, antes citados, hermanos P. F.-P., de la mitad indivisa de la misma finca, heredada de su padre don Francisco P. LL., a los compradores de ella, no admitiendo en cambio la inscripción a favor de los mismos compradores de la mitad indivisa de la finca, que procede de la Donación a favor de idénticos vendedores hecha por su tía doña Natividad P. LL. Que admitiendo la inscripción de la Compraventa de la participación indivisa heredada, se deduce que el Registrador de la Propiedad entiende que la prohibición de vender se acaba en ellos, en los cuatro hermanos P. F.-P., cuando venden la participación heredada de su padre y no se acaba cuando venden la donada por su tía doña Natividad. Que el criterio diferencial mantenido en uno y otro caso no se puede explicar, de una forma clara, solo parece atender al hecho de que la donante está viva y mientras ella viva persiste, en criterio del Registrador , la prohibición de vender la porción donada. Que el Notario recurrente estima que no se vulnera la prohibición de vender la finca en la Compraventa otorgada por los cuatro hermanos P. F.-P., porque la prohibición de vender se acaba en ellos tanto respecto de la parte heredada de la misma como de la parte donada, que no hay ya ningún interés legítimo que proteger y que no se puede proteger a los interesados en contra de sus propios actos. Que la prohibición impuesta por la causante doña Brígida P. B. en su testamento es de vender, no de disponer. Que no hay infracción de los Artículos 1.º, párrafo tercero, 18 y 26, 3.ª de la Ley Hipotecaria, ni del Artículo 785.2 del Código Civil en relación con el Artículo 781 del mismo cuerpo legal. Que la doctrina jurídica es clara en cuanto al interés jurídico que deben proteger las prohibiciones de disponer en general y que, en este caso, no se puede deter-

minar qué interés jurídico es el que se trata de proteger con su calificación negativa el Registrador, cuando deniega la inscripción de una parte del negocio jurídico de la Compraventa otorgada y la admite en otra parte. Que en cuanto a las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que cita en su nota de calificación, resulta que la Dirección General viene a reafirmar en las dos primeras el carácter restrictivo que debe darse a la interpretación de las prohibiciones de disponer. En la tercera ratifica los efectos que le son propios y viene a reconocer, la existencia de una «confabulación hereditaria», haciendo suya la expresión del Juez en su Auto; nada más lejos que poder hablar en el supuesto de la calificación que se recurre, de algo que se le parezca. Y en las dos últimas deja bien sentado que las prohibiciones de disponer que figuran en el Registro de la Propiedad están puestas para ser cumplidas. Que el Notario recurrente no pretende, como es lógico, que no se cumplan, sino determinar hasta dónde llegan sus efectos, no coincidiendo su criterio con el del Registrador en cuanto a dichos efectos en su proyección temporal, posterior y futura.

#### IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su informe alegó lo siguiente: Que la prohibición impuesta es de carácter real por tener acceso al Registro de la Propiedad con efectos *erga omnes*, al venir impuesta por el testador en acto o disposición de última voluntad, y tener su amparo en los artículos 26.3.º de la Ley Hipotecaria y 785.2.º y 781 del Código Civil. Que tiene además carácter absoluto tal como reconoce la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas resoluciones (14 de abril de 1921 y 23 de marzo de 1926) acredita una situación jurídica negativa, sin mencionar la persona o personas a quien favorece, que impide la entrada en el Registro de los actos y contratos expresamente prohibidos; siendo su duración de carácter temporal, afectando a dos generaciones, la del legatario primero llamado y la de sus hijos en segundo lugar, y su alcance o ámbito relativo por no prohibir todo acto de disposición si no sólo la venta. Que inscrita en el Registro dicha prohibición, el asiento se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales, debiendo considerarse como válida y eficaz hasta tanto desaparezca la prohibición o declaren aquéllos su nulidad, de conformidad con el artículo 1 párrafo tercero de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 15 de junio de 1884, 30 de junio de 1898, 14 de octubre de 1932 y 5 de septiembre de 1974, sin que el Registrador calificante tenga facultad de discutir la validez de la prohibición inscrita y sin poder prescindir de su contenido al calificar nuevos títulos de transferencia, según lo indicado por la Dirección General en diversas resoluciones desde la de 18 de noviembre de 1876. Que el Notario recurrente se ve forzado a reconocer la existencia de la prohibición de vender y que ésta afecta a doña Natividad, todavía viva. Que por fallecimiento de don Francisco P. Ll., en el cual se ha cumplido el segundo grado, es adjudicada la mitad indivisa de la finca a que se refiere el recurso, a sus cuatro hijos don Francisco-José, doña María Dolores, don Miguel y doña María Pilar P. F.-P., en quienes se ha extinguido en cuanto a dicha mitad la prohibición testamentaria. Así resulta de los preceptos referidos 785.2 y 781 del Código Civil y de la doctrina de la Dirección General en resoluciones de 2 de julio de 1909, y de 5 de septiembre de 1974. Hecho que, sin embargo, como consta, no se ha producido en cuanto a doña Natividad P. Ll., que todavía vive. Y por lo tanto en principio la prohibición sigue vigente en cuanto a su mitad indivisa. Que, posteriormente, doña Natividad, pese a estar, dentro del segundo grado y afectada por la prohibición, otorga escritura de donación de su mitad indivisa, a sus sobrinos antes citados, por cuartas partes indivisas, cuya escritura sería inscrita en el Registro, sujeta a la prohibición de vender que pesa todavía sobre la donante, y ello tiene lugar en base a las siguientes consideraciones: a) que la prohibición impuesta por la testadora doña Brígida era la de «vender», y como dice la Resolución de 18 de abril de 1952, sobre interpretación de la cláusula testamentaria que prohibía vender temporalmente los bienes, tal interpretación ha de hacerse en el sentido literal de sus palabras conforme al artículo 675 del Código Civil. b) que en materia de prohibiciones de disponer, según reiterada jurisprudencia, impera el criterio de interpretación restrictiva, al implicar dichas prohibiciones actuaciones contrarias a la natural libertad del tráfico de los bienes (Resoluciones de 5 de febrero de 1925, 25 de abril de 1931, 18 de mayo de 1943, 1 de febrero de 1952 y 18 de enero de 1963) y c) por estimar que este negocio de donación, no obstante acceder al Registro, no supone per se extinción de la prohibición, que subsiste mientras viva la donante afectada, toda vez que sólo se extingue con su muerte, como decía la resolución antes referida de 2 de julio de 1909 y porque si no se incumpliría la voluntad de la testadora, que no quería que su sobrino, legatario fallecido, ni sus hijos, la todavía viva doña Natividad, vendiesen las fincas legadas.

Que los hermanos P. F.-P. otorgan ante el notario recurrente, el 10 de octubre de 2002 la escritura de venta calificada y objeto del recurso, la cual es inscrita en cuanto a la mitad indivisa procedente a los vendedores por herencia de su padre, don Francisco, respecto del cual está extinguida la prohibición por su fallecimiento, y se deniega en cuanto a la mitad indivisa que procedía a los vendedores por donación de su tía doña Natividad, respecto de la cual sí se encuentra vigente, puesto que vive, la prohibición de vender. Que la pretensión del notario recurrente respecto a que la prohibición de vender se ha extinguido también en cuanto a la mitad indivisa adquirida por donación por los hermanos P. F.-P., no puede ser compartida por el Registrador, pues no sólo no está legalmente previsto ese hecho -los artículos 785-2 y 781 del Código Civil reconocen la validez hasta el segundo grado, en el que se encuentra la donante viva, doña Natividad, y la prohibición se extingue por fallecimiento del heredero, resolución de 2 de julio de 1909- si no que además, de aceptarlo, significaría en definitiva obtener por vía indirecta -a través del negocio jurídico de la donación- lo que no puede lograr directamente la persona afectada por la prohibición, así como incumplir la voluntad de la testadora de que no se enajenaran los bienes legados durante dos generaciones (Resoluciones de 28 de agosto de 1907 y 15 de enero de 1952, 23 de julio de 1924, 22 de junio de 1943. Que el Notario alega la falta de interés digno de protección, requisito que no está recogido expresamente en los preceptos civiles ni hipotecarios que delimitan la figura de las prohibiciones de disponer, que han quedado expuestos antes, y que tampoco exige la Dirección General en su reiterada doctrina (resoluciones de 23 de marzo de 1926, 20 de diciembre de 1929 y 21 de abril de 1949) al considerar que las prohibiciones de disponer, bien supongan una alteración interna del derecho, una falta de capacidad o una limitación a la facultad de disponer, no son verdaderos derechos reales cuya inscripción perjudique a terceros adquirentes, sino restricciones impuestas por personas capacitadas para ello, que limitan las facultades de un titular, sin atribución del correlativo derecho a otras personas, y cuyos fines son generalmente los derivados de su carácter negativo, encaminados a proteger los intereses del propio gravado, de los parientes o deudos que con él conviven, los de sus sucesores e incluso los de la familia del mismo que los impone. Que aún cuando un sector doctrinal defiende la necesidad de una causa o interés legítimo e incluso el Tribunal Supremo lo haya requerido en sentencias como la de 24 de junio de 1945 o en la de 13 de diciembre de 1991, es lo cierto que tal causa no necesita ser expresa y que escapa a la calificación del Registrador, que no dispone de las facultades ni medios de la autoridad judicial, única competente para decidir sobre la validez o nulidad de una prohibición inscrita, y cuyo derecho no han ejercitado las personas interesadas o legitimadas ante los Tribunales desde que la prohibición que nos ocupa fue inscrita, ni tampoco cuando se practicó la inscripción de la donación, arrastrando la prohibición, no siendo competencia del Registrador valorar las circunstancias concurrentes en el sujeto afectado por la prohibición, estando constreñido en su función calificadora a lo que resulta de los documentos presentados y de los datos indubitables que arroja el Registro (artículo 18 de la Ley Hipotecaria y resolución de 10 de octubre de 1895. Que se ha infringido el artículo 1 párrafo tercero de la Ley Hipotecaria, que sienta el principio de salvaguardia judicial de los asientos en cuanto a los asientos registrales y su pronunciamiento, en este caso la prohibición de vender, pretendiendo que el Registrador no la atienda; el artículo 18 de la misma Ley que obliga al Registrador calificar no sólo la capacidad de los otorgantes sino también la validez de los actos dispositivos por lo que resulta de los asientos del Registro de donde resulta expresamente la existencia de una prohibición de vender, y los artículos 785-2 y 781 del Código Civil que reconocen la validez de las disposiciones que contienen prohibición temporal de enajenar dentro del límite del segundo grado, en el que se encuentra el supuesto que nos ocupa. Que las resoluciones de 15 de junio de 1884 y 14 de octubre de 1932, son citadas en cuanto imponen al Registrador el absoluto respeto a la prohibición inscrita, cuya validez no se le permite discutir ni dejar sin efecto mientras conste en los asientos registrales, sin poder prescindir de su contenido al calificar el título de transferencia, ya que la declaración de nulidad, en su caso, de la prohibición y del asiento en el que se recoge es de la competencia exclusiva de los Tribunales y no del Registrador. Que las resoluciones de 28 de agosto de 1907 y 15 de enero de 1952, se citan, por cuanto sientan el principio que las prohibiciones de enajenar inscritas no pueden ser burladas directa ni indirectamente, aun cuando se utilicen procedimientos intermedios, como la autorización judicial para venta de bienes de menores o el expediente de dominio para reanudación del tracto, reiterado en otras resoluciones como la de 13 de julio de 1905 y 13 de julio de 1933. Que se citan las resoluciones de 23 de octubre de 1980

y 22 de febrero de 1989, por cuanto al admitir la excepción de la enajenaciones forzosas judiciales pese a la existencia de la prohibición de enajenar, están reconociendo el efecto general contrario y terminante de excluir toda posibilidad de las enajenaciones voluntarias mientras esté vigente la prohibición inscrita, como sucede en el caso recurrido.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 781 y 785.2 del Código Civil, 26.3 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de esta Dirección General de 28 de agosto de 1907, 14 de octubre de 1932, 15 de enero de 1952, 23 de octubre de 1980 y 22 de febrero de 1989.

#### 1. La situación registral de la finca es la siguiente:

Por la primera inscripción -inmatriculación por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, se dice que el transmitente adquirió la finca por legado de una tía, resultando de la escritura de partición que todos los bienes legados a dicho transmitente -don Francisco P.O.- quedaron afectos a la prohibición de que ni el legatario ni sus hijos pudieran venderlos. Por fallecimiento de dicho legatario se adjudica la finca por mitad y proindiviso a los hijos de don Francisco, doña Natividad y don Francisco P.LL., a favor de los cuales se inscribe «con la prohibición expresada».

Por la inscripción siguiente, y por fallecimiento de don Francisco, se inscribe su mitad indivisa, por partes iguales, a favor de sus cuatro hijos y sujeta a la prohibición anteriormente expresada.

A continuación se inscribe la donación que, en julio de 2002, doña Natividad, soltera y sin hijos, hace a sus sobrinos -los mismos cuatro hijos de don Francisco- de su mitad indivisa.

Se presenta en el Registro escritura, de fecha 10 de octubre de 2002, por la que los cuatro señores titulares de la finca venden la misma. El Registrador inscribe la venta en cuanto a la mitad indivisa procedente de don Francisco denegando la inscripción de la venta de la otra mitad por entender el Registrador que persiste la prohibición de vender mientras viva doña Natividad. El Notario recurre.

2. Ha de hacerse constar en primer lugar que, por imperativo legal (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), no pueden examinarse otros defectos que los contenidos en la nota de calificación. En este sentido, alega el Notario que la prohibición de vender se agotó cuando doña Natividad donó, pero tal aseveración no es fácil de comprender. Es claro que las prohibiciones de disponer han de entenderse en sentido restrictivo, pero si alguna interpretación ha de darse a la intención de la testadora que impuso la prohibición es la de que la finca permaneciera dentro de su familia durante dos generaciones -máximo de duración de la prohibición establecido en el artículo 785. 2.º del Código Civil-. Por otro lado, si es indudable que doña Natividad no puede vender, como reconoce el recurrente, también debe serlo que no puede obviarse dicha prohibición mediante el mecanismo de una donación intermedia realizada sólo tres meses antes de la venta.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 28 de noviembre de 2003.-La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 6 de Murcia.

662

*RESOLUCIÓN de 29 de noviembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Dolores Sánchez Morcillo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad Interino de Jerez de los Caballeros, don Jesús Sanz Fernández, a inscribir una escritura de donación.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Emilio Garabatos Miquel, en nombre de doña Dolores Sánchez Morcillo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad Interino de Jerez de los Caballeros, don Jesús Sanz Fernández, a inscribir una escritura de donación.

### Hechos

I

El 17 de febrero de 1978, ante el Notario de Jerez de los Caballeros, don José Marcial Gallego, don Baldomero S. S. y su esposa donaban varias fincas a sus hijos entre las que se encuentra la finca n.º 644 del Libro de Oliva de la Frontera del Registro de la Propiedad de la ciudad primero citada. Según consta en la escritura dicha finca fue adquirida por don Baldomero S. S. en su actual estado de casado en segundas nupcias, la nuda propiedad de una cuarta parte indivisa de la finca descrita, por compra a doña Braulia S. F., en escritura de 21 de Noviembre de 1.935, ante el que fue Notario de Fregenal de la Sierra, don Juan Rodríguez Celestino, habiéndose extinguido el usufructo vitalicio y consolidado en la nuda propiedad por fallecimiento de la usufructuaria, la citada doña Braulia S. F., según se hizo constar en el Registro de la Propiedad. El usufructo vitalicio de una cuarta parte indivisa, en parte de pago de sus gananciales al fallecimiento de su primera esposa, doña Esperanza M. R., según la escritura de partición de sus bienes, fecha de 12 de Noviembre de 1.935, ante el Notario entonces de Jerez de los Caballeros, don Felipe Gil y Zugasti, cuyo usufructo vitalicio le fue adjudicado anteriormente a don Baldomero S. S., por legado de su padre, don Baldomero S. G., en las operaciones particionales por óbito de éste señor, llevada a cabo en escritura de 4 de marzo de 1.935, ante el citado Notario Sr. Gil y Zugasti, cuyo pleno dominio pasaría a los descendientes legítimos que don Baldomero S. S. dejare. El usufructo vitalicio de las dos cuartas partes indivisas restantes, lo adquirió al fallecimiento de su hermano, don Adrián S. S., habiendo adquirido éste último señor, una cuarta parte indivisa, por legado de su padre, el nombrado don Baldomero S. G., en la misma escritura de partición relacionada; y otra cuarta parte indivisa, por legado de su madre, según la escritura de partición de sus bienes, otorgada el 1 de Septiembre de 1.938, ante el citado Notario don Felipe Gil y Zugasti, con la condición en ambos casos de que, ocurrido su fallecimiento el de don Adrián S. S., pasara tal usufructo al expresado hermano don Baldomero S. S., en las mismas condiciones antes reseñadas, o sea adquiriendo éste -don Baldomero-, el usufructo vitalicio de dichas participaciones, y pasando el pleno dominio a los hijos que éste dejare. Tal transmisión de usufructo por fallecimiento de don Adrián S. S., está pendiente de hacerse constar en el Registro de la Propiedad, lo que solicitan en este acto. Por tanto, don Baldomero S. S., ostenta en esta finca el pleno dominio de una cuarta parte indivisa; y las tres cuartas partes indivisas restantes, en usufructo vitalicio, con la condición de que pase el pleno dominio a los descendientes que éste dejare. Aunque la forma de adjudicación de parte de la finca relacionada está sujeta a una condición fideicomisaria, regulada en el artículo 781 del Código Civil, y que si bien los testadores causantes de la institución, don Baldomero S. G. y doña Braulia S. F., no lo expresaron de manera explícita, es lo cierto que así habría de entenderse, ateniéndose a la voluntad de los causantes y a reiterada doctrina y jurisprudencia, por lo que, en consecuencia, don Baldomero S. S., de acuerdo con todos los hijos, únicos habidos en los dos matrimonios de éste, que serían, en su día, los llamados al pleno dominio de la cuota indivisa de la finca relacionada de que es titular en usufructo, dadas las circunstancias y la edad del mismo, ha de entenderse puede disponer en este momento de la totalidad de la aludida finca, y así lo corroboran los comparecientes. En dicha escritura se establece que don Baldomero S. S. y su esposa doña María Dolores Morcillo González, por lo que a cada uno de ellos respecta, donan pura, gratuita, simple e irrevocablemente, a sus hijos, la nuda propiedad, consolidable con el usufructo vitalicio, conjunto y sucesivo, que expresamente se reservan los donantes, las fincas anteriormente relacionadas, en la siguiente por: A don Baldomero S. M., la casa en calle General Varela, número 10, de Oliva de la Frontera, relacionada como finca número uno, resultante de la división efectuada de la descrita en el número 10 del antecedente I, por su valor de cien mil pesetas. A doña Dolores S. M., la casa en calle General Varela, número 12, de Oliva de la Frontera, relacionada como finca número dos, resultante de la división efectuada de la descrita en el número 10 del antecedente I, por su valor de cien mil pesetas. A don Felipe S. M., las fincas relacionadas en los números 1, 2, 3, 4 y 5 del antecedente I, porción de terreno al sitio de Juancid, Cerca Chica y Olivar de las Tres Cañas, y las números 6 y 7 del mismo antecedente I, porción de terreno al sito de Magea, Cádiz y Padre Felipe, que, en realidad y de hecho, constituyen dos fincas, todo ello por su valor total de cien mil pesetas. A doña Braulia S. M., la cerca llamada de Matavacas, descrita en el número 8 del antecedente I, por su valor de cien mil pesetas. Y a don Antonio S. M., el solar o casa en calle Doctor Fleming, número 79 de gobierno, descrita en el número 4 del antecedente I, por su valor de cien mil pesetas.