

informatizado, donde una imperfecta identificación del bien inscrito supondría que éste quede sin individualizar en dicho Registro, dando con ello lugar a posibles dobles inmatriculaciones, que además se practicarían en diversos Registros provinciales, en contra del principio de seguridad del tráfico y de la finalidad misma del Registro de Bienes Muebles.

3. Centrándonos pues en el objeto del presente recurso, es decir, en si los vehículos quedan suficientemente identificados a efectos de su inscripción en el Registro de Bienes Muebles con sólo indicar el número de su matrícula, debe recordarse que el artículo 11.4.º de la Ordenanza del Registro de Bienes Muebles indica entre las circunstancias que deben contener los modelos oficiales de los contratos inscribibles «la determinación del objeto del contrato con las características necesarias para facilitar su identificación, cumpliendo lo dispuesto en los artículos 6 y 8».

El artículo 6.º permite la identificación de los vehículos por medio de la matrícula o el número de chasis de forma alternativa, por lo que una interpretación literal del mismo obliga a concluir que con una sola de estas circunstancias el bien quede perfectamente identificado, y de acuerdo con el artículo 3.1.º del Código Civil «las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras...» A lo que podemos añadir que no sólo la interpretación literal de la norma lleva consigo esta consecuencia, sino que también una interpretación teleológica o finalista de la misma llevaría consigo la misma consecuencia, ya que la ley no pretende sino una adecuada y lo más perfecta posible identificación de los vehículos que acceden al registro de Bienes Muebles.

Por tanto, parece necesario admitir que para practicar operaciones registrales sobre bienes muebles en el Registro de Bienes Muebles, estos queden identificados por medio de la matrícula o del número de bastidor de forma alternativa, sin que ambos requisitos puedan ser exigidos de forma conjunta, a menos que surjan dudas razonables al Registrador de identificación del vehículo con solo uno de dichos datos.

En este sentido, cabe afirmar, siguiendo un criterio ya apuntado en la Resolución de la DGRN 27 de enero de 2000 que, siendo conocidos ambos datos es conveniente que se proceda a la identificación de los vehículos por la conjunción de ambos, ya que con ello se evitarán no solo posibles dobles inmatriculaciones, sino también que sobre un mismo vehículo puedan acceder al Registro de Bienes Muebles titularidades incompatibles. Y que si bien el número de chasis puede valer por sí sólo para la identificación de los vehículos, dado que es éste único e irrepetible; no cabe decir lo mismo respecto de la matrícula, que como se puede llevar consigo serios problemas de identificación, dada la posibilidad de rematriculaciones, o de que embarguen vehículos aun antes de ser matriculados.

Entendiéndose por tanto que si verdaderamente no fuera posible llevar a cabo la identificación del vehículo por medio de la matrícula del mismo, o tuviera el Registrador dudas fundadas sobre la identidad del vehículo (lo cual no ha sido expresado en la nota de calificación), podría negarse suspender la práctica de la inscripción o anotación solicitada, en tanto el vehículo no quede perfectamente identificado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, por no entender ajustada a derecho la calificación impugnada, que se aparta del tenor literal del artículo 6 de la Ordenanza del Registro de Bienes Muebles.

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 Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en la Disposición Adicional vigésimo cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre y los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 17 de enero de 2004.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de Bienes Muebles de Barcelona.

## 4284

*RESOLUCIÓN de 21 de enero de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Talavera de la Reina, don Fernando-Félix Picón Chisbert, contra la negativa de doña María del Carmen de la Rocha Celada, Registradora de la Propiedad, número uno de Talavera de la Reina, a inscribir una escritura de permuta.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Talavera de la Reina, Don Fernando-Félix Picón Chisbert, contra la negativa de D.ªMaría

del Carmen de la Rocha Celada, Registradora de la Propiedad, número uno de Talavera de la Reina, a inscribir una escritura de permuta.

## Hechos

### I

Por escritura otorgada, ante el Notario de Talavera de la Reina, Don Fernando-Félix Picón Chisbert, el día 2 de marzo de 2.001, con el número 1.068, se protocolizó convenio urbanístico suscrito por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina y los hermanos Don Eugenio, Don Ricardo, Doña María del Carmen, Don Ildefonso, Doña María Gloria, Don Antonio y Don Domingo O. R. A.. En virtud de dicho convenio, los señores O. R. A. dieron en permuta al Ayuntamiento de Talavera de la Reina un solar inscrito a su nombre y, como contraprestación por dicha transmisión, el Ayuntamiento se obligó a transmitir a los señores O. R. A. varias parcelas que habrían de adjudicarse a dicho Ayuntamiento como consecuencia de un P.A.U., entonces aún en tramitación. Por escritura otorgada ante el mismo Notario el día 16 de marzo de 2.002 con el número 1.170 de protocolo, los señores O. R. A. cedieron a la compañía C. M. B., S. L., todos los derechos y obligaciones derivados del citado convenio, quedando como consecuencia de ello, la citada compañía subrogada en la posición jurídica que en el contrato cedido ocupaban los cedentes. La cesión efectuada fue notificada al Ayuntamiento con fecha 5 de noviembre de 2.002, tomando el Ayuntamiento conocimiento de la cesión por acuerdo del Pleno de fecha 3 de diciembre de 2.002. La Comisión de Gobierno del Ayuntamiento con fecha 21 de enero de 2.003 acordó: -Fijar, en base al acuerdo con la compañía C. M. B. S. L., las parcelas a entregar en pago de la permuta. -Otorgar la correspondiente escritura pública de transmisión de las parcelas a favor de la compañía C. M. B. S. L. - Fijar el valor de las parcelas a entregar. Por escritura autorizada por el mismo Notario el día 11 de Marzo de 2003, número 1152 de protocolo, el Ayuntamiento de Talavera de la Reina adjudica a la Compañía C. M. B., S. L., las parcelas referidas en las condiciones antes expresadas.

### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad, número uno, de Talavera de la Reina fue calificada con la siguiente nota: «María del Carmen de la Rocha Celada, Registrador de la Propiedad, previo examen y calificación, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento Hipotecario, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por defecto, conforme a los siguientes «Hechos y fundamentos de derecho: Hechos. Asiento diario: 933/119.F. Presentación: 15-04-2003. Núm. entrada: 4985. Adquirente: Construcciones M. Banderas, S. L. Autorizante: Fernando Félix Picón Chisbert. Núm. protocolo: 1152/03. Fundamentos de derechos. 1.º) Por carecer la parte vendedora -el Ayuntamiento- de poder de disposición, debiéndose haber limitado su actuación a la ejecución del Convenio y a la consiguiente contraprestación a la que se obligó: La transmisión a los Señores R. A., de las parcelas adjudicadas al Ayuntamiento en el Sector 1 (PAU 1) Las Moreras en la Manzana MP1 y MP4, en virtud de Acta otorgada ante el Notario de esta Ciudad, Don Julio Gómez Amat Fernández, el 21-12-2001 e inscrita con fecha 26-2-2002. 2.º) Porque tal actuación del Ayuntamiento vulnera el principio registral de tracto sucesivo en coherencia plena con los principios constitucionales de protección judicial de derechos e intereses legítimos y provoca la omisión de deberes fiscales. (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21-6-99 y 10-9-2001.-) Contra la presente calificación cabe interponer recurso en el Registro de la Propiedad, para la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación, en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; o bien solicitar la calificación sustitutiva conforme a lo dispuesto en el artículo 19-Bis de la Ley Hipotecaria (redactados por la Ley 24/2001). Talavera de la Reina a 16 de Mayo de 2.003.—El Registrador. Fdo. María del Carmen de la Rocha Celada.»

Solicitada nueva calificación al Registrador de la Propiedad de Talavera de la Reina, número dos, D. José-María Sánchez-Arcilla Muñoz, sustituto del anterior, decidió ratificar y mantener la nota por entender que efectivamente existe el defecto apreciado.

### III

El Notario de Talavera de la Reina, Don Fernando-Félix Picón Chisbert, interpuso contra la anterior calificación, recurso gubernativo y alegó: Que el primero de los Fundamentos de Derecho de la nota calificadora deniega la inscripción «por carecer la parte vendedora el Ayuntamiento de poder

de disposición», cuando la escritura calificada se titula en su encabezamiento «Escritura de agrupación, división y adjudicación de fincas en pago de permuta otorgada por el Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina a favor de C. M. B. S. L., y en su contenido no aparece precio ninguno, por lo que no se entiende, por qué se califica al Ayuntamiento como «parte vendedora» cuando interviene en un contrato de permuta. Que las fincas objeto de la escritura denegada figuran inscritas en el mismo Registro de la Propiedad a nombre del transmitente, el Ayuntamiento de Talavera de la Reina, por lo que con arreglo al artículo 38.1 de la Ley Hipotecaria el Ayuntamiento tiene legitimación para disponer. Que relacionado con este pretendido defecto está el que se indica en el Fundamento de Derecho 2, «porque tal actuación del Ayuntamiento vulnera el principio registral de tracto sucesivo». Que en el presente caso el Ayuntamiento de Talavera de la Reina, que dispone de su derecho de dominio, tiene previamente inscrito el dominio a su favor. Que la relación entre ambos defectos es clara: el artículo 38 de la Ley Hipotecaria se refiere a una legitimación sustantiva para disponer, si bien con carácter provisorio mientras no se interfiera el artículo 34; y el artículo 20 se refiere a una legitimación formal. Que la calificación, sin embargo, aunque no lo manifieste con la debida claridad, parte de la idea de que el título inscrito del Ayuntamiento y su inscripción no le facultan para disponer ni sustantiva ni formalmente de las fincas ahora transmitidas, porque lo impedirían otra escritura y otra inscripción, referentes a una finca distinta, que fue transmitida al Ayuntamiento en la escritura citada en los hechos de 2 de marzo de 2001, siendo curioso que ni la finca, ni la escritura ni la inscripción se mencione en la nota de calificación. Que estas omisiones se deben a que tales limitaciones, de existir, tendrían que figurar necesariamente en la inscripción de las fincas transmitidas por el Ayuntamiento, y no en la inscripción de una finca distinta, de conformidad con los artículos 13 y 243 de la Ley Hipotecaria. Que bastaría la cita de esos artículos para rechazar de plano la aplicación a la finca transmitida de unas pretendidas limitaciones a la facultad dispositiva que solo figuran en la inscripción de otra finca, pero, es que, además, la escritura por la que el Ayuntamiento de Talavera de la Reina adquirió aquella otra finca, número 4385 del Registro de la Propiedad de Talavera, es una escritura de permuta de una cosa presente, la finca 4385, que los otros contratantes, señores O. R. A. transmitieron al Ayuntamiento de Talavera de la Reina, por la obligación que el Ayuntamiento contraía de transmitir a los señores O. R. A. parcelas de las que a aquél le fueran adjudicadas en el PAU. Que la nota calificadora contra la que se recurre estaría fundada si tal contraprestación del Ayuntamiento fuera inscribible por tener contenido jurídico real inmobiliario, siempre que además estuviera inscrita en el Registro de la Propiedad, precisamente en la hoja registral abierta a las fincas objeto de la presente transmisión, en este caso, el Ayuntamiento tendría limitado su poder de disposición por los derechos inscritos a favor de los señores O. R. A., y el tracto sucesivo habría de cumplirse cumulativamente respecto del Ayuntamiento y respecto de los señores O. R. A. Que la contraprestación del Ayuntamiento de Talavera a favor de los señores O. R. A. no consistió en una propiedad o en un derecho real inmobiliario, sino en la asunción de una obligación, que no podía tener acceso al Registro conforme a los artículos 2 de la Ley Hipotecaria, 9 de su Reglamento y concordantes, pues, las fincas que el Ayuntamiento se obligaba a transmitir eran jurídicamente cosas futuras mientras no se le adjudicaran a la terminación del procedimiento urbanístico, por lo que no podían ser objeto de un derecho real, sino solamente prestación de una obligación. Que por la escritura otorgada el 16 de marzo de 2002, los señores O. R. A. cedieron a la compañía C. M. B. S. L., todos los derechos y obligaciones derivados del indicado convenio (de permuta), quedando como consecuencia de ello la citada compañía subrogada en la posición jurídica que en el contrato cedido ocupaban los cedentes. Que un correcto entendimiento de la cesión de créditos, regulada en el Código Civil, supone aceptar que con el otorgamiento de la escritura pública en que se formaliza la cesión se produce el efecto traslativo de la titularidad del crédito del acreedor cedente al cesionario, en virtud de lo dispuesto en el artículo 1464 del Código Civil que remite al artículo 1462 del mismo, produciéndose el aspecto real de la tradición que hace la cesión oponible al cedente, y si, además, se realiza la notificación de la cesión efectuada al deudor cedido, aspecto formal de la tradición, se produce la oponibilidad de la cesión respecto del deudor cedido que queda vinculado por ella y habrá de hacer el pago al nuevo acreedor. Que las resoluciones citadas en la nota de calificación contemplan supuestos distintos a los del presente recurso. Que no existe indefensión alguna por parte de los que intervienen en la escritura.

#### IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su informe alegó lo siguiente: Que mantenía en todos sus extremos la nota de calificación. Que las

partes intervinientes en la escritura de 2 de marzo de 2001, podían haber especificado y concretado las fincas que el Ayuntamiento daba en permuta a los señores O.R.A., porque conocían las características físicas y jurídicas de las mismas, antes del otorgamiento. Que los Convenios Urbanísticos tienen carácter jurídico-administrativo, siendo calificados por la Jurisprudencia como contratos administrativos constituyendo inter partes una fuente de derechos y obligaciones, y habiendo adquirido los señores O.R.A., su derecho en virtud de dicho convenio, sólo ellos pueden transmitirlo y no el Ayuntamiento porque ya no tiene poder de disposición ( Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de Octubre de 1997; artículo 12.4 de la ley 2/98 de 4 de junio de Ordenación del Territorio Y Actividad Urbanística de Castilla La Mancha). Que se ha incumplido el principio de tracto sucesivo (resoluciones de 14 y 24 de mayo de 1999). Que en la nota de calificación no se menciona lo alegado por el recurrente respecto a la finca 4385, porque no estaba inscrita. Que hay que tener en cuenta la legislación específica urbanística aplicable a este supuesto y que se plasma en el Real Decreto de 4 de Julio de 1997. Que un mes antes del otorgamiento de la escritura de 2 de marzo de 2001 los intervinientes conocían las características físicas y jurídicas de las fincas.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de esta Dirección General de 18 de septiembre de 1989, 22 de enero y 21 de junio de 1999 y 10 de septiembre de 2001.

1. Se presenta en el Registro escritura de fecha 11 de marzo de 2003 por la que el Ayuntamiento de T. adjudica determinadas fincas, consecuencia de un convenio suscrito en el marco de un Plan de Actuación Urbanística a una Sociedad mercantil. De la escritura resulta que el expresado Ayuntamiento y los señores O.R. suscribieron un convenio urbanístico, que se protocolizó mediante escritura de fecha 2 de marzo de 2001, en el que el Ayuntamiento se comprometía a entregar a dichos señores ciertas fincas resultantes del Plan expresado y que por escritura otorgada el 16 de marzo de 2002 los señores citados cedieron sus derechos a la expresada Sociedad mercantil, siendo dicha cesión aprobada por el Ayuntamiento. La Registradora no practica la inscripción por los defectos de carecer el Ayuntamiento de poder de disposición, pues entiende que el Ayuntamiento debía haber adjudicado las fincas a los primeros titulares del derecho a las mismas, resultante del contrato de permuta, y por vulnerar tal actuación el principio de tracto sucesivo. El Notario y el interesado recurren.

2. El recurso no puede prosperar. Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «vistos»), no cabe acceder a la inscripción al amparo de la legitimación registral del transmitente prescindiendo, frente a las exigencias del tracto sucesivo sustantivo -que no es un principio meramente formal como afirma el Notario recurrente-, de las vicisitudes anteriores a la venta, pues si al Registro sólo pueden acceder los actos válidos (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), esa validez no viene determinada por el pronunciamiento registral legitimador, sino por la existencia de verdadero poder dispositivo en el transmitente.

Cierto que este poder se presume a todos los efectos legales (artículo 38 de la Ley Hipotecaria), cuando así resulta del contenido tabular (y dicha presunción puede, mediante el juego del artículo 34 de la misma Ley determinar el mantenimiento de la adquisición aún cuando fuera inexacta), pero el Registrador debe calificar no sólo por lo que resulte del Registro, sino también atendiendo al contenido del documento presentado, sin que pueda prescindir del reconocimiento de la inexactitud de aquella presunción cuando se verifica por quien pueda ser favorecido por ella.

Así lo imponen (cfr. Resoluciones de 22 de enero y 21 de junio de 1999) la doctrina de los actos propios, que puede operar registralmente en virtud de la eficacia rectificatoria que tiene el consentimiento del propio titular registral (artículo 40 d de la Ley Hipotecaria), como la necesidad de cerrar el Registro a actos cuya validez queda jurídicamente comprometida por las propias manifestaciones de los otorgantes, que deben ser tenidas en cuenta en la calificación registral.

3. No puede, por último, contradecir la anterior conclusión, el argumento de que el derecho del adquirente derive de la transmisión de la posición jurídica que en la permuta previa ostentaban los señores O.R., pues es lo cierto que se reconoce la existencia de dos transmisiones distintas y sucesivas, cuya validez debe ser examinada y que deben tener sus consecuencias de carácter material y tributario.

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, 21 de enero de 2004.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sra. Registradora de la Propiedad n.º 1 de Talavera de la Reina.

## 4285

*RESOLUCIÓN de 30 de enero de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Margarita Charro López, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Salamanca número 2, don Ildefonso Boyero González, a inscribir una escritura de división material.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales D.ª Ana-María García Díaz, en nombre de D.ª Margarita Charro López, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Salamanca n.º 2, D. Ildefonso Boyero González, a inscribir una escritura de división material.

### Hechos

#### I

Doña Patrocinio M. G. falleció el 11 de febrero de 1911, bajo testamento que -entre otras cláusulas que no hacen al caso- dispuso: «Cincuenta y dos.- En el remanente de todos mis bienes, derechos y acciones instituyo en primer lugar única y universal heredera a mi sobrina doña Pilar M. M., habiendo de entenderse dicha institución en la forma y respectivos términos siguientes: 1.º Respecto a los inmuebles doña Pilar M. será heredera solamente en usufructo vitalicio, relevada de prestar fianza. 2.º Al fallecimiento de doña Pilar M., siendo ésta mi heredera y dejando descendientes legítimos, sucederán estos en la posesión y usufructo vitalicio descendientes de todos los bienes inmuebles que de mí herede en igual concepto doña Pilar, en cuyo concepto y para su caso instituyo herederos usufructuarios de estos bienes inmuebles a los descendientes legítimos de la precitada doña Pilar y que a esta sobrevivan, siendo llamados a la herencia por el orden legal de la sucesión de la línea descendiente de la madre, como si se tratara de la sucesión de ésta con arreglo a los artículos 931 a 934 del Código Civil. 3.º Al fallecimiento de los descendientes de doña Pilar M. que sean usufructuarios vitalicios de los bienes inmuebles que de mi caudal herede ésta, en igual concepto serán herederos de estos bienes en pleno dominio los descendientes legítimos de aquellos, siendo también llamados por el orden legal de la sucesión del descendiente que en todo o en parte hubiere usufructuado dichos bienes».

Al fallecimiento de doña Patrocinio se adjudicó a doña Pilar M., en escritura de partición de herencia de 24 de junio de 1922, el usufructo vitalicio de las fincas comprendidas en la herencia de la primera inscribiéndose dicho derecho en el Registro de la Propiedad.

Por escritura autorizada por el Notario de Madrid don Pascual Lacal Fuentes, el 24 de septiembre de 1951, doña Pilar donó a sus hijos don Fernando y don Vicente CH. M. el usufructo de las fincas que le habían sido dejadas por la fallecida tía, solicitando además la inscripción a favor de los nietos de doña Pilar, de la nuda propiedad de las fincas reseñadas, bajo las siguientes condiciones resolutorias: «A) Individual y total para el caso de que alguno de los nudo propietarios fallezca sin descendencia antes que su progenitor; B) Conjunta y total en cuanto a cada grupo, si don Vicente o don Fernando o ambos fallecen antes que su madre y pasaren por tal motivo los nudo propietarios a segundos usufructuarios, conforme a lo dispuesto en el testamento de doña Patrocinio M. G.; C) Conjunta y parcial dentro de cada grupo a favor de los hijos de don Vicente o don Fernando que nazcan después de esta fecha».

La inscripción de dicho título en el Registro fue denegada y, recurrida la nota de calificación, dio lugar a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 1960, que la confirmó.

Ahora se vuelve a presentar otra copia de la referida escritura en unión de la copia de otra escritura otorgada en la misma fecha y ante el mismo fedatario, por la que don Fernando y don Vicente CH. M., actuando en nombre propio y en representación sus hijos menores procedieron a disolver el condominio. También se acompañan diversas escrituras de rati-

ficación otorgadas por quienes dicen ser fideicomisarios de doña Patrocinio y un escrito en el que se solicitaba que «a la vista del presente escrito y de los documentos acompañados, proceda a practicar la inscripción proindiviso, y por sextas e iguales partes, a favor de los fideicomisarios hermanos CH. L. de la finca que se divide.

#### II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Salamanca fue calificada con la siguiente nota: «Se suspende la inscripción del derecho de nuda propiedad solicitada en el precedente documento por no ser éste título sucesorio, ni determinarse en él los bienes o adjudicaciones concretas que correspondan a cada titular o heredero, conforme a lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley Hipotecaria, y por no acreditarse la condición de herederos al fallecimiento de los descendientes de Doña P. M. que sean usufructuarios de los bienes inmuebles del caudal hereditario de Doña Patrocinio M. G., con arreglo a lo dispuesto en el artículo 82 del Reglamento Hipotecario. Contra la presente calificación cabe interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado de conformidad con lo dispuesto en el título XIV de la Ley Hipotecaria. Salamanca, 9 de abril de 2.003.- El Registrador. Fdo.: Ildefonso Boyero González.»

#### III

La Procuradora de los Tribunales, D.ª Ana María García Díaz, en nombre de D.ª Margarita Charro López, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.- Que la calificación negativa del Registrador se fundamenta en el artículo 14 de la Ley Hipotecaria por entender que la escritura de donación de 24 de septiembre de 1951 no es título sucesorio: Que en el exponiendo primero de dicha escritura se informe del fallecimiento bajo testamento de D.ª Patrocinio M. G. del que se transcribe la cláusula 52 por la cual D.ª Patrocinio instituyó heredera a su sobrina D.ª Pilar M. M. y subsidiariamente, en sustitución de ésta, a sus descendientes legítimos, habiendo de entenderse una y otra institución en la forma y en los respectivos términos indicados en la cláusula referida. Que el artículo 14 de la Ley Hipotecaria considera al testamento título suficiente a los efectos del Registro y en el presente caso existe no sólo el testamento del fideicomitente, D.ª Patrocinio, sino también de su sobrina y heredera D.ª Pilar y a su vez la aceptación de la donación que ésta efectuó a sus hijos D. Vicente y D. Fernando. Que en la escritura de división material, se convino la división de los bienes donados por D.ª Pilar a sus dos hijos y, además, interviniendo en nombre de sus nietos, formuló la solicitud de inscripción de la nuda propiedad de la finca objeto del presente recurso a favor de los mismos en el Registro de la Propiedad. Que habiendo fallecido el fideicomitente y los fiduciarios y cumplimentadas todas las condiciones testamentarias de D.ª Patrocinio, es evidente que respecto a la finca cuestionada el fideicomisario es llamado a la herencia del fideicomitente y no del fiduciario, que su causante es el testador pues adquiere su derecho cuando muere el testador fideicomitente, si bien la declaración hereditaria se produce cuando muere el fiduciario (cfr. Sentencia del Tribunal Superior de 24 de abril de 1962). Que, en conclusión, la inscripción solicitada es procedente en derecho. 2.- Que otro tanto cabe decir del artículo 82 del Reglamento Hipotecario. En el presente caso no ha existido inscripción de herencia o legado a favor de los fiduciarios. Se está pasando directamente de la inscripción, al menos respecto de la nuda propiedad, del fideicomitente a los fideicomisarios y se ha apuntado el título notarial donde consta y detallan las cláusulas testamentarias que dan lugar a dicha situación.

#### IV

El Registrador de la Propiedad informó: 1.- Que una vez cumplida la condición impuesta por la testadora para que los herederos instituidos en pleno dominio adquirieran sus derechos lo correcto hubiera sido acudir en primer lugar a su determinación mediante acta de notoriedad, como resulta del artículo 82 del Reglamento Hipotecario y a continuación otorgar escritura de partición por todos ellos. Sin embargo, la recurrente pretende, sin previa determinación de fideicomisarios por ningún medio válido, la inscripción de una escritura otorgada antes del cumplimiento de la condición, por los que entonces eran descendientes de los usufructuarios pero de los que no había certeza ni que llegaran a ser herederos por sobrevivir a los citados usufructuarios, ni que en el momento del cumplimiento de la condición siguieran siendo sus únicos descendientes y, por tanto los únicos herederos fideicomisarios de D.ª Patrocinio, tal como dijo la Resolución de 19 de noviembre de 1960. 2.- Que teniendo en cuenta