

documento, complemento o modificación que se indica acompañando la presente calificación. Los interesados podrán recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes, o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la ley 24/2001, de 27 de diciembre, en el plazo de 15 días, ambos desde la fecha de notificación de la presente calificación. El Registrador de la Propiedad. Firma ilegible.»

### III

«Denia Fiscal Asesores, S.L.», representada por Doña Doris Katterwe Kirchner, con fecha 28 de julio de 2004, interpuso recurso frente a la calificación registral alegando: que en la escritura de subsanación otorgada ante don Ángel C. Vicedo García de fecha 5.5.2004, se certifica el domicilio correcto de la vendedora; que para la cancelación de la nota marginal practicada se presentaron los originales de ambas escrituras y poderes de representación de los propietarios de la finca a fin de promover la modificación de la inscripción registral, que fue denegada, por no estar autorizado ante notario el poder de representación del propietario de la citada finca; que han promovido la autorización notarial de los poderes; que ruegan tener en cuenta la correcta grafía de los apellidos de los solicitantes, don Jorg Klaus Schmager y doña Sigrun Gertrud Schmager, y solicitan la anulación de la nota marginal.

### IV

Recibido el escrito de interposición del recurso en el Registro de la Propiedad el 31 de agosto de 2004, el 3 de septiembre siguiente fue requerida la sociedad «Denia Fiscal Asesores, S.L.» conforme al artículo 325.a) de la Ley Hipotecaria para acreditar de forma autentica la representación para interponer el recurso conferida por la persona legitimada, y habiendo sido presentado el recurso por una sociedad, debe acreditarse además la representación que ostenta la suscribiente, doña Doris Katterwe Kirchner.

### V

En escrito de fecha 15 de septiembre de 2004, con entrada en este Centro Directivo el 27 siguiente, Doris Katterwe Kirchner, en representación de «Denia Fiscal Asesores, S.L.», en relación con el requerimiento para que acredite de forma autentica la representación, expone: que las personas de las cuales se ha de practicar la inscripción son don Jorg Klaus Schmager y doña Sigrun Gertrud Schmager, quienes en la escritura de compraventa designan como representante fiscal en España a «Denia Fiscal Asesores, S. L.», que, además acompañan al presente escrito los poderes de representación que firmaron los Srs. Schmager el 19 de mayo de 2004, cuyas firmas están legitimadas notarialmente, y asimismo entregan fotocopia compulsada notarialmente de la escritura de constitución de «Denia Fiscal Asesores, S. L.», con el fin de acreditar la representación que ostenta doña Doris Katterwe Kirchner, respecto de dicha sociedad.

### VI

Con fecha 8 de noviembre de 2004, el Registrador informó apreciando la insuficiencia de la representación alegada para la interposición del recurso: en cuanto a la forma, ya que aparece conferida en documento privado con firmas legitimadas por Notario, siendo así que según el artículo 1.280 Código Civil debe constar en documento público el poder que haya de perjudicar a tercero. Y en cuanto al fondo ya que el objeto del poder se limita al concepto de asesores fiscales, lo que no parece que incluya un recurso gubernativo contra una calificación del Registro de la Propiedad.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40 y 66 de la Ley Hipotecaria; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de mayo de 1993; 19 de junio de 1999; 15 de enero de 2000; 7 de mayo de 2003; y 7 de marzo de 2005.

1. En el presente recurso solicita la recurrente la «anulación» de una nota marginal de afección al Impuesto sobre la Renta de No Residentes que, según entiende, está erróneamente practicada.

2. Dado que el recurso regulado en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria solo cabe contra la calificación hecha por el Registrador en la que se suspenda o deniegue el asiento solicitado, cuando se trata no de impugnar dicha calificación sino de la cancelación de un asiento ya practicado —acertadamente o no—, como es ahora el caso, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. entre otras las Resoluciones citadas en los vistos) que los asientos del Registro, una vez extendidos, quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1.3 Ley Hipotecaria) y producen

sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley, lo que conduce al examen de los mecanismos que para lograr la rectificación de su contenido, cuando es inexacto, se recogen en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, entre los que no se contempla el recurso gubernativo.

Esta Dirección General ha acordado inadmitir el recurso.

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, 16 de junio de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 2 de Denia.

**14295** RESOLUCIÓN de 21 de junio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Antonia García Serralta, contra la negativa del Registrador de la propiedad de Villajoyosa, a practicar determinados asientos.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Antonia García Serralta, representada por don Alejandro Labella Onieva, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Villajoyosa, don José Manresa García, a practicar determinados asientos.

## Hechos

### I

El día 13 de septiembre de 2004 se presentó en el Registro de la Propiedad de Villajoyosa mandamiento dictado por la Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia 2 de San Feliu de Llobregat en el que se indica lo siguiente: «Que en este Juzgado y con el núm... se tramita juicio de ejecución judicial de Separación en que es parte demandante Antonia García Serralta y parte demandada... En estos autos se ha acordado dirigirla el presente, por duplicado, a fin de que proceda de conformidad con lo previsto en el artículo 657.2 de la LEC, a tal fin se acompaña certificación de los documentos necesarios. Ello con relación a la finca embargada e inscrita en ese Registro de la Propiedad al Tomo... Libro... folio... finca...» A continuación sigue una certificación de la secretaria judicial en la que se indica que en el procedimiento seguido obran los particulares que se transcriben por fotocopia. Las fotocopias las constituyen dos escritos extendidos en papel propio de una determinada entidad de crédito («La Caixa»), con una firma no identificada, en los que se señalan dos préstamos con una determinada numeración, y se indican los datos referentes a los mismos sobre el saldo de capital pendiente de amortizar, cuotas pendientes, vencimiento, tipo de interés y otros.

### II

Presentado dicho mandamiento fue calificado con la siguiente nota: «Se suspende el acceso al Registro del documento presentado por los motivos que se hacen constar a continuación... Primero: Por faltar en el documento presentado la nota de autoliquidación del Impuesto... Segundo: 1. Por otro lado, el mandamiento objeto de calificación se interesa que se proceda “de conformidad con lo previsto en la LEC” a cuyo fin “se acompaña certificación de los documentos necesarios”, según se hace constar en dicho mandamiento, todo ello con relación a la finca registral número...»

2. En las inscripciones 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> de dicha finca constan inscritos sendos derechos de hipoteca a favor de la Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona.

3. Con posterioridad a dichas inscripciones se practicó, en virtud de mandamiento librado en los referenciados autos seguidos en el Juzgado de Primera Instancia Número dos de Sant Feliu de Llobregat, una anotación preventiva de embargo, anotación letra A, sobre una mitad indivisa de la mencionada finca, al margen de la cual consta nota de haberse expedido la certificación de cargas prevista en el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

3. (“sic”). El artículo 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, relativo a la información de cargas extinguidas o minoradas, establece en su apartado 1 que, a petición del ejecutante, el tribunal se dirigirá a los titulares

de los créditos anteriores que sean preferentes al que sirvió para el despacho de la ejecución para que informen sobre la subsistencia actual del crédito garantizado y su actual cuantía, debiendo indicar con la mayor precisión los acreedores a quienes se reclame esta información si el crédito subsiste o se ha extinguido por cualquier causa y, en caso de subsistir, qué cantidad resta pendiente de pago, la fecha de vencimiento y, en su caso, los plazos y condiciones en que el pago deba efectuarse, disponiendo el apartado 2 de dicho artículo que a la vista de lo que los mencionados acreedores declaren sobre la subsistencia y cuantía actual de sus créditos, expedirá los mandamientos que procedan a los efectos previstos en el artículo 144 de la Ley Hipotecaria.

3. ("sic") Al mandamiento presentado se acompaña el nombrado certificado expedido por la Señora Secretaria Judicial, comprensivo de sendos escritos, ambos de fecha 6 de mayo del 2004, que están suscritos por persona cuya identidad y relación, así como sus correspondientes facultades representativas respecto de la entidad Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona, se desconocen.

4. Además, de dichos escritos no resultan datos suficientes para identificar los préstamos a que, respectivamente, aquéllos se refieren con los derechos de hipoteca que figuran en las citadas inscripciones 3.<sup>a</sup> y 4.<sup>o</sup> de la finca registral número... de La Vila Joiosa, tales como la escritura en que se formalizaron y que sirvió de título para su inscripción.

5. Por tanto, a la vista de lo expuesto en los precedentes apartados y hallándose todos los extremos sujetos a la preceptiva calificación registral, dada la necesaria consignación de aquéllos en los respectivos asientos a practicar y los efectos que producen dichos asientos, basados éstos precisamente en la manifestación procedente del titular registral de los derechos de que se trata, procede, en consecuencia, la mentada suspensión (artículos 9, 18 y 144 de la Ley Hipotecaria, 51, 100 y 240 de su Reglamento y el mencionado artículo 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil)»... La Vila Joiosa, a 1 de octubre de 2004.

### III

Don Alejandro Labella Onieva, en representación de doña Antonia García Serralta, interpuso recurso ante esta Dirección General, el 3 de diciembre de 2004, alegando entre otras las siguiente razones: Que las dos hipotecas son cargas anteriores y preferentes; que a su mandante no le incumben las relaciones entre los acreedores y deudores de las dos hipotecas anteriores al posterior embargo trabado en su favor, lo que le incumbe es que el valor de las hipotecas no sea igual o superior al valor del embargo trabado a su favor y que como consecuencia de ello se produzca lo previsto en el artículo 666.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; que lo que pretende su principal con el mandamiento referenciado es que, habiendo los acreedores hipotecarios informado sobre el aminoramiento del valor de las dos anteriores hipotecas y teniéndose clara la impropiedad del artículo 66.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se proceda según el artículo 657.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación al Artículo 144 de la Ley Hipotecaria.—Que el Registro de la Propiedad ha recibido un mandamiento y como tal ha de cumplirlo, es decir, ha de proceder como se manda en el mismo.

### IV

Con fecha 11 de enero de 2005, el Registrador de la Propiedad de Villajoyosa emitió su informe.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 117.3 de la Constitución Española, 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 1,6, 18,21, 79, 80, 82, 100, 144 de la Ley Hipotecaria, 100, 240 del Reglamento Hipotecario; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de junio de 2001, 11 de febrero de 2004, 8 de enero de 2005.

1. En el Registro de la Propiedad de Villajoyosa se presenta un mandamiento judicial en el que se expresa la clase de juicio que se tramita con los nombres de demandante y demandado a fin de que se proceda de conformidad con lo previsto en el art. 657.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a tal fin se dice, se acompaña certificación de los documentos necesarios; Ello con relación a la finca que se identifica inscrita en dicho Registro. La certificación que se acompaña es del secretario judicial, en que se indica que en el procedimiento de referencia obran los particulares que se transcriben por fotocopia. Las fotocopias transcritas son escritos con el anagrama de La Caixa, relativos a prestamos identificados con una numeración interna, expresando la situación de tales préstamos y con una firma que en dicho escrito no se indica a quién pertenece.

El Registrador suspende el acceso al Registro del documento presentado, además de por otro motivo que no ha sido objeto de recurso, por los siguientes: no identificarse la persona que suscribe los escritos de La

Caixa ni conocerse sus facultades representativas, ni tampoco identificarse los préstamos.

La demandante del juicio del que trae causa el mandamiento interpone recurso ante este Centro Directivo.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que si bien es cierto que los Registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos, tienen la obligación de respetar y colaborar en la ejecución de las resoluciones judiciales firmes (art. 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), no lo es menos que el principio de la proscripción de la indefensión declarado en el artículo 24 de la Constitución Española, abarca la observancia de aquellos trámites establecidos para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista en las normas para evitar su indefensión. Igualmente, en aplicación de los artículos 18 y 99 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento, la calificación de los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial también alcanza los obstáculos que surjan del Registro.

De otro lado, la resolución judicial ha de ser lo suficientemente determinada para que el Registrador pueda practicar el asiento que se le ordena, y la finca o derecho respecto del que ha de practicarse el asiento, han de estar identificados, en aplicación de los principios de rogación (artículos 6, 79, 80 y 81 de la Ley Hipotecaria) y especialidad (artículo 21 de la Ley Hipotecaria).

3. En el presente caso, el mandamiento judicial ordena que «se proceda de conformidad con lo previsto en el art. 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil»; este artículo, que constituye una novedad en la regulación de los procesos de ejecución, establece la posibilidad, a instancia de parte, de que el Tribunal se dirija a los acreedores que sean preferentes para que informen sobre la subsistencia actual del crédito garantizado y su actual cuantía. A la vista de lo que los acreedores declaren, el Tribunal, a instancias del ejecutante, expedirá los mandamientos que procedan a los efectos del art. 144 de la Ley Hipotecaria.

El art. 144 de la Ley Hipotecaria, para el supuesto que nos ocupa, viene a establecer que «todo hecho o convenio entre las partes que pueda modificar o destruir la eficacia de una obligación hipotecaria anterior, como el pago (entre otros), no surtirá efecto contra tercero como no se haga constar en el Registro por medio de una cancelación total o parcial, o de una nota marginal, según los casos».

Del artículo precedente resulta que la constancia en el Registro de la modificación o destrucción de una obligación hipotecaria puede verificarse, según los casos, mediante la práctica de asientos diversos: cancelación total o parcial o nota marginal. El art. 240 del Reglamento Hipotecario, que desarrolla el artículo anterior, establece que «también podrá hacerse constar por nota al margen de la inscripción hipotecaria el pago de parte de la deuda cuando no proceda la cancelación parcial».

De los artículos citados se llega a la conclusión de que el pago de parte del precio de una obligación garantizada con hipoteca puede hacerse constar bien mediante cancelación parcial, bien cuando ésta no proceda, por nota al margen de la inscripción.

De otro lado, la finalidad del nuevo artículo 657 de la Ley de Enjuiciamiento Civil está en relación con el artículo 666 del mismo cuerpo legal, en el sentido de que, como novedad de la Ley, antes de sacar a subasta los inmuebles en el procedimiento de apremio, éstos han de valorarse, y de dicho valor, ha de descontarse el importe de todas las cargas y derechos anteriores al gravamen por el que se hubiere despachado ejecución cuya preferencia resulte de la certificación registral de dominio y cargas, o en su caso, se descuenta el valor que se haya hecho constar en el Registro con arreglo a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 657. Si el valor de las cargas o gravámenes iguala o excede del determinado para el bien, el tribunal, según la nueva regulación, alzaré el embargo. Aquí ha de resaltarse el interés del ejecutante en que se haga constar en el Registro la situación actual de las cargas anteriores, con el fin de que si en la vida extrarregistral las cargas han disminuido, figure su disminución cuanto fuere posible en el Registro, pues cuanto más se aminoren las cargas o derechos de garantía anteriores, mayor valor tendrá el bien en la ejecución; con la circunstancia agravante que si el valor de las cargas anteriores tal como figura en el Registro es igual o superior al valor del inmueble, el ejecutante verá alzado el embargo y perderá cualquier expectativa de sacar el inmueble a subasta, fuere por el precio que fuere.

Sentado lo anterior, y reconocido el interés del ejecutante de hacer constar el valor real de las cargas, este interés ha de coordinarse con los principios que rigen la institución registral antes enunciados. Como se ha indicado más arriba, el pago de parte de la obligación garantizada con hipoteca puede hacerse constar bien por cancelación bien por nota marginal.

4. Para que pueda hacerse constar por cancelación parcial, han de observarse todas las garantías que establece la Ley a favor de los titulares de los derechos inscritos, pues la cancelación parcial refleja la extinción parcial de un derecho de quien ha buscado la protección del Registro. Esta es la razón por la que el art. 82 de la Ley Hipotecaria exige para practicar la cancelación sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación o escritura o documento auténtico en el cual preste su con-

sentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción... o sus representantes legítimos.

Por lo indicado, el mandamiento judicial presentado no es adecuado para practicar la cancelación parcial del derecho de hipoteca, pues ni tiene la consideración de sentencia ni consta que haya prestado su consentimiento a la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción (es decir la entidad de crédito) o su representante legítimo. Estamos ante la protección de un derecho (hipoteca en garantía de un préstamo) que figura inscrito a favor de una determinada entidad, para cuya cancelación total o parcial se precisa el consentimiento del titular del derecho, es decir, de la entidad de crédito, manifestado por quien tiene la representación suficiente de dicha entidad, y todo ello, como ya se ha indicado, por aplicación del art. 24 de la Constitución Español y de los preceptos hipotecarios que constituyen una manifestación de aquél.

Ha de añadirse además que en el mandamiento no se identifican los préstamos lo suficiente como para considerar que éstos son los garantizados con las hipotecas inscritas.

5. No procediendo la cancelación parcial, ha de estudiarse si puede practicarse la nota marginal a que se refiere el art. 240 del Reglamento Hipotecario e indirectamente el art. 699 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Para hacer constar el pago parcial de los préstamos éstos han de resultar suficientemente identificados con el fin de practicar el asiento indubitadamente en la inscripción de cada hipoteca, no siendo bastante la identificación por el número interno del banco. De otro lado, también en este supuesto ha de hacerse constar que el acreedor ha contestado por persona con poder suficiente, pues el reconocimiento del pago parcial supone igualmente la disminución de las facultades del titular de la hipoteca en el momento de exigir el pago del préstamo o en el de la ejecución, por lo que han de aplicarse las mismas garantías antes señaladas; del mandamiento judicial presentado no resulta que haya sido el acreedor debidamente representado quien haya declarado sobre la subsistencia y la cuantía actual de su crédito.

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 junio de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Villajoyosa (Alicante).

**14296** *RESOLUCIÓN de 22 de junio de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José María Villanueva Pérez, contra la negativa del registrador de la propiedad de Berja, a inscribir una escritura de aceptación de herencia.*

En el recurso gubernativo interpuesto ante esta Dirección General por don José María Villanueva Pérez contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Berja, don Tomás Cano Jiménez a inscribir una escritura de aceptación de herencia.

## Hechos

### I

El día dos de noviembre de 2004 se presentó en el Registro de la Propiedad de Berja escritura autorizada por el Notario de Berja, don Agustín Díaz Puig el día 9 de febrero de 2001, en unión de la de rectificación de ésta autorizada por el mismo Notario el 28 de marzo de 2001, acompañada de los certificados de defunción y últimas voluntades, de copia autorizada del testamento del causante don José María Pérez Ibarra, y de otros documentos judiciales, y otros de naturaleza privada, relativos a la incapacidad de doña Araceli, hija ésta del causante. En las primeras escrituras citadas comparece don José María Villanueva, hijo de Doña Carmen, hija ésta del causante, don José María Pérez Ibarra. En tales escrituras manifiesta el compareciente que es el único nieto del causante, y como heredero del mismo, se adjudica la nuda propiedad de la finca descrita en la escritura.

El testamento del causante, autorizado por el Notario de Madrid, don Florencio Porpeta Clérigo, el 19 de septiembre de 1949, contiene la siguiente disposición: «Tercera.-Instituye herederas del tercio de mejora,

en usufructo vitalicio, a sus dichas dos hijas, y en nuda propiedad a los hijos que dejare cada una de ellas, debiendo dividirse por lo tanto esta nuda propiedad en dos partes iguales, una para cada grupo. Si Araceli o Carmen fallecen sin sucesión antes o después que el testador, acrecerá el usufructo vacante a la que de ellas sobreviva, y en tal caso quedará la nuda propiedad correlativa a favor de los hijos de esta última. Caso de que las dos hijas del testador fallecieren sin descendientes, pasarán los bienes a las personas que en sus testamentos hubiesen designado; de no haberlos hecho, los adquirirán sus respectivos herederos abintestato.» En cuanto al tercio de libre disposición, en la cláusula quinta se establece que instituye heredera en usufructo vitalicio a su esposa, «a cuyo fallecimiento pasarán los bienes en igual concepto a la hija o hijas que le sobrevivan. Será de aplicación en cuanto a la nuda propiedad correspondiente, lo dispuesto en la cláusula tercera».

Las dos hijas del causante viven; una de ellas, tía del recurrente, ha sido declarada judicialmente incapacitada, tiene una edad de 78 años, y está bajo la tutela de un organismo público; la otra hija del causante es la madre del recurrente.

En el Registro de la Propiedad consta inscrito el cuaderno particional de los bienes dejados al fallecimiento de don José María Pérez Ibarra, e igualmente, respecto de las escrituras presentadas, consta inscrita en favor de doña Araceli y doña Carmen Pérez Guillén en cuanto al usufructo vitalicio, por mitad y proindiviso, y en favor de don José María Villanueva Pérez en cuanto a una mitad indivisa de la nuda propiedad.

### II

Presentados los documentos indicados en el Registro de la Propiedad, el Registrador formula la siguiente calificación con fecha de 16 de noviembre de 2004:

«Hechos: Primero: Mediante escritura autorizada por el Notario que fue de Berja, don Fausto Romero Miura el día 11 de agosto de 1962 bajo el número 671 de protocolo, se aprobó y protocolizó el cuaderno particional de los bienes cuidados al fallecimiento de don José María Pérez Ibarra. Dicha escritura se inscribió en su día en cuanto a varias fincas, entre ellas la registral número 19.454 del término de Berja. De la inscripción extensa que en su día se practicó, resultan los particulares pertinentes del testamento otorgado por dicho causante, autorizado por el Notario de Madrid Don Florencio Porpeta Clérigo de fecha 19 de septiembre de 1.949, y que literalmente en cuanto a las cláusulas que aquí interesan dispuso lo siguiente: “Tercera.-Instituye herederas del tercio de mejora, en usufructo vitalicio, a sus dichas dos hijas, y en nuda propiedad a los hijos que dejare cada una de ellas, debiendo dividirse por lo tanto esta nuda propiedad en dos partes iguales, una para cada grupo. Si Araceli o Carmen fallecen sin sucesión antes o después que el testador, acrecerá el usufructo vacante a la que de ellas sobreviva, y en tal caso quedará la nuda propiedad correlativa a favor de los hijos de esta última. Caso de que las dos hijas del testador fallecieren sin descendientes, pasarán los bienes a las personas que en sus testamentos hubiesen designado; de no haberlos hecho, los adquirirán sus respectivos herederos abintestato.” “Cuarta: “Se abonará al cónyuge del testador con cargo al citado tercio de mejora la cuota usufructuaria que la Ley le asigna, y al fallecimiento de la interesada pasará el mismo derecho a las hijas en las condiciones que determina la cláusula anterior” “Quinta: Instituye herederas del tercio libre, en usufructo vitalicio a su esposa Doña Araceli Guillén Gutiérrez, a cuyo fallecimiento pasarán los bienes en igual concepto a la hija o hijas que le sobrevivan. Será de aplicación en cuanto a la nuda propiedad correspondiente, lo dispuesto en la cláusula tercera.”

Segundo: Que a las... horas del día... se presenta escritura de aceptación de herencia y adjudicación de bienes autorizada en Berja ante su Notario... en la que comparece don José María Villanueva Pérez, y manifestando, sin que resulte acreditado, que es el único nieto del causante, y solicitando la inscripción a su favor de la nuda propiedad de la mitad indivisa que corresponderían según el testamento a los hijos que dejare su tía Araceli. en cuanto a la finca registral número 19.454 del término de Berja.»

«En base a los hechos: Se deniega la inscripción solicitada en atención a los siguientes fundamentos de Derecho: Se deniega la inscripción de la mitad indivisa en nuda propiedad, por ser correlativa (según el testamento) de la mitad indivisa perteneciente a su tía Araceli, y corresponder esa nuda propiedad, según el testamento, a los hijos que dejare Araceli al fallecer, no habiéndose producido aún la refundición de ambas mitades en una sola cuota, porque el derecho de acrecer entre ambas mitades está sujeto a la condición suspensiva de que las dos hermanas Araceli y Carmen, fallezcan sin hijos. Así se desprende del artículo 982.1.º del Código Civil y 758 del mismo cuerpo legal, que exige, para calificar la capacidad del heredero, esperar hasta el cumplimiento de la condición (el fallecimiento sin hijos de una de las dos hermanas). Es decir, que la mitad de Araceli debe seguir vida independiente hasta su fallecimiento, puesto que el derecho de acrecer que le afecta (a favor de la mitad de Carmen) sólo