

ner improductivo un solar edificable a riesgo de la expropiación que la Ley del Suelo y demás preceptos establecen para tal caso; y que la calificación registral produce a los interesados graves perjuicios, presentes y futuros, al privarles de los beneficios de la legislación a que se acogían sobre viviendas subvencionadas y créditos solicitados para la construcción por el comprador, que al no poder satisfacer pueden ocasionar su ruina;

Resultando que el Presidente de la Audiencia, después de declarar que el documento calificado es una escritura notarial y estimando se trata de un supuesto de efectos análogos a la expropiación forzosa, destrucción de cosa, etc., revocó la Nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por el recurrente y Notario autorizante del documento;

Resultando que el Registrador se alzó de la decisión presidencial y a sus anteriores alegaciones, agregó: que el propio Presidente de la Audiencia reconoce que el documento calificado es notarial, y en su consecuencia no procede la declaración del Auto de 3 de abril de 1962 al decir que puede «inscribirse en el Registro de la Propiedad la venta otorgada»; que es evidente que las tachas puestas en la Nota denegatoria afectan a la capacidad de los otorgantes, pues como se dice y razona en el informe registral, los padres no están capacitados, con arreglo al artículo 164 del Código Civil, para enajenar bienes a que están llamados hijos nacederos; que con ello queda evidenciada la invalidez del acto dispositivo realizado (Resoluciones de 19 de septiembre de 1927 y 9 de febrero de 1928); que ningún obstáculo puso a la inscripción de la parte correspondiente a la nuda propiedad de los menores existentes, pero tuvo que dejar a salvo los derechos de los hijos que pudieran nacer de doña Carmen Cabello González, que tiene una titularidad interina protegida por el mecanismo del Registro de la Propiedad en forma de mención, reserva o expectativa; que la venta no pudo efectuarse como acto puro ya que «la voluntad del causante manifestada en el testamento, constituye Ley de la Sucesión y permite al testador establecer, con tal de no traspasar los límites impuestos por el derecho, las cláusulas que estime conveniente para la disposición de los bienes, como la de disociar el usufructo de la nuda propiedad o someter la adquisición del pleno dominio de los bienes de la herencia a determinadas condiciones según ocurre en los llamamientos hechos a favor de los *nondum concepti*» (Resolución de 19 de noviembre de 1960); que en el caso del recurso no existe división de cosa común sino simple segregación, pero en el supuesto de que existiera, faltó la representación de los nasciturus; que el presente caso no tiene ninguna analogía con la expropiación forzosa, que supone una adquisición *ex novo*; que no hubo en el mismo ninguna imposición de la Administración para edificar en el solar; y que, por último, tampoco existe en él ni la más remota semejanza con la destrucción de la cosa hipotecada;

Vistos los artículos 164, 400, 670, 758, 784 y 787 del Código Civil, 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento y las Resoluciones de este Centro de 11 de marzo de 1912, 8 de julio de 1924, 2 de marzo de 1956 y 7 de mayo de 1960;

Considerando que la titularidad de un inmueble aparece inscrita en el Registro de la Propiedad en pro-indiviso en una quinceava parte en pleno dominio a favor de doña Carmen Cabello y en sus otras catorce quinceavas partes a nombre de la misma persona como usufructuaria y de sus dos hijos menores como nudo-propietarios, quienes deberán compartirlas, en su caso, con los nuevos hijos que doña Carmen pudiera tener en lo sucesivo, por lo que otorgada una escritura de segregación y venta de parte de la finca por los titulares actuales a don Francisco Martínez Frias, la cuestión que plantea este recurso consiste en dilucidar si podrá inscribirse la adquisición sin traba o afección alguna a favor del comprador en base a las dos resoluciones judiciales obtenidas con arreglo al artículo 164 del Código Civil, que autorizó la enajenación del inmueble una vez salvaguardados los derechos de los hijos actuales y futuros;

Considerando que la voluntad del causante, manifestada en el testamento constituye la ley de la sucesión al regular dentro de las normas legales el destino y la titularidad de los bienes de la herencia, lo que origina, en supuestos en los que disocia el usufructo y la nuda-propiedad y atribuye esta última no sólo a personas ya nacidas, sino a *nondum concepti*, una indeterminación a veces simplemente cuantitativa en la titularidad hasta tanto llegue la fecha de la exacta determinación de todos los derechos, y todo ello puede traducirse mientras tanto en situaciones en las que se pone de manifiesto la contraposición de intereses entre lo ordenado por el testador y la realidad actual que exigiría incluso para la conservación del Patrimonio en favor de esos titulares futuros y cumplir así la voluntad del de cuius, la enajenación de todo o parte de los bienes, circunstancias que se agudizan cuando se trata de una expropiación forzosa por causa de utilidad pública, realización de la concentración parcelaria en la zona o imposición por la Administración de la obligación de construir en un solar;

Considerando que en el presente caso todas las dificultades tienen su origen en la procedencia o no del acto dispositivo realizado en nombre de los hijos nacederos, según el procedimiento judicial seguido que autoriza la venta, habida cuenta de que por la subrogación realizada estarían salvaguardados sus derechos, pero el respeto a la situación jurídica creada obliga a examinar cuidadosamente los casos en que tal subrogación puede tener lugar para no ampliarla a supuestos no comprendidos en las disposiciones legales, y por ello la Resolución de 2 de marzo de 1956 declaró que no puede fundarse la enajenación

de bienes en estas circunstancias en la posibilidad de una subrogación, porque ésta, más que premisa que sirve para autorizar el acto dispositivo, funciona como resultado al que se llega a través del cambio o fluctuación operada;

Considerando además que hasta tanto no se cumpla el evento señalado en el testamento no quedarán definitivamente determinados los titulares del inmueble, por lo que la presencia de la madre y sus hijos actuales menores de edad, debidamente representados en el otorgamiento del acto dispositivo, no es suficiente para que la transmisión pueda ser inscrita en el Registro como libre a nombre del comprador, con olvido de los eventuales derechos, que pudieran tener efectividad en fecha posterior a favor de otras personas, y todo ello aun sin apreciar el defecto señalado en la nota de que los padres no están autorizados a enajenar bienes a que aparecen llamados los hijos nacederos, por los trámites del artículo 164 del Código Civil, pues la lectura del auto judicial pone de relieve que la autorización se solicitó y se concedió únicamente para la venta de las participaciones correspondientes a los hijos menores actuales;

Considerando que el documento calificado, aunque tenga como antecedente una autorización judicial recaída en acto de jurisdicción voluntaria, que sirve de base para su otorgamiento, no por ello deja de ser una escritura notarial sujeta a la calificación conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria para su ingreso en los libros registrales, previo examen por parte del Registrador a quien exclusivamente corresponde decidir si el documento es o no inscribible, siempre que ejerza su función con la extensión y límites que señalan las disposiciones legales,

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado y confirmar la nota del Registrador.

Lo que con devolución del expediente original comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. E. muchos años.
Madrid, 13 de enero de 1965.—El Director general, José Alonso.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Granada.

MINISTERIO DEL EJERCITO

DECRETO 112/1965, de 14 de enero, por el que se concede la Gran Cruz de la Real y Militar Orden de San Hermenegildo al General Subinspector de Máquinas de la Armada don Amadeo Ferro Freire.

En consideración a lo solicitado por el General Subinspector de Máquinas de la Armada don Amadeo Ferro Freire y de conformidad con lo propuesto por la Asamblea de la Real y Militar Orden de San Hermenegildo,

Vengo en concederle la Gran Cruz de la referida Orden con la antigüedad del día veintiuno de mayo de mil novecientos sesenta y cuatro, fecha en que cumplió las condiciones reglamentarias.

Así lo dispongo por el presente Decreto, dado en Madrid a catorce de enero de mil novecientos sesenta y cinco.

FRANCISCO FRANCO

El Ministro del Ejército,
CAMILO MENENDEZ TOLOSA

DECRETO 113/1965, de 15 de enero, por el que se concede la Gran Cruz de la Real y Militar Orden de San Hermenegildo al General de Brigada de Infantería don Angel Morales Monserrat.

En consideración a lo solicitado por el General de Brigada de Infantería don Angel Morales Monserrat y de conformidad con lo propuesto por la Asamblea de la Real y Militar Orden de San Hermenegildo,

Vengo en concederle la Gran Cruz de la referida Orden con la antigüedad del día diez de septiembre de mil novecientos sesenta y cuatro, fecha en que cumplió las condiciones reglamentarias.

Así lo dispongo por el presente Decreto, dado en Madrid a quince de enero de mil novecientos sesenta y cinco.

FRANCISCO FRANCO

El Ministro del Ejército,
CAMILO MENENDEZ TOLOSA