

de defectos que impiden la inscripción solicitada, con arreglo a los siguientes fundamentos jurídicos Primero.—Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Segundo.—En el presente caso, no procede la inscripción del exceso de cabida solicitado por la siguiente causa: a) Porque no se da la identificación necesaria entre la descripción registral de la finca y los linderos que se expresan en la certificación descriptiva y gráfica catastral incorporado a la escritura. (Artículos 51-8 de la Ley 13/1996 de 30 de Diciembre y 298 párrafo 3.º del Reglamento Hipotecario). b) Al tratarse de una finca formada por segregación se estima que debe tener una cabida necesariamente determinada, debiendo producirse con suma cautela como así se deduce del propio párrafo 3.º del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, al declarar: «En todos los casos será indispensable que no tenga el Registrador dudas fundadas sobre la identidad de la finca, tales como aparecer inscrito con anterioridad otro exceso de cabida sobre la misma finca o tratarse de finca formada por segregación, división o agrupación en la que se haya expresado con exactitud su superficie». Parte dispositiva Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, Don Juan Navarro Rodríguez, Registrador titular del Registro de la Propiedad de esta Ciudad, acuerda: Primero.—Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados. Segundo.—Suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de asientos registrales. Tercero.—Notificar esta calificación negativa en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1.992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación, por un plazo de sesenta días, contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente. Contra la presente nota de calificación negativa puede interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes, a contar desde la fecha de su notificación, por el procedimiento establecido en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Alcalá de Guadaira, 3 de Enero de 2.003. El Registrador. Firma ilegible.»

III

D. Juan Luis Cañero Arrese, en representación de la mercantil «Camocierto, S. L.» interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: que en cuanto a la primera causa que invoca el Registrador para negar el acceso de la mayor cabida al Registro del título que se trata, hay que significar el sentido de la Resolución de 12 de febrero de 1981. Que de una lectura de los linderos de la finca, según el Registro de la Propiedad y los que constan en el certificado catastral, se evidencia que no existe una coincidencia total y absoluta, pero que parte de ellos son coincidentes. Que la identificación que exige el Registrador excede con mucho la exigida por la propia Ley Hipotecaria. Que en lo referente a la segunda de las causas invocadas para denegar la inscripción el Registrador ha ignorado que el exceso de cabida cuya inscripción se pide es de tan solo 3.301 metros cuadrados, que es un 5,49% de exceso, es decir poco más de la vigésima parte que el Reglamento Hipotecario establece en el artículo 298 para la rectificación de la medición superficial; y que el vendedor era propietario de la finca matriz y que la inexactitud de la medición superficial no puede perjudicar al adquirente, que ahora insta la inscripción de mayor cabida. Que en este caso la identificación no plantea problema alguno.

IV

El Registrador de la Propiedad informó: 1.º Que no se da la necesaria identificación entre la descripción registral de la finca 31.962, objeto del exceso de cabida y la certificación catastral que se incorpora al acta, requisito exigido por el artículo 298, párrafo 3, apartado 2.º del Reglamento Hipotecario, y ello porque los linderos de la finca registral no coinciden, en modo alguno, con los que se expresan en el anexo de la certificación catastral. Es por ello que hay que proceder en materia de inscripción de exceso de cabida con mucha prudencia, sobre todo cuando existen

procedimientos legales de más garantía, como expresa, entre otras, la Resolución de 2 de junio de 1998. Fuera de este supuesto, la pretensión de modificar la cabida incumbe el intento de incluir en la originaria finca registral una superficie colindante adicional; para ello debe inmatricularse esa extensión y agruparla con la finca originaria (Resolución de 31 de mayo de 1999). Es cierto que el exceso de cabida solicitado no es excesivo, pero en supuesto previsto hay que tener también en cuenta el extraordinario valor que tiene el suelo en la zona donde está ubicada la finca, dado que existe una profunda reorganización del Polígono Industrial. 2.º Que el problema se acentúa, y hace aumentar las dudas acerca de la identidad de la finca como prevé el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, al tratarse de una finca registral formada por segregación de la registral 13.328.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, 199 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 1 y 2 de junio y 19 de noviembre de 1998, 31 de mayo, 21 de octubre y 3 de noviembre de 1999, 2 de febrero y 8 de abril de 2000, 17 de junio de 2002 y 3 de febrero de 2003.

1. Se presenta en el Registro Acta de manifestaciones por la que el representante de una Sociedad declara la mayor cabida de una finca, acompañando una certificación catastral. El Registrador suspende la inscripción por no darse la identificación necesaria entre la descripción de la finca en el Registro y los linderos que se expresan en la certificación catastral descriptiva y gráfica, alegando lo que expresa el párrafo 5.º del número 3 del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, por tener duda fundada sobre la identidad de la finca y proceder ésta de una segregación. El interesado recurre.

2. Como ha dicho reiteradamente esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en el «vistos»), la registración de un exceso de cabida «stricto sensu» sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de una finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día, por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados, pero, fuera de dicha hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que, según el Registro, corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente, por lo que, para la registración del exceso de cabida es preciso que no exista duda alguna sobre la identidad de la finca.

3. El artículo 53. 8 de la Ley 13/1996 exceptúa de la inscripción del exceso, aunque el mismo se base en datos catastrales, la existencia de esa duda de identidad de la finca, por lo que actúa correctamente el Registrador al suspender la inscripción.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando la calificación del Registrador.

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, 17 de mayo de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Alcalá de Guadaira.

12265 *RESOLUCIÓN de 20 de mayo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Antonio Carmona Casado, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Montilla, don Diego Palacios Criado, a inscribir un testimonio de acta de conciliación relativa a la compraventa de una finca.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Antonio Carmona Casado, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Montilla, don Diego Palacios Criado, a inscribir un testimonio de acta de conciliación relativa a la compraventa de una finca.

Hechos

I

El 23 de Abril de 2002 se practicó acto de conciliación en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Montilla (Córdoba), a instancia de doña Angela María M.C. contra don José Antonio Carmona Casado. En dicho acto se llegó a un acuerdo entre conciliante y conciliada que se plasmó en documento de la misma fecha —que se transcribe en el testimonio expedido por el Secretario Judicial— por el que manifiestan que aquella señora, en tal acto, vende a don José Antonio Carmona Casado, quien compra y adquiere, determinada finca urbana por el precio que se detalla y se manifiesta cobrado.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Montilla testimonio expedido por el Secretario Judicial relativo a dicho acto de conciliación fue calificado con la siguiente nota: «El precedente documento ha sido presentado, hoy a las once horas, bajo el asiento 1.422, del Diario 61, y se devuelve al presentante, sin practicar asiento alguno por no estar consignado el acto de compraventa a que se refiere en escritura pública, de acuerdo con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, y concordantes de su Reglamento. No se toma anotación de suspensión, por no solicitarse. Contra la presente nota cabe interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes, contado a partir de la notificación de la presente calificación, todo en la forma y demás requisitos señalados en los artículos 322 y siguientes del vigente Reglamento Hipotecario (sic). Montilla, veintidós de agosto del año dos mil dos. El Registrador. Firma ilegible. Fdo.: Diego Palacios Criado»

III

Don José Antonio Carmona Casado interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que el artículo 3 de la Ley Hipotecaria nombra, junto con la escritura pública, otros documentos que tiene acceso al Registro, entre los que figura el documento auténtico emitido por la autoridad judicial. Que el documento presentado es un acto de conciliación con avenencia, que según la Ley de Enjuiciamiento Civil tiene rango y fuerza de sentencia firme entre las partes, y que refleja, como hecho probado, la compraventa de la finca que en el mismo se describe. Que se trata de un documento público que refleja la voluntad de ambas partes de realizar la compraventa citada; y que, a mayor abundamiento, tiene efectos de cosa juzgada, por lo que ninguno de los contendientes podrá volver a plantear la cuestión ante los Tribunales. Que el Registrador, como liquidador del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales ha calificado como público el acto de conciliación a los efectos del referido impuesto. Y que existe un precedente del Registrador de la Propiedad de Montilla, en que se canceló (en 1999, por un Registrador distinto al que realiza la calificación ahora impugnada) una condición resolutoria con base en que en acto de conciliación se reconoció estar pagado el precio aplazado.

IV

El Registrador el 30 de octubre de 2002 notificó al Juez de Primera Instancia número 2 de Montilla el recurso conforme a lo establecido en el artículo 327.5 de la Ley Hipotecaria, sin que conste realizada alegación alguna por dicha autoridad judicial. Y el 26 de noviembre de 2002 el Registrador en su informe argumentó lo siguiente: Que, dado que no se puede entrar en la decisión judicial (artículo 100 del Reglamento Hipotecario) y teniendo en cuenta lo dispuesto en los artículos 206 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 245 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en los que se establece que las resoluciones judiciales son las Providencias, Autos y Sentencias, habría que poner en relación dichos preceptos con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, de lo que resulta que los títulos inscribibles resultado de la acción judicial serían los mandamientos (que recogen literalmente una Providencia firme), los Testimonios (de un Auto o Sentencia firme) o las Ejecutorias (de Sentencia firme); y por ello habría de atender a la naturaleza de la resolución judicial para que ordenando la extensión de un determinado asiento obligare al Registrador a la práctica del mismo. Que, por todo ello, y conforme al artículo 1816 del Código Civil, la transacción judicial produce entre las partes los efectos de cosa juzgada, pero ello no quiere manifestar ni concretar que dicha transacción y, por ende, el acto de conciliación sean por sí el vehículo formal para la práctica del asiento registral, máxime si como se recoge en la Constitución la seguridad jurídica preventiva descansa en los Notario y Registradores, para

así evitar el colapso de Juzgados y Tribunales. Que, por todo ello, dado que el Juez no solicita ni ordena la inscripción en virtud de los título anteriormente señalados, sino que solamente aprueba un acuerdo de las partes, dicho título no es el vehículo formal adecuado para la inscripción en el Registro de la Propiedad. Que respecto del argumento relativo a la liquidación del impuesto, dicha liquidación no ha de influir en la calificación registral y al sujeto pasivo, que realizó la autoliquidación, ha de aplicarse la doctrina de los actos propios. Y, respecto del precedente referido, no se trata de un supuesto idéntico y, además, según el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, la calificación de un Registrador no vincula a ningún otro, como resulta también de la reforma de dicha Ley con motivo de la Ley en materia de «Acción administrativa en materia de seguridad jurídica preventiva».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1216, 1218 y 1816 del Código Civil; 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 19, 145, 317, 319 y 415 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 7 de enero de 2000; 3 de la Ley Hipotecaria; y Real Orden de 13 de diciembre de 1867; y las Resoluciones de 16 de enero de 1864, 25 de julio de 1880, 14 de junio de 1897, 12 de febrero de 1916, 31 de julio de 1917, 1 de julio de 1943, 25 de febrero y 9 y 10 de marzo de 1988, 21 de septiembre de 2002 y 5 de mayo de 2003.

1. El recurrente pretende la inscripción de la compraventa de una finca urbana con base en testimonio, expedido por el Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Montilla, relativo a un acto de conciliación por el cual las partes han llegado a un acuerdo sobre dicha compraventa.

El Registrador funda su negativa a la práctica del asiento solicitado en que dicha compraventa no consta en escritura pública, conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento.

2. Uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad, que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan, «erga omnes», de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional —artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria), está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del Registrador, y así el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera a través de toda la Ley Hipotecaria, así como de su Reglamento, salvo contadas excepciones que son ajenas al caso ahora debatido.

Ciertamente, según los artículos 1216 del Código Civil y 317-1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil («a efectos de prueba en el proceso», precisa este último precepto), son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los Secretarios Judiciales (a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el Tribunal o ante él (artículos 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); y conforme al artículo 319.1 de dicha Ley procesal tales testimonios harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce esa documentación (cfr. también artículo 1318 del Código Civil). Pero es también cierto, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, que al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible (cfr. Real Orden de 13 de diciembre de 1867 y Resoluciones de 16 de enero de 1864, 25 de julio de 1880, 14 de junio de 1897, 12 de febrero de 1916, 31 de julio de 1917 y 1 de julio de 1943, entre otras). Concretamente, para apreciar el valor y los efectos del convenio hecho en un acto de conciliación ha de analizarse cuál sea la verdadera naturaleza de dicho acto, que en nuestra legislación procesal constituye una actuación de carácter preliminar que debe intentarse en general para poder entablar el juicio declarativo, cuyos efectos determina el artículo 476 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881 (vigente, según la disposición derogatoria única, apartado 1.2.ª de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil) al prescribir que lo convenido por las partes en acto de conciliación se llevará a afecto por el mismo Juez ante el que se celebró, por los trámites establecidos para la ejecución de las sentencias dictadas en juicio verbal, y cuando se trate de asuntos de la competencia del propio Juez, y en

los demás casos tendrá el valor y eficacia de un convenio consignado en documento público y solemne; si bien ello no significa que sea título inscribible, ya que cuando el acuerdo entre los interesados tiene lugar no es, fundamentalmente, más que un acuerdo entre partes y los convenios conciliatorios no tiene las garantías de las resoluciones judiciales ni de las transacciones u otros contratos autorizados por Notario (cfr. Resolución de 1 de julio de 1943).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación del Registrador.

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, 20 de mayo de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Montilla.

12266 *RESOLUCIÓN de 21 de mayo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio Casquete de Prado Montero de Espinosa, Notario de Viso de Alcor, frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad de Sevilla n.º 9, doña María Luisa Moreno-Torres Camy, a inscribir una escritura de liquidación de sociedad conyugal y partición de herencia.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio Casquete de Prado Montero de Espinosa, Notario de Viso de Alcor, frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad de Sevilla n.º 9, doña María Luisa Moreno-Torres Camy, a inscribir una escritura de liquidación de sociedad conyugal y partición de herencia.

Hechos

I

Por escritura otorgada en El Viso del Alcor el 10 de agosto de 2001, ante el Notario de dicha residencia don Antonio Casquete de Prado Montero de Espinosa, se procedió a liquidar la sociedad de gananciales disuelta por fallecimiento de los cónyuges doña Rafaela Sierra Talero y don Nicolás González Alonso, así como a la partición de las herencias de ambos. Los causantes habían fallecido bajo sendos testamentos abiertos en los que instituyeron herederos por partes iguales a sus seis hijos con sustitución vulgar a favor de su respectiva estirpe de descendientes legítimos para el caso de premoriencia o incapacidad. Los otorgantes de la escritura calificada manifiestan que la hija de los testadores doña Catalina-Julia González Sierra les premurió, al haber fallecido el 12 de junio de 1997, en estado de casada y sin descendientes, por lo que su parte ha acrecido a los demás coherederos.

II

Presentada copia de la escritura en el Registro de la Propiedad de Sevilla, n.º 9, fue calificada con la siguiente nota: «Calificación negativa del precedente documento verificada conforme a lo ordenado en el Artículo 19-bis de la Ley Hipotecaria. Hechos: La finca 10.840 de la sección 4.ª aparece inscrita en este Registro a nombre de los causantes con carácter ganancial. 2.º) Dichos causantes doña María Rafaela Sierra Talero y don Nicolás González Alonso fallecieron bajo la vigencia de sendos testamentos otorgados el 4 de febrero de 1980 ante el Notario de Castuera, don Fernando Corbi Coloma. En dichos testamentos (de igual contenido) se legaron mutuamente el usufructo vitalicio e instituyeron herederos a sus seis hijos: José, Antonia, Pedro, Miguel, María Concepción y Catalina, por partes iguales, sustituyéndolos vulgarmente por su respectiva estirpe en caso de premoriencia. 3.º) En la escritura que nos ocupa, no comparece la hija Catalina, manifestándose en el título que falleció sin descendientes. 4.º) Habiendo sido retirada la escritura por su presentante y devuelta de nuevo al Registro el 5 de los corrientes, en unión de Certificación de defunción de doña Catalina, así como de ejemplar de Libro de Familia Católica. Fundamentos de Derecho: A la vista de lo expuesto ha resuelto suspender la inscripción solicitada por no acreditarse fehacientemente

que la sustitución ha resultado ineficaz y por haber fallecido sin descendientes la heredera instituida (artículo 82, párrafos 3.º y 4.º del Reglamento Hipotecario). Contra esta calificación podrá interponerse recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado -artículo 324 de la Ley Hipotecaria-, en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación -artículo 326 de la Ley Hipotecaria-, debiéndose presentar el escrito de interposición bien en este Registro de la Propiedad -artículo 327 de la Ley Hipotecaria-, bien en los Registros y Oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre. Sevilla a 15 de febrero de 2002. El Registrador. Fdo.: M.ª Luisa Moreno-Torres Camy.

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.º Que la regulación de las inscripciones registrales por título de sucesión hereditaria parte de lo establecido en el artículo 14 de la Ley Hipotecaria. Que con arreglo a dicho precepto y como norma general, bastará para inscribir las operaciones hereditarias, con testamento que es el título de la sucesión hereditaria a los efectos del Registro y la escritura pública en la que se determinan las adjudicaciones concretas de bienes o partes indivisas de los mismos a cada titular o heredero, La Ley no exige que dichos títulos sean complementados con actas de notoriedad acreditativas de la inexistencia de otros legitimarios que pudieran estar llamados. 2.º Que hay que plantear en qué forma queda alterada la regla general por lo dispuesto, tras la reforma introducida por Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, en el artículo 82 del Reglamento Hipotecario para los casos de sustituciones hereditarias y más concreto, cual sea el ámbito de aplicación de los párrafos tercero y cuarto de dicho precepto. Que el párrafo primero comienza contemplando claramente un supuesto de sustitución fideicomisaria y dentro de dicho supuesto, la primera fase del supuesto. Esto es la inscripción a favor del fiduciario; el párrafo segundo plantea el acceso a Registro de la segunda fase de la sustitución fideicomisaria: la inscripción a favor de los fideicomisarios, y a modo de desarrollo de este momento, el párrafo tercero aclara que cuando los sustitutos no estén designados nominativamente, podrán determinarse por acta de notoriedad. En definitiva, el precepto lo que está resolviendo es el problema planteado reiteradamente en la práctica con anterioridad a la reforma de 1982, sobre la forma en que se determinan los sujetos no designados nominativamente en el título, a cuyo favor hubiere de practicarse la inscripción. Se trata de un precepto formulado en forma positiva, esto es: determinación de personas a cuyo favor haya de practicarse la inscripción. En ningún caso puede hacerse extensivo a «determinación de la inexistencia de otros sujetos que pudieran ser titulares». A esta idea apunta la exposición de motivos del Real Decreto de 1982. Que cabe citar las Resoluciones de 21 de febrero de 1992 y 24 de febrero de 1950. Que existen otras Resoluciones que proclaman la innecesariedad de que los herederos instituidos acrediten la inexistencia de otros que tengan esa misma cualidad. Así las Resoluciones de 2 de diciembre de 1987, 11 de mayo de 1990 y 26 de julio de 1901. Que en cuanto a la aplicación del párrafo 4.º, no se trata en el presente caso de hacer constar en el Registro ni la extinción de la sustitución ni la ineficacia de un llamamiento sustitutorio, ni puede entenderse tampoco que la sustitución vulgar esté condicionando la institución de herederos. 3.º Que para poder llegar a una cabal aplicación del artículo 82 del Reglamento Hipotecario, se impone diferenciar dentro de las instituciones dos tipos básicos: aquellas en que la vocación y delación es inmediata y aquellos en que es retardada. En el supuesto de sustitución vulgar para caso de premoriencia, nos encontramos ante una vocación inmediata. Que en el supuesto que se estudia, los llamados por vía de sustitución quedan, desde el mismo momento del fallecimiento del causante, en la misma posición que el resto de los herederos. Que al igual que no es preciso acreditar la existencia de otros herederos o legitimarios, no debe ser preciso acreditar la inexistencia de sustitutos vulgares, por tanto, no debe ser excepcionalada la regla general del artículo 14 de la Ley Hipotecaria. 4.º Que debe señalarse la similitud entre el supuesto de la sustitución vulgar para caso de premoriencia y la representación en la sucesión testada que regula el artículo 814 y que por algún autor ha sido citado como un supuesto de sustitución vulgar legal. Por tanto, no se entiende por qué habrían de tener un tratamiento diferente ambos supuestos en cuanto a la acreditación de la inexistencia de sustitutos.

IV

Que el único defecto de que adolece el título es «no acreditarse fehacientemente que la sustitución ha resultado ineficaz por haber fallecido sin descendientes la heredera instituida». El supuesto de hecho está regulado por el artículo 82 del Reglamento Hipotecario, en sus párrafos 2.º y 3.º. Este artículo ha sido interpretado por las Resoluciones de 21 de febrero de 1992 y 8 de mayo de 2001.