

## Jurisprudencia de la Dirección general de los Registros y del Notariado

ARANCELES NOTARIALES.—EN LAS ESCRITURAS DE CARTA DE PAGO Y CANCELACIÓN DE HIPOTECA NO PUEDEN LOS NOTARIOS COBRAR MÁS DE UN CONCEPTO. PERO ÉSTE PUEDE SER EL MÁS FAVORABLE, O SEA, EL DE CARTA DE PAGO. NO DEBE ACUMULARSE LA CANTIDAD FIJADA PARA COSTAS AL PRINCIPAL E INTERESES PARA LA REGULACIÓN DE LOS HONORARIOS.

*Resolución d<sup>a</sup> 31 de enero de 1943. "B. O." de 10 de marzo.*

Interpuesto recurso de impugnación de honorarios por don D. R. V: por estimar exagerados los formulados por D. Ramón Más Algarra, Notario de Madrid, como sustituto, por imposibilidad accidental de su compañero D. Florencio Porpetta Clérigo, en una escritura de cancelación de hipoteca a favor del Banco Hipotecario, el Centro Directivo, después de examinado el informe de la Junta Directiva del Colegio Notarial de Madrid, como el brillante escrito de defensa del citado señor Porpetta, al que le rectifica ligeramente su minuta; pero sin imponerle sanción alguna, por estimar ha procedido de buena fe, ha declarado:

Que esta impugnación de honorarios plantea por primera vez el problema, al que no se refiere el impugnante, relativo a la forma en que deben regularse los derechos del Notario por la autorización de las escrituras de pago y cancelación de hipoteca, y que este Centro Directivo tiene declarado repetidamente en sus resoluciones—especialmente en las de 8 de junio y 30 de septiembre de 1935—que, si bien los notarios pueden tener en cuenta para el cobro de sus derechos la diversidad de actos contenidos en el documento autorizado, es con tal

de que no exista entre los mismos, por su intrínseca naturaleza, conexión o dependencia, ni se invoquen en favor de la duplicidad de conceptos los hechos y circunstancias que, como antecedentes de un contrato, expongan las partes o el Notario deba consignar en la escritura como necesarias para su validez, o para su inscripción, de no aparecer claramente de las manifestaciones de los otorgantes su voluntad de formalizar otro título jurídico, o tal formalización sea indispensable a los efectos de la previa inscripción, por exigencia del trato sucesivo.

Que en el caso debatido se da esa íntima relación entre la extinción del crédito y la cancelación de la garantía real, que impide apreciarlas arancelariamente, como actos jurídicos separados, y, en consecuencia, el Notario sólo puede percibir honorarios por uno de ellos.

Que el vigente arancel, a diferencia del anterior, no establece los mismos derechos para la extinción de cargas reales y de obligaciones personales, pues ordena que para aquéllas se reduzcan a la mitad los tipos de las escalas del núm. 2, y que esta diferencia se ha de hacer efectiva en la práctica, teniendo en cuenta la calificación del acto o contrato contenido en la escritura, de suerte que la reducción de los derechos arancelarios sólo es aplicable a la autorización de las escrituras que se hayan calificado sencillamente de cancelación de hipoteca, pero no a las de carta de pago y cancelación de hipoteca, en las cuales, no pudiendo el Notario cobrar más de un solo concepto, es lógico que éste sea el de carta de pago, no sólo porque es el más favorable, sino también por estimarse que la cancelación es consecuencia inmediata del pago efectuado.

Y que el impugnante limita su impugnación a varios conceptos de la cuenta, de los cuales el más importante por su cuantía es el de autorización de la escritura matriz, respecto de la cual, para fijar los honorarios notariales, ha de añadirse, al importe del principal, el de los intereses pactados, mas no las costas, como pretende el Notario.

LAS CAUSAS DE DISOLUCIÓN DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES SE HAN DE APLICAR A INSTANCIA DE LOS INTERESADOS, SOCIOS O ACREDITADORES, Y, EN SU CASO, POR LOS TRIBUNALES DE JUSTICIA, SIN QUE PRODUZCAN SUS EFECTOS "EX MINISTERIO LEGIS". LAS CUESTIONES RELATIVAS A LA VALIDEZ Y LEGALIDAD DE LA CONSTITUCIÓN DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS SON DE LA COMPETENCIA Y APRECIACIÓN EXCLUSIVA DE LOS REGISTRADORES MERCANTILES.

*Resolución de 9 de febrero de 1943. "B. O." de 21 de marzo.*

Por escritura autorizada en Infiesto el 23 de marzo de 1940 por el Notario D. Tomás Albi Agüero, determinados señores, en nombre de la Sociedad Mercantil Regular Colectiva "Vigil, Blanco y R. Monte"—que había sido constituida en 5 de agosto de 1900 y prorrogado el plazo de su duración en 16 de mayo de 1911 e inscrita debidamente en el Registro Mercantil—, vendieron a la Sociedad Anónima "Champanera Asturiana", constituida por escritura de igual fecha, otorgada ante el mismo Notario, representada por diversos señores, como componentes del Consejo de Administración, los terrenos de un solar, cuyos linderos se detallaron, "que mide por su frente 108 pies o 30 metros 24 centímetros, y el término medio de su fondo con 206 pies próximamente, o 57 metros 68 centímetros"; expresándose a continuación su cabida exacta por Norte, Sur, Este y Oeste; y la fábrica o edificaciones construidas a expensas de la Sociedad, descritas minuciosamente, y que ocupan totalmente el solar, así como las marcas de Sidra registradas, por el precio de 80.000 pesetas, correspondiendo 5.000 a las marcas y 70.000 a los edificios y terrenos.

En dicha escritura se hizo constar que dos de los representantes de la Sociedad vendedora actuaban a su vez en nombre de tres hermanos suyos; que otro de los comparecientes lo hacía, además, por su propio derecho, como heredero abintestato de su esposa y de tres de sus hijos, con la reserva del art. 811 del Código civil y como apoderado de otras tres hijas; e igualmente que uno de los señores representantes del Consejo de Administración de la entidad compradora, apoderaba a tres de sus hermanos en virtud de escritura de mandato otorgada al efecto en Villaviciosa el 16 de noviembre de 1939, por

la que le facultaban para que "sin limitación alguna represente los derechos de los otorgantes en las Sociedades industriales y comerciales..., haciendo las gestiones necesarias y firmando cuantos documentos precise".

Asimismo se hizo constar que por documento privado adquirió la Sociedad "Vigil, Blanco y R. Monte" un trozo de la carretera de Posada, o sea una faja de terreno que se halla a lo largo de la fachada Este de la fábrica y a cuyos servicios se destina, y que la cláusula duodécima y siguiente de la escritura de continuación de dicha Sociedad, expresan que el fallecimiento de uno o dos socios no sería obstáculo para que la Compañía continuase subsistiendo con los socios sobrevivientes y con los herederos de los fallecidos.

Presentada en el Registro de la Propiedad de Villaviciosa primera copia de la escritura de compraventa—en la que se testimonian los documentos que se estimaron necesarios, y en cuyo primer pliego aparece la diligencia de "Visado" por exceso de timbre, suscrita por el respectivo Liquidador—, se puso la siguiente nota: "Denegada la inscripción del precedente documento por los defectos siguientes: 1.º Estimarse extinguida, con arreglo al art. 222 del Código de Comercio, por muerte de varios socios, la Sociedad regular colectiva "Vigil, Blanco y R. Monte", careciendo, por tanto, sus representantes de capacidad para disponer de los bienes de la Sociedad. 2.º Considerar inexistente la Sociedad compradora "Champanera Asturiana, S. A." por ser insuficientes para constituirla el poder otorgado a don J. B. N. por sus hermanos don J. L. y D. F., por escritura de 16 de noviembre de 1939. 3.º Porque, aun suponiendo que pudiera haberse constituido—por no tener el defecto anteriormente señalado—, carecía de capacidad para adquirir por no aparecer cumplido por la "Champanera Asturiana, S. A." el requisito de su inscripción en el Registro Mercantil. 4.º Porque teniendo carácter reservable, conforme a lo dispuesto en el art. 811 del Código civil, la participación de don C. R. Monte, que adquirió por herencia de sus hijos M. A. y F., se transmite sin hacer constar la reserva. 5.º Por no expresarse con claridad ni en forma reglamentaria la extensión superficial de la finca o solar ni tampoco la del edificio. 6.º Por falta de inscripción previa a nombre de la Sociedad "Vigil, Blanco y R. Monte" de la faja de terreno que se halla al Este de la fábrica. 7.º Por falta de "Visado" por exceso de timbre, vista la base liquidable tomada. Y calificando de insubsana-

bles los tres primeros defectos señalados, aunque sean subsanables, los demás, no procede practicar operación alguna.

Entablado recurso por el Notario autorizante para que se declarase extendida la escritura con arreglo a las formalidades legales, el Presidente de la Audiencia así lo proclamó, si bien manifestando no haber lugar a inscribirla mientras no se subsane la falta apreciada en el número 3.<sup>º</sup> Y la Dirección, ratificando el auto, después de consignar que por no haberapelado el Notario de la decisión del Presidente de la Audiencia y por haber consentido el Registrador la desestimación de los defectos cuarto, sexto y séptimo de la nota calificadora, sólo procede examinar en la alzada los cuatro defectos restantes, ha declarado en cuanto al primero de ellos lo expuesto—en extracto—en las primeras líneas del encabezamiento. Respecto al segundo extremo de la misma, lo que asimismo en dicho encabezamiento se ha dejado expresado. Por lo que se refiere al tercero de los defectos apuntados por el Registrador, le atribuye el carácter de subsanable—en vez de insubsanable como aquél lo había calificado—, toda vez que “por tratarse de un requisito formal, susceptible de ser cumplido, y en atención de que no puede negarse a los interesados facultad para otorgar los documentos de que nazcan o surjan aportaciones o adquisiciones desde que se autoriza la escritura de fundación hasta que sea inscrita en el Registro Mercantil, ha de resolverse aplicando el principio de previa inscripción con la flexibilidad reconocida por las modernas legislaciones hipotecarias, estimándose inscribible en el Registro de la Propiedad los títulos legalmente otorgados a favor de una Sociedad constituida por escritura pública, pero todavía no inscrita en el Mercantil, siempre que sean presentadas en el de la Propiedad después de inscrita la misma con arreglo al art. 110 del Código de Comercio”.

Y finalmente, por lo que afecta al quinto de los defectos señalados, dice que, conforme a lo preceptuado en la regla primera del art. 9.<sup>º</sup> de la Ley Hipotecaria, la medida superficial de los inmuebles deberá expresarse en los asientos solamente si constare en el documento presentado, por lo cual no es exigible que tal circunstancia figure en los títulos sujetos a Registro, excepto en algunos casos como los previstos en el art. 393 de la misma ley, para las informaciones posesorias, 60 de su reglamento, para ciertos casos de segregación de inmuebles y en la legislación fiscal, para determinados documentos administrativos; y por lo tanto, no refiriéndose el recurso a los indicados supuestos ex-

cepcionales y habiendo manifestado el recurrente su conformidad con la existencia del defecto y con que no figure la medida superficial en la inscripción, procede extender ésta consignando que de la escritura no aparece la cabida en forma reglamentaria, si bien deberán expresarse los datos descriptivos que, ajustados al sistema métrico decimal, obran en el título, toda vez que los mismos contribuyen a impedir que se confunda con otra la finca vendida, y son circunstancias identificadoras de las prevenidas en el párrafo primero de la regla segunda del art. 61 del mismo reglamento.

\* \* \*

Defendiendo su nota alegó el Registrador, respecto al primer defecto en ella señalado, que teniendo en cuenta las cláusulas duodécima y siguiente de la escritura de continuación de la Compañía "Vigil, Blanco y R. Monte" como hasta el día 23 de marzo de 1940, fecha de la escritura calificada, habían fallecido más de dos socios, límite máximo que para la subsistencia de dicha Sociedad se había señalado, con la muerte del tercero de sus socios quedaba la misma extinguida, por lo que los que ostentan este carácter no pueden comparecer con capacidad para disponer de los bienes.

No puede negarse rigorismo lógico a este argumento. Si peca es de ceñirse a la literalidad de la oración. Y ninguna réplica mejor al mismo que las palabras del tercero de los considerandos de la Resolución extractada cuando expresa "que en armonía con lo expuesto en el anterior, los escritores de Derecho mercantil, en general, afirman que dada una de las causas de disolución de las Sociedades continuará, no obstante, la personalidad jurídica, aunque cambie la finalidad del patrimonio social y se modifique su representación por entrar en una fase de liquidación para garantizar derechos adquiridos, y terminar de la manera más provechosa a los intereses comunes aquellos negocios sociales que estuvieran en curso en el instante en que se produjo la causa de disolución, así como para otorgar a los acreedores plenas seguridades, y durante este período, que algunos dibujan con desconocimiento de la identidad entre la Sociedad disuelta y la liquidable y para otros determina una comunidad de bienes, una ficción legal o una readaptación social dirigida a nuevos fines, el organismo constituido tiende a conservar los valores reales e inmateriales de la Empre-

sa, a ultimar las operaciones liquidatorias, a satisfacer los créditos y a distribuir el activo sobrante entre los socios o sus representantes".

Deliberadamente dejamos de copiar anteriormente el considerando relativo a la calificación de la constitución y validez de las Sociedades anónimas que, según el mismo, es de la competencia exclusiva de los Registradores Mercantiles, "sobre todo, dice aquél, a partir de la vigencia del Reglamento del Registro Mercantil de 20 de septiembre de 1919, que en su art. 18 establece que los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los Tribunales de Justicia y producen todos sus efectos mientras no se declare su nulidad, y en el art. 111 reitera la obligatoriedad de inscribir las Sociedades que se constituyan con arreglo a las disposiciones del Código de Comercio o leyes especiales; y así puede inferirse también de la virtualidad y efectos que deben atribuirse al acta de inscripción de la Sociedad, extendida en la primera inscripción de la Compañía y que según el número 15 del art. 122 del Reglamento del Registro, citado, en relación con el número 13 de su art. 120, declara quedar inscrita la Sociedad para todos los efectos legales".

Sólo unas palabras respecto a esto. Como dice el ilustre profesor Garrigues, si bien en nuestro ordenamiento mercantil no existen inscripciones "Constitutivas", las de las Sociedades, aunque en el aspecto "interno" producen efectos jurídicos desde su nacimiento, la creación de "personalidad jurídica" para sus relaciones con terceros sólo se consiguen mediante la inscripción en el Registro Mercantil.

En tal supuesto consideramos acertado lo declarado por el Centro Directivo y es de ajustada lógica la cita que se hace del art. 18 del Reglamento del Registro Mercantil, habida cuenta que la inscripción "no constitutiva" de las Sociedades sólo engendra, al decir de Ehremberg, una "apariencia jurídica" que únicamente podrá ser destruida mediante la declaración de nulidad por los Tribunales.

EL DERECHO REAL QUE CORRESPONDE AL FIDUCIARIO, SI BIEN EN ALGUNAS OCASIONES SE LE HA ATRIBUIDO LAS CARACTERÍSTICAS PROPIAS DEL USUFRUCTO, NO ES POSIBLE EQUIPARARLO EN TODO A AQUÉL, COMO EN LA RENUNCIABILIDAD, POR EJEMPLO, QUE EN EL USUFRUCTO ES INDISCUTIBLE, TODA VEZ QUE LA MUERTE ES UN HECHO INCLUÍDO EN EL JUEGO DE LA CONDICIÓN ESTABLECIDA. LA ADJUDICACIÓN HECHA A UN HEREDERO, CON LA OBLIGACIÓN DE COMPENSAR EN METÁLICO A LOS DEMÁS, NO IMPLICA ENAJENACIÓN.

*Resolución de 22 de febrero de 1943. "B. O." de 24 de marzo.*

Don J. F. F. falleció en 27 de diciembre de 1917 bajo testamento que había otorgado el 12 de enero del mismo año, por el que entre otras cosas que no interesan, legó el tercio de mejora en usufructo vitalicio a su nieto, don J. F. B., y en nuda propiedad a su nieta, doña C. F. B., disponiendo "que a la muerte de ésta, antes o con posterioridad a haberse consolidado en ella el dominio por fallecimiento de su hermano el usufructuario, los bienes del legado pasarian en plena propiedad y por iguales partes a los hijos que tuviera doña C., con derecho de acrecer entre ellos".

Practicada la partición oportuna se adjudicó, en pago de dicho tercio de mejora en usufructo y nuda propiedad, respectivamente, a don J. F. B. y doña C. F. B., con la sustitución expresada, la participación de 11.997,50 pesetas del valor total de 17.950 pesetas asignado a una casa en la calle del Padre Marchena, núm. 7, de Sevilla.

Consolidando el usufructo con la nuda propiedad por fallecimiento del usufructuario en favor de doña C. F. B., esta señora resolvió renunciar pura, simple y gratuitamente a cuantos derechos ostentaba sobre la referida participación indivisa de finca para que los mismos pasasen a sus cinco hijos, únicos que hubo de su matrimonio con su finado marido don P. R., con arreglo a la sustitución fideicomisaria establecida y toda vez que tal renuncia produce los mismos efectos que el fallecimiento.

Conforme a todo lo expuesto, la repetida doña C. F. B., viuda, por sí y en representación de cuatro de sus citados hijos menores de edad y la otra hija, doña I. R. F., mayor de edad, casada y con licen-

cia marital, otorgaron escritura el 15 de octubre de 1932 ante el Notario de Sevilla D. Francisco Monedero Ruiz, por la que teniendo en cuenta que el pleno dominio de la participación indivisa de finca en que consiste la mejora pasó a los cinco hijos de doña C. F. B.—por la expresada renuncia de ésta—y que dicha participación es indivisible, la adjudicaron, previo sorteo en que resultó agraciada la hija compareciente doña I., a ésta, que abonó a su madre, para sus hermanos, 9.598 pesetas, o sea 2.399,50 pesetas para cada uno de ellos, como importe de sus haberes que la adjudicataria llevó de exceso.

Presentada primera copia de la relacionada escritura en el Registro de la Propiedad del Mediodía de Sevilla, se extendió por el Registrador la siguiente nota: "No admitida la inscripción del precedente documento en cuanto a la sustitución fideicomisaria y renuncias de derechos que el mismo comprende: Primero. Que teniendo inscrita doña C. F. B. una participación en pleno dominio de 11.997,50 pesetas en el valor de 17.950 pesetas dado a la finca a que el mismo se refiere por legado de don J. F. F. y en virtud de la consolidación que por el mismo documento se solicitó y practicó, no puede dicha señora renunciar a tal participación de finca, sino transmitirla con las mismas condiciones adquiridas. Segundo. Que siendo inciertas las personas a quienes ha de corresponder el pleno dominio, no puede transmitirse actualmente éste hasta tanto no ocurra el fallecimiento de doña C. F. B., conforme a lo dispuesto por don J. F. en su testamento. Tercero. Y que envolviendo la adjudicación a doña I. R. F. una verdadera enajenación, necesitaría doña C. F. autorización judicial por ser menores de edad los cuatro hermanos de doña I. R.; no tomándose anotación preventiva por ser insubsanables los defectos."

Entablado recurso por el Notario autorizante, la Dirección, con revocación del auto del presidente de la Audiencia, ha declarado que la misma no se halla extendida con arreglo a las prescripciones y formalidades legales, por los dos primeros defectos de la nota.

Considerando que, sin necesidad de entrar en la discusión sobre la conveniencia de que las titularidades amparadas por el Registro de la Propiedad reunan ciertos requisitos y aparezcan bien determinadas en sus contornos, para impedir que la sola voluntad de los interesados pueda autorizar la constitución arbitraria de cualquier relación jurídica inmobiliaria con el carácter y efectos de un derecho real, es lo cierto que la Doctrina admite su clasificación y distinción en diversos

grupos por responder a finalidades preferentes de orden económico, familiar o hereditario, y entre ellos puede estudiarse con características propias la figura del derecho real que corresponde al fiduciario o primer llamado en la sucesión "mortis causa";

Considerando que si bien en algunas ocasiones se ha atribuido a este derecho real, que lleva consigo la obligación de conservar y transmitir el todo o parte de la herencia, las notas del usufructo, cuya renunciabilidad es indiscutible, no es posible llevar la equiparación hasta las últimas consecuencias, sobre todo cuando se trate de atribuir a los presuntos nudo propietarios el pleno dominio en un momento no prefijado por el causante;

Considerando que don J. F. F. ordenó en su testamento una sustitución fideicomisaria a favor de los bisnietos, hijos de su nieta doña C. existentes al tiempo del fallecimiento de ésta, sin concretar el llamamiento a los de un determinado matrimonio, por lo que no puede precisarse quiénes son los descendientes en el momento de efectuarse la renuncia por parte de la madre, que desde el nacimiento del último hijo tenido en cuenta ha podido contraer ulteriores y fecundas nupcias;

Considerando que la declaración principal de la escritura objeto del presente recurso en orden a la consolidación, o sea la de que la renuncia hecha por la fiduciaria equivale a su fallecimiento y provoca el traspaso consiguiente de los derechos a favor de ciertos hijos, establece una equipolencia o ficción que no puede mantenerse sin olvidar que la muerte es un hecho incluido en el juego característico de la condición establecida y cuyo acaecimiento, en su día, ha de influir decisivamente en las relaciones jurídicas que ahora se discuten y en el destino de los bienes relictos;

Considerando que si tal renuncia se refiere a la cualidad de heredera, necesitaría, para ser válida, que hubiese sido efectuada en tiempo oportuno, no después de transcurrido buen número de años, a partir de la aceptación de la herencia y con infracción manifiesta de los arts. 990 y 997 del Código civil, mientras que si se limita a las facultades de orden económico y alcance jurídico que correspondieran al primer llamado sobre parte de los bienes hereditarios, motivarían su traspaso a las personas llamadas en segundo lugar, que en el momento actual son desconocidas o inciertas;

Considerando que a los razonamientos anteriores se une la circunstancia de que en el Registro no aparecen determinados los fideicomis-

sarios, toda vez que al practicarse las operaciones particionales por fallecimiento del testador, don J. F., se omitió la designación de tales herederos, seguramente porque, con arreglo a la cláusula testamentaria, su determinación no era posible, y esta incertidumbre, que continúa subsistente, impide atribuir los bienes hereditarios a personas determinadas con carácter definitivo; y

Considerando, respecto del tercer extremo de la nota recurrida, que, como tiene reiteradamente declarado este Centro Directivo, la adjudicación hecha a uno de los herederos, con la obligación de compensar en metálico a los demás, no implica enajenación y, en su consecuencia, no se halla regulada por el art. 164 del Código civil.

\* \* \*

Juzgamos de gran trascendencia la declaración del Centro Directivo en orden a la cuestión o problema que encierran las líneas del enunciamiento.

Refiriéndose al mismo, el insigne maestro D. Felipe Clemente de Diego, en su magnífico discurso de apertura del curso 1926-27, sobre la naturaleza jurídica de las disposiciones o cláusulas testamentarias "de residuo", se pregunta: "¿Es de necesidad que el momento de la restitución de la herencia sea el de la muerte del fiduciario para que haya sustitución fideicomisaria?" Contestándose que, en rigor, el Código civil nada dice a este respecto.

Sánchez Román, admitiendo la posibilidad de que el momento de la restitución pueda acontecer en vida del instituido, entiende, con razón, que culmina la sustitución fideicomisaria y revela su esencia característica más bien cuando ese momento coincide con el de la muerte.

Laurent, en relación con el Código francés, distingue las sustituciones "a tiempo", que no introducen un orden particular de sucesión porque ésta se abre durante la vida del instituido, de las que se abren a la muerte de éste, que son las verdaderas sustituciones fideicomisarias.

Brezzo entiende que el tiempo de la restitución puede ser otro distinto de la muerte, a cuya opinión viene a sumarse Losana, después de haber sostenido la tesis contraria.

Sommariva y Pacifici Mazzoni opinan que es absolutamente indispensable, para que haya sustitución prohibida, el que la restitución

tenga lugar precisamente en el momento de la muerte del heredero gravado; y esto por consecuencia de los principios generales que regulan las disposiciones testamentarias a término. Palabras estas últimas que nos conducen al problema planteado con motivo de la Resolución de 19 de diciembre último y que puede verse en el número 178 de esta REVISTA.

Resuelta, pues, la cuestión en el sentido indicado, es innecesario traer aquí los razonamientos—de indudable valor—expuestos por el Notario recurrente, de los que entresacamos, sin embargo, su afirmación de la equivocación jurídica cometida en la nota calificadora de confundir el fideicomiso con la sustitución vulgar, para deducir el carácter incierto de las personas a quienes corresponde el pleno dominio.

No comprendemos esto. Como expresa Crome con exactitud, así como la sustitución vulgar es institución de heredero para el caso que otro nombrado no llegue a serlo, la fideicomisaria es una institución de heredero para el caso de que otro lo haya sido. Son, poco más o menos, los términos del art. 2.100 del Código civil alemán, cuando dice: "El testador podrá instituir un heredero de tal modo que lo sea sólo después que otro lo haya sido." O sea, la sustitución fideicomisaria que gráficamente llaman los alemanes "Nacherbung".

Los términos de los arts. 774 y 781 de nuestro Código civil tampoco, creemos, admiten otra interpretación.

Finalmente, en cuanto al tercer defecto de la nota que rechaza la Dirección, nos parece consecuente con su doctrina lo resuelto por ella (véase como de más trascendencia y en relación íntima con ésta la Resolución de 25 de noviembre próximo pasado, número 177 de esta REVISTA), si bien estimamos era oportuna la alegación del Registrador de considerar inaplicable, como pretendía el Notario autorizante, el art. 1.062 del Código civil, toda vez que las participaciones indivisas en el valor de una finca nada tienen que ver con lo que dice este artículo.

G. CÁNOVAS COUTIÑO,  
Registrador de la Propiedad.