

# PRÁCTICOS

## CASOS PRÁCTICOS

---

**Cristina Martínez Ruíz.** Registradora de la Propiedad

### DESHEREDACIÓN

Se presenta en el Registro una escritura de partición de la herencia de un señor que estaba casado en régimen de gananciales y tenía hijos.

En el testamento, el causante desheredó a su mujer por haber incumplido grave y reiteradamente los deberes conyugales ( art. 855.1 CC), deshereda también a sus hijos por injurias graves de palabra ( art. 853.2 CC), e instituye heredera a la señora que el cuidaba.

La escritura de partición de herencia se otorga por la heredera y por la viuda, que comparece para liquidar la sociedad de gananciales, y, una vez liquidada, dicha heredera se adjudica todos los bienes que integran la herencia del causante por entender que es la única interesada en dicha herencia.

Sin embargo, esto no es correcto, ya que esta escritura de partición hereditaria olvida lo que establece el artículo 857 CC. Dicho artículo señala que *“los hijos o descendientes del desheredado ocuparán su lugar y conservarán los derechos de herederos forzosos respecto de la legítima”*.

Por lo tanto, para que esta escritura de partición hereditaria pueda inscribirse deberá rectificarse, rectificación que consistirá en que el Notario autorizante declare que no existen descendientes de los hijos desheredados, ya que, en caso de existir, estos descendientes deberán concurrir al otorgamiento de la escritura de partición puesto que, tal y como indica el CC, conservan su derecho como herederos forzosos respecto de la legítima.

### DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA CONYUGAL

En el Registro una finca figura inscrita a nombre de un matrimonio. Dicho matrimonio se separa, y, como consecuencia de la liquidación de la sociedad conyugal, se adjudica el dominio de dicha vivienda a la mujer señalándose que el uso de la misma se concede a los hijos y a la madre.

En el Registro se inscribe la pleno dominio de la finca a favor de la madre, y, al margen, se practica una nota marginal en la que se establece ese derecho de uso a favor de los hijos y de la madre.

Posteriormente la madre vende esa vivienda pero la nota no se cancela, y, ahora, el comprador quiere cancelarla y plantea al Registrador qué es lo que tiene que hacer para ello.

Si los hijos fueran mayores de edad, bastaría el consentimiento de los mismos y de la madre para cancelar la nota, el problema es que son menores de edad.

Algunos contertulios entendieron que dado que los legítimos representantes de los hijos menores son los titulares de la patria potestad, la nota marginal se podría cancelar si prestan su consentimiento tanto el padre como la madre.

Sin embargo, la mayoría de los contertulios entendieron que esto no es suficiente, ya que se trata de un asiento que se practicó a instancias de la autoridad judicial fruto de un convenio entre unos esposos, es decir, en su momento para practicar dicho asiento intervinieron tres voluntades, la de los esposos y la del juez,



por ello, para ahora cancelar dicha nota deberán los padres acudir al juez y solicitar dicha cancelación, y si el juez entiende que de ello no se deriva perjuicio para los menores deberá concederla.

## **PROCEDIMIENTO DECLARATIVO**

Se presenta en el Registro un mandamiento judicial recaído en un procedimiento declarativo de menor cuantía en el que unas hermanas demandan a la viuda y los herederos del titular registral de una finca.

La finca está inscrita en el Registro a nombre de un matrimonio. Según resulta de los autos ese matrimonio vendió la finca verbalmente en 1970 a los padres de las demandantes, y en 1976 dicha venta se formalizó en un documento privado que se perdió.

Las hermanas demandantes alegan que son dueñas de la finca en virtud de la compraventa de sus padres, y, además y subsidiariamente, por prescripción adquisitiva, dado que viven en dicha finca desde 1970.

La madre compradora murió en 1997 y el padre comprador murió con posterioridad, aunque no se especifica la fecha.

El mandamiento reconoce el derecho de las demandantes, y ordena que se inscriba la finca a favor de las demandantes como miembros de la comunidad hereditaria de los dos padres fallecidos.

Sin embargo, esta inscripción no puede practicarse ya que existe un problema de tracto sucesivo, y un problema de carácter fiscal. Es decir, quienes adquirieron la finca por prescripción adquisitiva fueron los padres fallecidos, puesto que, al tiempo de morir, ya había transcurrido el tiempo necesario para dicha prescripción. Ello implica que los titulares de la finca son los padres, con lo que deberá ordenarse la inscripción a favor de los mismos, indicando sus datos, y, con posterioridad, hacer la correspondiente partición hereditaria por todos los interesados en las dos herencias y liquidar el correspondiente impuesto sucesorio.

## **REPARCELACIÓN**

Se presenta una escritura de reparcelación voluntaria otorgada por el urbanizador y por todos los titulares del dominio de las fincas.

Sobre una de las fincas existe una hipoteca y sobre otra de las fincas existe un derecho de tanteo y retracto convencional a favor de un tercero, sin embargo, ni el titular de este derecho ni el acreedor hipotecario intervinieron en el procedimiento reparcelatorio.

Dado que se trata de una reparcelación voluntaria, es necesario que en dicho procedimiento hayan participado todos los titulares del dominio, derechos reales y cargas afectados por la reparcelación, por lo que deberán ratificar dicha escritura para que la reparcelación pueda inscribirse, no bastando el simple requerimiento por un determinado plazo de tiempo sin que dichos señores hayan manifestado su disconformidad que, ante la nota de calificación del Registrador, se realizó a los mismos.

## **PROHIBICIÓN DE DISPONER TESTAMENTARIA**

Un señor fallece bajo testamento en el que tras declarar que carece de legitimarios, instituye herederas a dos Instituciones Religiosas bajo la prohibición de disponer de todos los bienes.

La Registradora se plantea qué hacer con esa prohibición de disponer, ya que al tratarse de personas jurídicas y tener, en principio, una duración indefinida, se trataría de una prohibición de disponer perpetua, y, con arreglo a lo establecido en el artículo 785.2 y 786 CC, en principio serían nulas, por lo que, con arreglo a lo establecido en el art. 26.3 in fine LH, no serían inscribibles al no ser válidas según la legislación vigente.



Sin embargo, la mayoría de los contertulios entendieron que no se puede inscribir los bienes hereditarios a favor de esas dos Instituciones libres de la prohibición de disponer por considerarla nula, ya que con ello, estaríamos interpretando el testamento y la voluntad testamentaria, y ello corresponde al Juez.

Por lo tanto, deberá suspenderse la inscripción de los bienes hereditarios hasta que el Juez declare la nulidad de dicha prohibición de disponer.

## **HIPOTECA EN GARANTÍA DE PRECIO APLAZADO REPRESENTADO POR PAGARÉS**

En el Registro figura inscrita una compraventa con precio aplazado representado por pagarés y una posterior hipoteca constituida en garantía del pago de dicho precio aplazado.

Se presenta al Registro un acta notarial por la que se solicita que se haga constar el pago del precio aplazado y se cancele la hipoteca que se constituyó en su garantía, acreditando que ha realizado dicho pago ya que el comprador tiene en su poder dichos pagarés, que los inutiliza e incorpora al acta.

Sin embargo, salvo que esta posibilidad se hubiera pactado expresamente en la escritura, la indicada hipoteca no se va a poder cancelar por este medio ya que, tal y como establece la RDGRN 12-2-1999, no se puede aplicar analógicamente a los pagarés la doctrina establecida para las letras de cambio.

Para poder cancelar esta hipoteca será necesario justificar la realidad de dicho pago, lo que sólo podrá tener lugar mediante la correspondiente escritura de carta de pago, ya que “los pagarés, a diferencia de las letras de cambio, son documentos privados creados por particulares y carentes de datos identificativos inequívocos que permitan asegurar que los pagarés incorporados e inutilizados en el acta, son los mismos que los que se emitieron al otorgar la escritura de compraventa, por lo que la tenencia de los mismos por el comprador no permite tener por justificado a efectos registrales, el pago del precio aplazado, ni, por consiguiente, la extinción de la garantía por la extinción de la obligación”.

