

# PRÁCTICOS

## CASOS PRÁCTICOS

---

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

### RESERVA LINEAL

---

En el Registro figura inscrita una finca en proindiviso a favor de tres hermanos que la adquirieron por herencia de su padre.

Posteriormente fallece una de las hermanas soltera, sin descendencia e intestada, por lo que le sucede en esa tercera parte de la finca la madre, inscribiéndose dicha tercera parte de la finca a favor de la madre pero con carácter de reservable por estar sujeta a la reserva del artículo 811 CC.

Posteriormente, la madre ( reservista ) y los dos hijos venden la finca, inscribiéndose dicha venta pero arrastrando en cuanto a una tercera parte la reserva.

La finca ha seguido vendiéndose, hipotecándose,... arrastrando siempre la reserva, y, ahora, un señor que pretende comprarla pregunta cómo cancelar dicha reserva.

Los reservatarios no se van a conocer hasta la muerte del reservista, y dado las fechas de las inscripciones, la madre reservista ya ha debido de fallecer, con lo que habría que ver quiénes son los reservatarios al momento del fallecimiento, y pueden pasar varias cosas:

- si al morir la madre reservista los otros dos hijos estaban vivos ( lo cual se acreditará con la certificación de defunción de estos hijos de las que resulte el fallecimiento posterior al de la madre), se podría cancelar la reserva directamente ya que ellos junto con la madre fueron quienes vendieron la finca, y se puede entender que tácitamente renunciaron a la reserva,

- si los hijos murieron antes, habrá que averiguar quiénes son reservatarios, y, una vez comprobado este extremo, pueden pasar dos cosas:

- o que a la muerte del reservista no quede ningún reservatario que cumpla los requisitos del artículo 81 CC, con lo que la reserva se extingue y se podría cancelar,

- o que quedara alguno o algunos reservatarios, con lo que, o bien renuncian a la reserva, con lo que ésta se podría cancelar, o bien habría que acudir a un expediente de liberación de gravámenes.

