**HIPOTECARIO 39**

**INSCRIPCIÓN DE ADQUISICIONES HEREDITARIAS**

**2.1 LH** ...se inscribirán ***los títulos traslativos de dominio de los inmuebles o de los derechos reales Impuestos sobre los mismos.***

Abarca tanto las adquisiciones inter vivos como las mortis causa:

Dº hereditario in abstracto, objeto de AP (42.6 LH)

Dº hereditario in concreto, una vez efectuada la partición, que ahora analizamos.

NOTAS CARACTERÍSTICAS (ROCA):

INAPLICACIÓN FE PÚBLICA **28 LH** ***Las inscripciones de fincas o derechos reales adquiridos por herencia o legado no surtirán efecto en cuanto a tercero hasta transcurridos dos años desde la fecha de la muerte del causante. Exceptúanse las inscripciones por título de herencia, testada o intestada, mejora o legado a favor de herederos forzosos.***

Se discute quién puede alegar a su favor esta suspensión de la fe pública durante dos años:

Cualquiera (el art 28 no distingue)

Únicamente el heredero real (actuando contra los adquirentes del heredero aparente)

TRACTO SUCESIVO (especialidades): 20.5 y 20.6 LH

ESPECIAL TITULACIÓN **16 LH *Los dueños de bienes inmueble o derechos reales por testamento u otro título universal o singular, que no los señale y describa individualmente, podrán obtener su inscripción, presentando dicho título con el documento, en su caso, que pruebe haberles sido aquél transmitido, y justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en él los bienes que traten de inscribir*.**

Se exige el **titulo sucesorio**, los **documentos complementarios**, y el **documento de partición o adjudicación.**

**14 LH** ***El TÍTULO de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, el acta de notoriedad para la declaración de herederos abintestato y la declaración administrativa de heredero abintestato a favor del Estado, así como, en su caso, el certificado sucesorio europeo al que se refiere el capítulo VI del Reglamento (UE) n.º 650/2012.***

El art. 62 y ss del Reglamento UE nº 650/2012 de 4 de julio crea el certificado de sucesiones europeo (REMISIÓN 101 civil). Destacar que tiene un plazo de validez limitado (seis meses, susceptibles de prórroga).

COMPLEMENTARIOS:

(Herencia testada) Certificación de fallecimiento del causante y certificado del Registro General de Actos de Ultima Voluntad (art. 76.1 RH)

(Abintestato) Basta con la declaración judicial de herederos o el acta de notoriedad (76.2 RH), porque los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Ultima Voluntad ya se aportan en su tramitación.

Es defecto no presentar dichos certificados (o no relacionarse en el título o resultar contradictorios con éste). No se considera contradictorio el certificado del Registro General de Actos de Ultima Voluntad cuando fuere negativo u omitiere el título sucesorio en que se base el documento presentado, si este título fuera de fecha posterior a los consignados en el certificado (78 RH).

**INSCRIPCIÓN A FAVOR DEL HEREDERO ÚNICO**

**14.3 LH *Cuando se tratare de heredero único, y no exista ningún interesado con derecho a legítima, ni tampoco Comisario o persona autorizada para adjudicar la herencia, el título de la sucesión, acompañado de los documentos a que se refiere el artículo dieciséis de esta Ley, bastará para inscribir directamente a favor del heredero los bienes y derechos de que en el Registro era titular el causante***

“**legítima**” Si el heredero concurre con legitimarios, salvo en Cataluña y Galicia (donde la legítima es un simple crédito) y en Navarra (donde no tiene contenido patrimonial), no puede (sin su consentimiento) inscribir los bienes sin acreditar su previo pago (o la renuncia de los legitimarlos).

“**documentos**” Si el título sucesorio no señala individualmente los bienes hereditarios, el heredero puede acreditarlo mediante:

Solicitud privada en la que se relacionen los bienes (firma legitimada notarialmente/ratificada ante el Registrador)

EP de “manifestación de herencia” (opcional)

Testimonio de sentencia firme (supuesto de impugnación del título sucesorio)

“**inscribir**”, pero no para inmatricular (RDGRN 14 diciembre 2016)

Existiendo LEGADOS:

De **parte alícuota**, es precisa previa partición.

Idem en presencia de bienes pertenecientes a la disuelta sociedad de gananciales del causante.

47 El legatario **de bienes inmuebles determinados o de créditos o pensiones consignados sobre ellos** podrá pedir en cualquier tiempo anotación preventiva de su derecho.

Lógicamente los herederos no pueden inscribirlos a su favor (si los demás de la herencia, 151 RH)

48 El legatario **de género o cantidad** podrá pedir la anotación preventiva de su valor, dentro de los 180 días siguientes a la muerte del testador...

49 Si el heredero quisiere inscribir a su favor los bienes de la herencia o anotar su derecho hereditario *dentro del expresado plazo de los 180 días*, y no hubiere para ello impedimento legal, podrá hacerlo, con tal de que renuncien previamente y en escritura pública todos los legatarios a su derecho de anotación, o que en defecto de renuncia expresa se les notifique judicialmente, con treinta días de anticipación, la solicitud del heredero...

**INSCRIPCION DE PARTICIONES**

**14.2 LH** ***Para inscribir bienes y adjudicaciones concretas deberán determinarse en escritura pública o por sentencia firme los bienes, o parte indivisa de los mismos que correspondan o se adjudiquen a cada titular.***

O, como detalla el art 80.1 LH:

Escritura de partición, escritura o, en su caso, acta de protocolización de operaciones particionales formalizadas con arreglo a las Leyes, o resolución judicial firme en la que se determinen las adjudicaciones a cada interesado, cuando fuesen varios los herederos.

Escritura de manifestación de herencia, cuando en caso de heredero único sea necesario con arreglo al artículo anterior.

(PARTICIÓN PARCIAL) EP a la cual hayan prestado su consentimiento todos los interesados, si se adjudicare solamente una parte del caudal y éste fuera de su libre disposición.

**Partición hecha por el testador.** Basta presentar el testamento.

Caso de pago en metálico de la legítima, rigen **841** y ss Cc y 80.2 RH (REMISIÓN): debe acompañarse documento en que conste

la aceptación del adjudicatario/adjudicatarios

la confirmación expresa de los demás hijos o descendientes o la aprobación por el LAJ/Notario

**Partición por contador-partidor (testamentario/dativo)**. Basta acta de protocolización de las operaciones particionales (con observancia de la citación que contempla el art 1057.3 Cc)

Para su inscripción

NO se requiere aprobación de los herederos, ni siquiera de los legitimarios o de los herederos desheredados (salvo que los desheredados al tiempo del testamento no hubieran nacido o no tuviese edad suficiente para que le fuera jurídicamente imputable la causa legal de desheredación alegada, RDGRN 1 sep 2016).

Se inscribe pero bajo condición suspensiva de que se produzca la aceptación

La partición hecha por contador-partidor dativo requiere aprobación del Secretario judicial o del Notario, salvo confirmación expresa de todos los herederos y legatarios (1057.2 Cc)

**Partición hecha por los herederos**. Requiere escritura pública (en su caso de protocolización de operaciones particionales).

1058 Cuando el testador no hubiese hecho la partición, ni encomendado a otro esta facultad, si los herederos fueren mayores y tuvieren la libre administración de sus bienes, podrán distribuir la herencia de la manera que tengan por conveniente.

1060 Cuando los menores o personas con capacidad modificada judicialmente estén legalmente representados en la partición, no será necesaria la intervención ni la autorización judicial, pero el tutor necesitará aprobación judicial de la partición efectuada. El defensor judicial designado para representar a un menor o persona con capacidad modificada judicialmente en una partición, deberá obtener la aprobación del Juez, si el Secretario judicial no hubiera dispuesto otra cosa al hacer el nombramiento.

**Partición judicial** (1059 Cc)La RDGRN 13 abril 2000 afirma que el testimonio del decreto del LAJ aprobatorio de la partición, es documento público inscribible *sin necesidad de protocolización* *notarial* (señalar no obstante que la actual LEC, en su art 787, dispone: el Secretario judicial dictará decreto aprobando las operaciones divisorias, mandando protocolizarlas)

**Partición arbitral**. Título inscribible será el testamento/convenio que instituya el arbitraje en compañía del laudo dictado por el árbitro que se protocolizará notarialmente.

Arbitraje testamentario SOLO para solucionar diferencias entre herederos no forzosos o legatarios (10 LA)

**ADJUDICACIONES PARA PAGO DE DEUDAS**

Es frecuente en las particiones adjudicar parte de los bienes hereditarios EN PAGO / PARA PAGO de deudas hereditarias.

La adjudicación propia “para pago) es inscribible ex **2.3º LH** *Los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro o de Invertir su importe en objeto determinado****.***

**45 LH *La adjudicación de bienes inmuebles de una herencia, concurso o quiebra, hecha o que se haga para pago de deudas reconocidas contra la misma universalidad de bienes no producirá garantía alguna de naturaleza real en favor de los respectivos acreedores, a no ser que en la misma adjudicación se hubiese estipulado expresamente*** (art. 45.1 LH).

***Los acreedores cuyos créditos consten en escritura pública o sentencia firme podrán obtener anotación preventiva de su derecho sobre las fincas que se hubieran adjudicado para pago de sus respectivos créditos, siempre que la soliciten dentro de los ciento ochenta días siguientes a la adjudicación, a no ser que conste en el Registro el pago de aquéllos***

Supuesto excepcional de reserva de rango durante dicho plazo (que perjudica a los terceros subadquirentes de dicho bienes)

|  |
| --- |
| **ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 15 DE LA LEY HIPOTECARIA.** |

El artículo 15 LH regula la constancia en el RP sobre los bienes de la herencia de determinados derechos legitimarios mediante “mención” (impropia, pues no se le aplica 98 LH) ó nota marginal

***Los derechos del legitimario de parte alícuota que no pueda promover el juicio de testamentaría por hallarse autorizado el heredero para pagar las legítimas en efectivo o en bienes no inmuebles, así como los de los legitimarios sujetos a la legislación especial catalana, SE MENCIONARÁN en la inscripción de los bienes hereditarios.***

***La asignación de bienes concretos para pago o su afección en garantía de las legítimas, se hará constar por NOTA MARGINAL.***

*Las referidas menciones se practicarán con los documentos en cuya virtud se inscriban los bienes a favor de los herederos,* ***aunque en aquéllos no hayan tenido intervención los legitimarios****.*

***Las disposiciones de este artículo producirán efecto solamente respecto de los terceros protegidos por el artículo 34, no entre herederos y legitimarios****, cuyas relaciones se regirán por las normas civiles aplicables a la herencia del causante.*

***Contra dichos terceros los legitimarios no podrán ejercitar otras ni más acciones que las que se deriven de las menciones referidas, a tenor de las reglas que siguen:***

***Durante los cinco primeros años de la fecha de la mención, quedarán solidariamente afectos al pago de la legítima todos los bienes de la herencia en la cuantía y forma que las leyes determinen...***

Transcurridos los cinco primeros años y hasta cumplidos 20 años los efectos de la mención varían según exista o no fijación del importe de dichas legítimas, asignación de bienes concretos para su pago (o afectación de bienes en garantía)

***Estas menciones caducarán sin excepción cumplidos veinte años desde el fallecimiento del causante.***

*Los bienes hereditarios se inscribirán sin mención alguna de derechos legitimarios, cuando la herencia tenga ingreso en el Registro después de transcurridos veinte años desde el fallecimiento del causante.*

**ÁMBITO DE APLICACIÓN**

El art 15 LH nació fundamentalmente para proteger las legítimas “pars valoris bonorum” (con afección real sobre los bienes hereditarios, vg **Ibiza y Formentera**) y NO a las legítimas:

Formales (Navarra, Fuero de Ayala)

Pars valoris (simple derecho de crédito, susceptible solo de anotación preventiva de demanda para su pago/suplemento), vg Cataluña (hoy, antes sí) y Galicia

Pars bonorum (pues, siendo el legitimario cotitular de los bienes, su participación en la partición resulta normalmente asegurada)

No obstante, en determinados territorios “pars bonorum” el art 15 LH también se aplica en determinados supuestos de pago en metálico de la legítima:

En **Mallorca/Menorca en un supuesto** concreto **semejante al 841** y ss Cc

En Dº Común en el caso de pago en metálico (extrahereditario) del art **1056.2** Cc. Pero **NO SE APLICA 15 LH en art 841** y ss Cc porque el art. 844 Cc, atribuye al legitimario que percibe en metálico su legítima las garantías legales establecidas para el legatario de cantidad (remisión por tanto al art 48 LH, no al 15 LH)