

# Las adjudicaciones de inmuebles para pago de deudas

Para hacer un estudio de las adjudicaciones para pago de deudas, cabe distinguir dos aspectos, a saber: el civil por un lado—comprendiendo en esta genérica denominación tanto el civil estricto como el mercantil, civil a la postre (1)—y el hipotecario (2). Y aún sería más exacto afirmar que este segundo no existe, pues como se verá más adelante, al tratar la ley Hipotecaria de las adjudicaciones para pago de deudas, lejos de atraerlas a su órbita las remite a la del Derecho civil.

Parcas en extremo son nuestras leyes civiles sustantivas en disposiciones específicas sobre la materia, por lo que para conjugar los módulos reguladores de las relaciones jurídicas a que la adjudicación de bienes para pago de deudas da lugar, habremos de recurrir al estudio de la teoría general de las obligaciones, lo cual es doblemente ventajoso, porque de allí podremos extraer los principios normativos aplicables, tanto a las herencias como a los

(1) Recordemos siquiera de pasada la clásica comparación del derecho de los comerciantes a la rama desgajada del árbol del Derecho civil, que por su especial frondosidad requiere estudio aparte. Damos por buena esta concepción sin entrar en discusiones ociosas para nuestro objeto.

(2) No se nos oculta lo ilógico de esta clasificación, puesto que uno de sus términos se halla comprendido en el otro, y lo que hemos dicho respecto al civil del Derecho mercantil podemos decir también del hipotecario. Tales inexactitudes, más que falta de precisión en los conceptos, en la actualidad enteramente deslindados, revelan la pobreza de la tecnología jurídica, y a lo más son concesiones al común lenguaje en gracia a una mal entendida claridad.

concursos y quiebras, que no en balde se agrupan bajo la común denominación de *universitas rerum*.

Mas con el fin de simplificar el estudio, me referiré de ahora en adelante tan sólo a las herencias, tanto porque en la realidad de la vida no se da más que en éstas la adjudicación para pago de deudas, como porque teniendo los concursos y quiebras marcadas las normas de liquidación en la ley civil rituaría, cuanto se aparte de aquellas cae de lleno en la esfera de lo contractual, y sabido es que pactos rompen leyes, por lo que habrá que estar a los convenios tan varios como los recursos de que es susceptible el ingenio humano.

Supuesta, pues, la existencia de una herencia con deudas en la que para pagar éstas se adjudiquen bienes de aquélla a un coheredero u otra persona, veamos los efectos que tal adjudicación produce entre las distintas personas que, como consecuencia, entran en juego.

Comprendiendo la herencia todos los bienes, derechos y obligaciones de una persona, que no se extinguen por su muerte (1), y sucediendo los herederos al difunto por el hecho solo de su muerte en todos sus derechos y obligaciones (2), unos y otras devienen a los herederos sin solución tal de continuidad, que sucesores o continuadores de la personalidad de aquél se considera a éstos en la técnica jurídica patrimonial del difunto.

Y por si esto fuera poco, con el fin de hacer más fuerte e imperceptible la soldadura entre causante y herederos, se establece respecto a éstos la solidaridad en las obligaciones hereditarias, algo así como si al ramificarse un tubo conductor de agua en otros varios, no sólo se atendiera a que por las acometidas de éstos no se escape una gota, sino que además se hicieran del mismo diámetro que el primitivo, para que por cualquiera de ellos pudiera discurrir todo el caudal.

La situación, por tanto, del acreedor respecto al deudor no varía en lo más mínimo por el hecho de su muerte, que ahí están todos o cualquiera de los herederos para responder, y si al practicarse la partición se adjudica a alguno de ellos o a un extraño bienes de la herencia para que con su producto atienda al cumplimiento

(1) Artículo 659 del Código civil.

(2) Artículo 661 del Código civil.

de la obligación, tal pacto no puede afectar en manera alguna al acreedor a menos que lo consienta, ya que esto envolvería una novación, y sabido es que la novación que consiste en sustituirse un nuevo deudor en lugar del primitivo, puede hacerse sin el conocimiento de este, pero no sin el consentimiento del acreedor (1).

Y así dice el primer párrafo del artículo 1.084 del Código civil, que hecha la partición, los acreedores podrán exigir el pago de sus deudas por entero de cualquiera de los herederos que no hubiere aceptado la herencia a beneficio de inventario, o hasta donde alcance su porción hereditaria en el caso de haberla admitido con dicho beneficio; segundo término de la alternativa, éste, que es consecuencia del beneficio de inventario, que tiende a no confundir el patrimonio del heredero como tal, con el suyo propio y que por tanto lejos de ser una excepción es consecuencia o mejor desenvolvimiento de la técnica sucesoria.

Sin embargo, como todos los herederos están igualmente obligados a satisfacer las deudas de la herencia, establece la ley en favor de ellos, por el segundo párrafo del artículo citado, que el demandado tendrá derecho a hacer citar y emplazar a sus coherederos a menos que por disposición del testador o a consecuencia de la partición hubiere quedado él solo obligado al pago de la deuda, pero este beneficio en favor de los coherederos no les exceptiona respecto al acreedor que conserva intacta su acción para reclamar con el carácter de solidaridad antes dicho.

De manera, que la situación de los herederos ante el acreedor es idéntica exista o no adjudicación para pago: todos y cada uno de ellos responden de la totalidad del crédito, siquiera la ley les deje expedito el camino para hacer citar y emplazar a sus coherederos antes del pago, o una vez hecho, para repetir contra ellos lo que hubiere o hubieren pagado de más según el montante de su participación hereditaria.

En cambio, entre el adjudicatario y los herederos existe un contrato—con fuerza de obligar entre las partes contratantes—y, por tanto, si la reclamación se hubiera dirigido contra el primero nada podrá alegar cerca de los segundos.

¿Y si el adjudicatario fuera persona distinta de los herederos.

(1) Artículo 1.205 del Código civil.

podrá el acreedor dirigirse contra él para hacer efectivo el importe de su deuda? Entiendo que sí, aunque aceptando el acreedor desde ese momento la novación por la que quedarán libres los deudores, y, por tanto, estando aquél a las resultas, en caso de insolvencia del nuevo deudor, que no hará revivir en ningún caso la obligación primitiva, ya que el de la insolvencia anterior y pública o conocida del deudor al delegar su deuda, que exceptuaba el artículo 1.206 del Código, es inadmisibles en la adjudicación para pago, toda vez que para realizarlo se le dan bienes bastantes.

Resulta de lo expuesto, que, para exigir el acreedor el pago de la deuda, tiene dos caminos: dirigirse contra los herederos o contra el adjudicatario de los bienes. Y como el primer supuesto no nos interesa, entro en el examen del segundo.

Decía el artículo 33 del anterior Reglamento Hipotecario, que «cuando en alguna testamentaria o concurso se adjudiquen bienes inmuebles a uno de los partícipes o acreedores, con la obligación de emplear su importe en pagar deudas o cargas de la misma herencia o concurso, se inscribirán dichos bienes a favor del adjudicatario, haciéndose mención literal de aquella obligación», y el Tribunal Supremo, fundado en esta circunstancia de la inscripción que si se exigía se hiciera constar, sería seguramente para algo, yendo más allá que los redactores del Reglamento, estableció en su jurisprudencia que tal mención envolvía la constitución de un derecho real a favor de los acreedores sobre los bienes adjudicados para pago de sus créditos, jurisprudencia que a su vez hizo suya la Dirección General de los Registros (1).

Esta garantía real a favor del acreedor, nacida de un contrato extraño a él, y que por tanto en nada debe favorecerle ni perjudicarle mientras no lo consienta, contrato por otra parte generador de obligaciones de naturaleza personal, puesto que es el adjudicatario el obligado, no los bienes que se le adjudican, era contraria a los principios civiles antes esbozados, y por ello la ley de 21 de Abril de 1909 reformando la Hipotecaria, volviendo por los fueros de la verdadera doctrina, estableció en su artículo 21, que pasó a ser los dos primeros párrafos del 45 de esta última, que «la adjudicación de bienes inmuebles de una herencia, concurso o quie-

(1) Véanse, entre otras, las sentencias de 23 de Mayo de 1899 y 15 de Octubre de 1903, y la Resolución de 20 de Agosto de 1906.

bra, 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» dándole, como se ve, carácter retroactivo «para colocar—al decir del dictamen de la Comisión del Senado de 20 de Mayo de 1908—en la misma situación de derecho a los que de hecho la tengan idéntica».

Hasta aquí anduvieron acertados, a mi entender, los legisladores, que, políticos a la postre, y como en desagravio al derecho cercenado de los acreedores, les dieron la dedada de miel de la anotación establecida en el párrafo siguiente del citado artículo, que dice así: «Los acreedores cuyos créditos consten en escritura pública o por sentencia firme, podrán, sin embargo, obtener anotación preventiva de su derecho sobre las fincas que se hubieren adjudicado para pago de sus respectivos créditos, siempre que lo soliciten dentro de los ciento ochenta días siguientes a la adjudicación, a no ser que conste en el Registro el pago de sus créditos».

El juicio que ha de merecer esta nueva anotación tiene que ser por fuerza desfavorable.

En primer lugar, porque establece una garantía a todas luces innecesaria mientras subsista en el Código civil el artículo 1.082 que dispone que los acreedores reconocidos como tales podrán oponerse a que se lleve a efecto la partición de la herencia hasta que se les pague o afiance el importe de sus créditos. Y, además, porque no supieron dar a esta anotación el natural desarrollo entroncándola en el engranaje de la ley, con lo que quedó una vez más en evidencia lo peligroso y difícil de las reformas parciales en ley de conjunto tan sistemático como la llamada por antonomasia de terceros.

La primera objeción que salta a la vista, es la de porqué ha de limitarse esta anotación a los acreedores cuyos créditos consten en escritura o por sentencia firme; porque puede haber acreedores que sin ser escriturarios o ejecutorios, tengan su crédito reconocido con el expreso reconocimiento que supone la adjudicación de bienes para pago de sus créditos, y no se ve claro por que no han de poder gozar de la anotación preventiva, máxime cuando teniendo que constar en escritura pública la adjudicación para pago, por referirse a bienes inmuebles, en dicha escritura constará el

reconocimiento del crédito antecedente indispensable de la anotación.

¿Y qué decir del plazo para solicitar la anotación siendo la inscripción voluntaria en nuestro sistema hipotecario? Dificultad esta que parece haya querido salvar el Reglamento estableciendo en su artículo 117 que tal anotación, además de por convenio entre el acreedor y adjudicatario, podrá hacerse por mandato del juez o Tribunal competente, aplicándose, en lo posible, las disposiciones del artículo 57 de la ley, porque el juez o Tribunal, caso que accedan a la pretensión, mandarán hacer la anotación, pero no que se inscriban los bienes a nombre del adjudicatario, *substratum* de la anotación.

Además, ¿los bienes de una herencia adjudicados para pago de deudas, se consideran desglosados de ella y no responden, por tanto, de las demás cargas hereditarias cuales son los legados? porque en caso negativo también les alcanzará la prohibición de su inscripción dentro de los 180 días a que se refiere el artículo 49 de la ley, y existirá en último término un nuevo obstáculo para poder hacer la anotación, a la que se le concede para pedirla el mismo plazo precisamente en que no puede inscribirse el heredero: dificultad que se complica cuando el adjudicatario sea persona distinta de aquél, ya que el aludido artículo 49 no habla más que de este último.

Los efectos de esta especial anotación parece no preocuparon a los legisladores, por creer, sin duda, que serían los naturales de la misma, y este criterio, que sería el racional si todas las anotaciones preventivas fueran de igual índole y produjeran unos mismos efectos, establecidos en preceptos aplicables a todas ellas, por lo que enmarcada la de nueva creación en el cuadro general, de allí tomaría su vitalidad trascendente, da lugar a una omisión de tanta monta que bien puede afirmarse con la ley en la mano que la anotación que nos ocupa no sirva para nada ni produce ningún efecto.

Solamente tres artículos de la ley se ocupan de los efectos de las anotaciones preventivas en general, y, dado su carácter preventivo, sin conseguirlo, porque no son aplicables a todas y entre ellas a la establecida para el caso de la adjudicación de inmuebles para pago de deudas.

Dispone el artículo 69 que el que pudiendo pedir la anotación

preventiva en un derecho, dejase de hacerlo dentro del término señalado al efecto, no podrá después inscribirlo a su favor en perjuicio de tercero que haya inscrito el mismo derecho, adquiriéndolo de persona que aparezca en el Registro con facultad de transmitirlo.

No se trata en el caso de esta anotación, de hacerla en un derecho que después se inscribirá a nombre del anotante como en las extendidas por defectos subsanables, por ejemplo, y siquiera quepa la posibilidad de que el acreedor resulte a la postre titular del inmueble adjudicado para pago de su crédito, no por ello debe considerarse la anotación como primer grado de esta transformación de su derecho, puesto que si tal ocurre, será en virtud de contrato entre acreedor y deudor, y decir contrato es decir acto volitivo, no trayectoria previamente marcada de la anotación que puede recorrer órbita distinta, toda vez que su finalidad no es asegurar la propiedad del inmueble, sino afianzar el pago de una deuda.

El artículo 70 (1) también se refiere a las mismas anotaciones que el anterior y no sirve, por tanto, para el caso.

Finalmente, al decir el 71 que los bienes inmuebles o derechos reales anotados podrán ser enajenados o gravados, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación, aunque no puede negarse que señala un efecto de las anotaciones, tampoco aplicable a todas ellas que ahí queda la de prohibición de enajenar, deja para nuestro objeto en pie la cuestión, porque de determinar la naturaleza y alcance del derecho de la anotación se trata.

Ante el silencio de la ley, explican los comentaristas los efectos que debe producir, los que estaría en la mente del legislador que produjera, y la equiparan con acierto a las de los números 2.º, 3.º y 4.º del artículo 42, cuyos efectos señala el párrafo 1.º del 44 por el que se concede al acreedor anotante, la preferencia establecida por los artículos 1.923 y siguientes del Código civil, que gradúan la prelación de créditos en caso de concurrencia.

Todas las demás cuestiones que suscitan los autores alrededor

(1) Dice así: Cuando la anotación preventiva de un derecho se convierta en inscripción definitiva del mismo, surtirá ésta sus efectos desde la fecha de la anotación.

de los efectos de esta anotación, una vez asimilada a las dichas, se resuelven fácilmente a la luz de los principios que informan la materia.

Y para que no quepan más que palabras de crítica adversa, hasta el número 11 del artículo 164 del Reglamento, al determinar el plazo de duración—llenando otro vacío de la ley—lo refiere al año desde la fecha de la adjudicación en pago de deudas o desde que estas puedan exigirse, y comete el *lapsus calami* de escribir la preposición *en*, en lugar de la *para*.

Sea por unas u otras causas, sea por todas a la vez, es lo cierto que estas anotaciones no tienen más vida que la menguada que les da su existencia en la ley, como lo comprueba el hecho de no haber practicado ninguna durante mi actuación profesional. Antes bien, he tenido ocasión de inscribir una partición de herencia en la que había una adjudicación para pago de deudas y por si la declaración del párrafo primero del artículo 45 de la ley no fuera suficiente, expresamente se pactaba que no implicaba garantía alguna real a favor de los acreedores la adjudicación que se hacía para pago de sus créditos, entendiéndose adjudicados los bienes como libres de cargas por tal concepto.

EDUARDO MARTINEZ MORA.

Registrador de la Propiedad.