

Cuándo el derecho hereditario puede ser objeto de inscripción o solamente de anotación preventiva

CONCEPTO DEL DERECHO HEREDITARIO

El derecho hereditario es el que corresponde al heredero o herederos sobre todos y cada uno de los elementos que forman el patrimonio del causante por su cualidad de herederos, la cual les confiere la representación de la personalidad del causante.

Este derecho puede tener un sujeto o varios y, por tanto, y por lo que se refiere a la actuación del contenido de este derecho, las mismas facultades que correspondan al heredero único sobre cada una de las cosas del patrimonio causante han de atribuirse a todos los herederos cuando, siendo varios, actúen conjuntamente, pues son aquellas mismas facultades que tenía el *de cujus* sobre sus bienes transmisibles, que pasan a sus herederos y tienen, por ello, tanto en el caso de ser un solo heredero como cuando son varios y obran unánimemente, la misma titularidad que se atribuía al causante sobre cada uno de los elementos de su patrimonio. O sea, que es dueño de la herencia el heredero único y condueños los herederos que, actuando todos juntos, por su conformidad, dan por cierta la parte indivisa de cada uno, según el título básico de la sucesión, que la van concretando, por la unanimidad en la actuación de sus facultades sobre cada elemento del patrimonio, sin que tengan, por ser varios, más limitaciones que el heredero único.

Así, pues, si respecto del heredero singular se dice que no tiene el derecho hereditario esa cualidad de abstracto (mejor se diría, complejo) que se imputa a este derecho, tampoco la tiene cuando el contenido de este derecho es de varios y se actúa por todos ellos juntamente, ya que el contenido objetivo de tal derecho no cambia porque sea singular o

plural el sujeto. Es el mismo caso del dominio, que pertenece a un sujeto singular, y el condominio, que pertenece a un sujeto plural.

LA COMUNIDAD DE LA HERENCIA NO ES IGUAL AL CONDOMINIO MIENTRAS NO SEA LIQUIDADO EL PATRIMONIO O DETERMINADA LA PARTE INDIVISA DE CADA HEREDERO

La comunidad que surge de la pluralidad del sujeto complica la actuación del contenido del derecho, porque cada uno de los cosujetos no tiene la plenitud de la facultad de disposición sobre la totalidad de cada uno de los objetos en que recae la comunidad y sólo se permite que cada condueño disponga de su parte alicuota; pero los efectos de tal disposición no son definitivos, y así, el artículo 399 del Código civil establece cierta eventualidad a los actos dispositivos de los partícipes, subordinando sus efectos a la división de la cosa en común.

A este respecto, el Tribunal Supremo, en sus Sentencias de 4 de abril de 1905, 29 de diciembre del mismo año y 26 de enero de 1906, establece diferencia entre la facultad de enajenar su parte que tienen los condueños y la que corresponde a los coherederos, y se dice en la primera Sentencia, en cuanto a los herederos, que si bien éstos pueden disponer, aun antes de que se practique la división, de la parte ideal o indeterminada que haya de corresponderle en la herencia, el efecto de la hipoteca, como el de la enajenación, con relación a los condueños, se halla limitada a la porción que se asignará en la división al cesar en la comunidad. Se dice en la última Sentencia citada, también respecto a herederos, que si bien el heredero puede disponer, antes de que se practique la división, de la parte ideal o indeterminada que haya de corresponderle en la herencia, *mientras ésta no sea liquidada*, y, por consecuencia de ello no se hace la correspondiente adjudicación de lo que a aquél le corresponda, *carece de verdadero título de dominio y por consiguiente no puede enajenar ni gravar bienes concretos y determinados a cuya universalidad le da derecho el testamento*.

De esta doctrina del Supremo se infiere: 1.º, que la comunidad en el derecho hereditario recae sobre la herencia como una universalidad y no sobre cada cosa en concreto; 2.º, que, por lo dicho en el anterior apartado, cada coheredero carece de verdadero título de dominio sobre

los bienes en concreto, y por esto no puede tal coheredero enajenar ni gravar bienes concretos, ni en su parte abstracta y mucho menos en parte concreta y determinada de tales bienes, y por esto mismo se ha dicho por la Dirección de los Registros y del Notariado y por los tratadistas que los coherederos no tienen titularidad sobre las cosas singulares del patrimonio del causante; 3.º, que los coherederos pueden enajenar su parte ideal o indeterminada en la herencia, pero sus efectos respecto a los demás coherederos se hallan limitados a la porción que se le asignará en la división al cesar en la comunidad; y 4.º, que los condueños de fincas o cosas determinadas pueden enajenar su parte abstracta y también la totalidad de una cosa, siendo varias indivisas, o parte concreta y determinada de alguna o algunas, pero, en el caso de referirse la enajenación, no a la parte abstracta, sino a parte concreta de la cosa indivisa, queda tal enajenación afecta a la eventualidad o condición de que la cosa o porción enajenada sea adjudicada al condueño enajenante.

Como se ve, el derecho hereditario es más indeterminado y eventual que el derecho del copropietario, porque la parte indivisa de éste está determinada, por recaer sobre objeto concreto, y es sólo eventual en su actuación porque el efecto de la enajenación de tal parte alícuota estará limitado a la porción que le sea adjudicada al enajenante al cesar la comunidad. y en cambio, la parte alícuota del coheredero es eventual en el *qué* y en el *cuánto*; en el *qué*, porque, al recaer el derecho hereditario sobre todos los elementos del patrimonio del causante, se desconoce *a priori* qué elemento o elementos le serán adjudicados a cada heredero, y en el *cuánto*, porque mientras no haya liquidación total o parcial de la herencia no se sabe si la porción que a cada coheredero se asigna en el título sucesorio responde a la realidad, ya que puede resultar que alguno de los herederos no tenga derecho a toda la porción que determina el título mencionado, por haber recibido bienes del causante en vida de éste, cuyo valor ha de ser baja en su haber al hacer la liquidación, o puede estar tal coheredero afecto a deudas o expuesto a responder solidariamente de deudas del causante; y por esto dice nuestra Dirección, en Resolución de 21 de febrero de 1923, que la herencia es una comunidad forzosa, de caracteres específicos, que liga a los interesados en forma mucho más enérgica que la proindivisión ordinaria, tanto por las consecuencias derivadas de la representación del *de cuius* y de la solidaridad con que responde de

sus obligaciones, como por la indeterminación de los derechos que a cada coheredero pertenecen en las cosas hereditarias.

En fin, que para que el derecho hereditario equivalga a la co-propiedad es preciso que sea liquidado total o parcialmente el objeto sobre que recae; es decir, que sean concretados total o parcialmente los elementos del patrimonio del causante, y así desaparecerá, al concretar los elementos patrimoniales, esa complejidad o abstracción que se atribuye al derecho hereditario cuando son varios los herederos. Por no estar concretados tales elementos se dice que los herederos no tienen parte alicuota homogénea sobre cada uno de ellos, sino sobre el conjunto patrimonial; pero si no tienen parte alicuota en cada elemento mientras no se conozca que las partes expresadas en el título sucesorio responden a la realidad, al actuar todos juntos los herederos, expresando la conformidad con el título básico y refiriendo la parte alicuota de cada uno a las cosas singulares del patrimonio, desaparece tal complejidad, toda vez que todos los coherederos ostentan la misma titularidad que tenía el causante sobre cada una de las cosas de su patrimonio, ya que todos ellos recogen la personalidad de aquél, como cuando hay un solo heredero, y por esto tienen todos juntos título de dominio sobre las cosas singulares de la herencia, al igual que el heredero único, y pueden transmitir las como éste; y así, dice la Dirección, en Resolución de 10 de junio de 1916, que, según el artículo 661 del Código civil, los herederos suceden al difunto por el hecho solo de su muerte en todos sus derechos y obligaciones, y ya se conciba la sucesión como una continuación de la personalidad del difunto por el heredero en una esfera más o menos amplia, o como una representación general, es lo cierto que las facultades transmisibles que correspondan al causante sobre sus bienes se traspasan al sucesor sin otras limitaciones que las impuestas por la Ley y por el testamento.

CUANDO EL DERECHO HEREDITARIO ES ABSTRACTO O COMPLEJO

Hemos visto que cuando el derecho hereditario es actuado por todos los coherederos en cada cosa del patrimonio, determinada con unanimidad la parte indivisa de cada uno según el título sucesorio, se concreta y deja de ser abstracto; pero no estando liquidado el patrimonio del causante, ni actuando con unanimidad todos los herederos, cada

uno de éstos, por sí solo, no puede ostentar ni toda la titularidad de cada elemento del patrimonio, ni siquiera la titularidad de su parte alícuota sobre cada una de las cosas de la herencia; sólo puede ostentar *a priori* su cualidad de heredero, que le confiere, eso sí, una participación en la representación de la personalidad del causante y que le da derecho a intervenir en la liquidación de la masa hereditaria; pero esa cualidad de heredero, resultante del título sucesorio, no refleja por sí sola la participación exacta que ha de corresponder a cada coheredero en la liquidación, como hemos dicho antes, hasta que todos los herederos expresen la parte indivisa de cada uno. Esto nos demuestra que el título de herencia, actuado aisladamente por algunos herederos y no por todos, puede no expresar la realidad y por esto no cabe constatar con exactitud en la inscripción del derecho hereditario, cuando no consta la conformidad de todos, la cuota homogénea que se determina en la inscripción de la copropiedad. En este sentido es como el derecho de cada coheredero resulta, más bien que un derecho real, una situación de vocación a un derecho real, un *jus ad rem*; y por esto mismo, y por no poderse expresar en la inscripción una situación definitiva y categórica, debe ser anotable y no inscribible el derecho del coheredero, actuando aisladamente y no por todos.

Pero cuando se pida la inscripción del derecho hereditario sobre fincas o derechos de la herencia en instancia suscrita por todos los herederos, en la que se exprese la parte de cada uno, de acuerdo con lo que se dispone en el título de herencia, en tal caso queda determinada la cuota homogénea de cada uno y concretado el derecho hereditario sobre cada finca o derecho y en este caso se debe inscribir y no anotar como cuando hay un solo heredero; pues a efectos hipotecarios importa más determinar la titularidad del derecho que el contenido del mismo, y a este efecto, citemos las palabras de la Exposición de motivos de la Ley de Reforma Hipotecaria de 30 de diciembre de 1944: "Estas (las normas hipotecarias), más que al contenido de las relaciones reales sobre inmuebles, se enderezan preferentemente a regular lo concerniente a la titularidad de las mismas."

Seamos sinceros, pues, y afirmemos que, así como el heredero único puede pedir la inscripción del título de herencia mediante una instancia y también por virtud de una manifestación de bienes hecha ante el Notario, así cuando sean varios los herederos pueden pedir la inscripción de su título de herencia por instancia, suscrita por todos y rati-

ficada en el Registro, también por medio de escritura de adjudicación de los bienes proindiviso, que equivale a la escritura de manifestación de bienes otorgada por el heredero único, y además también mediante escritura de partición en que se hace la división del caudal. Por estas formas resulta concretado el derecho hereditario.

De modo que es justo entender en este sentido el artículo 14 de la nueva Ley Hipotecaria, y así se debe aclarar en la nueva redacción de esta Ley. Será absurdo exigir el otorgamiento de una previa escritura de adjudicación proindiviso para inscribir la herencia, cuando los herederos no quieren dividir las fincas por convenirles el tenerlas indivisas o porque tengan que venderlas sin ser previamente divididas. Con frecuencia los herederos proceden todos de común acuerdo a la venta de fincas sin hacer la partición, y se pide para hacer la inscripción de la venta la previa inscripción del derecho hereditario.

Ahora, según el sentido literal del citado artículo 14, parece que solamente puede ser objeto de anotación preventiva del derecho hereditario cuando hay más de un heredero y que también han de ser objeto de anotación preventiva las transmisiones o gravámenes de tal derecho.

El segundo párrafo de dicho artículo dice: "El derecho hereditario, cuando no se haga especial adjudicación a los herederos de bienes concretos, cuotas o partes indivisas de los mismos, sólo podrá ser objeto de anotación preventiva."

Y luego, en el quinto párrafo, se insiste diciendo: "Si se tratare de 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 heredero, con la sola excepción de lo ordenado en el párrafo siguiente."

Bien está que se exija escritura pública o sentencia cuando se pretenda inscribir adjudicaciones derivadas de contrato entre los herederos o partición en que se asignen bienes concretos a los herederos o cuando se adjudiquen a los mismos partes indivisas, determinadas por la voluntad de los otorgantes o por decisión judicial; pero cuando las partes indivisas de los bienes concretos son las mismas que resultan del título sucesorio, que es el básico para la inscripción de la herencia, según el primer párrafo del mismo artículo 14, sin que los herederos convengan nada que le modifique y que tan sólo manifiestan con unanimidad su conformidad con el título sucesorio, refiriendo las partes in-

divisas sobre cada finca. ¿qué fundamento jurídico puede justificar la exigencia de una escritura pública para inscribir las partes indivisas de todos los herederos sobre las fincas del causante, cuando todas esas partes equivalen al derecho del heredero único, cuya inscripción se permite expresamente en el párrafo 6.º del citado artículo 14? ¿Por qué hacer tal interpretación de este artículo y exigir una forma tan rigorista como inútil? De hacer esta interpretación resultará que los herederos, aunque actúen unánimemente, sólo podrán pedir anotación preventiva de su derecho hereditario, y luego, si venden las fincas de la herencia, el comprador tampoco podrá inscribir, sino anotar, la compra, caducando estas anotaciones a los cuatro años, según el artículo 76 de la Ley. Se dirá que pueden evitar esto otorgando los herederos una escritura de adjudicación proindiviso de las fincas vendidas; pero los herederos no han convenido hacerse adjudicación alguna y sólo acuerdan vender las fincas tal como las heredaron de su causante. ¿Por qué ha de obligarse a los herederos a manifestar en una escritura un contrato de adjudicación que no ha existido ni existe?

Tal exigencia no tendrá más alcance que encarecer la titulación, con perjuicio para los interesados y para las instituciones autenticadoras de las transmisiones inmobiliarias.

De suerte que el derecho hereditario debe ser objeto de anotación preventiva solamente cuando, siendo varios los herederos, no se pida la registración de tal derecho por todos. Ya que, en tal caso, es cuando el derecho hereditario aparece, como hemos visto, complejo o abstracto, porque no se sabe si todos los herederos están conformes con las partes indivisas que determina el título de sucesión. Y lo mismo habrá de ser solamente anotada la transmisión de tal derecho hereditario abstracto.

De ser admitida esta interpretación, las anotaciones preventivas del derecho hereditario abstracto podrán convertirse en inscripciones cuando el derecho hereditario se haya concretado a favor de los anotantes; y así, cuando todos los herederos hayan llegado a anotar su respectivo derecho hereditario, pueden solicitar conjuntamente la conversión de las anotaciones en inscripciones, que expresarán categóricamente la parte indivisa de cada coheredero, y lo mismo se pueden convertir aquellas anotaciones con la escritura de venta de las fincas anotadas que otorguen todos los herederos, en la que se manifieste, no una adjudicación previa a los mismos, sino la parte indivisa que cada uno vende, de conformidad con el título de la sucesión. También se podrán convertir las

anotaciones del derecho hereditario de cualquiera de los coherederos mediante escritura pública de adjudicación, y si ésta es de adjudicación de cuotas indivisas, se convierten las anotaciones en inscripciones de copropiedad, y si fuere escritura de división o de adjudicación de fincas, las anotaciones tomadas a nombre de un coheredero sobre aquellas fincas que luego son adjudicadas al mismo, se convierten en inscripciones, y en cambio, serán objeto de cancelación aquellas otras anotaciones tomadas sobre fincas que resulten adjudicadas a los demás herederos.

Y lo mismo se hará respecto de las anotaciones preventivas de la transmisión o gravamen que el coheredero haya hecho de su derecho hereditario.

MANUEL VILLARES PICÓ.

Registrador de la Propiedad