

El heredero voluntario en la reforma y en el Registro

No resulta árido nuestro Derecho hipotecario cuando se leen trabajos como el recientemente publicado en esta REVISTA por Ramón de la Rica y Arenal, tan lleno de sutiles observaciones y comentarios, como de sencillez expresiva y claridad de concepto, que captan la voluntad del lector y le dejan con la ansiedad de conocer lo que sobre reforma hipotecaria tiene escrito. Y es que sus escritos, como los de un maestro que se llamó D. Eustaquio Díaz Moreno, tienen una música jurídica que constituye una verdadera sinfonía hipotecaria. Escribir así es escribir para todos, porque hoy el estudio de este Derecho va ganando muchos lectores, y hasta los efectos de la inscripción son tan conocidos del propietario, que bien puede decirse que son del dominio público. En Registros por mí servidos pude observar que los labradores no concertaban sus contratos de compra sin asegurarse previamente que sus escrituras *quedarían pasadas* por el Registro.

Sin embargo, como no hay regla sin excepción, nuestra Ley Hipotecaria señala también excepciones a los efectos generales de la inscripción, entre las que figura la del heredero voluntario. Desenvuelve la Ley los principios de fe pública registral e inscripción, para que los futuros terceros hipotecarios, mediante el conocimiento de la naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho del transferente, sepan en toda su amplitud el alcance de los perjuicios que han de soportar, y para que se sientan protegidos, una vez inscritos sus derechos, respecto de lo que no publica el Registro. Y analizando las inscripciones del heredero voluntario se advierte en seguida su carácter excepcional, ya que el artículo 23 de la Ley vigente y último párrafo del 14 de la de reforma, aunque

aluden a un tercero hipotecario, realmente protegen un tercero civil; porque aunque esos asientos publican un estado actual de derecho, contienen, sin consignarlo expresamente, otra posible situación de derecho que implica un entredicho de la relación jurídica literalmente consignada, una incertidumbre de su titular y un derecho o bien inmueble fuera del comercio firme; y finalmente, porque es una inscripción que no produce efectos desde su fecha.

El problema que dió lugar a estas inscripciones, suscitado en la discusión de la Ley de 1869, es el de la colisión entre los derechos de un heredero real y los de aquellos que lo adquirieron de un heredero aparente inscrito, problema que fué resuelto en la Ley protegiendo, durante los cinco primeros años de la inscripción, al posible heredero real, que no es tercero hipotecario; protegiendo, transcurrido aquel plazo, a los adquirentes de un probable *non dominus*, que son verdaderos terceros hipotecarios, y dejando al Derecho civil las cuestiones entre ambos herederos.

Aquel plazo de suspensión de efectos durante cinco años quedó reducido a dos, contados desde la fecha de la inscripción en la Ley de 1909; y la actual reforma mantiene el plazo de dos años, pero contados desde la fecha de la muerte del causante. El último párrafo del artículo 14 de esta Ley dice así: «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...».

La mejora que introduce este artículo es la del punto de arranque para el cómputo de la suspensión de efectos de la inscripción; con ello, el plazo de inseguridad para el comercio de inmuebles queda reducido a dos años exactos, y los efectos de la inscripción tienen, por tanto, un plazo de suspensión inferior a dos años, ya que estas inscripciones nunca podrán efectuarse hasta algún tiempo después de la muerte, y puede ocurrir que produzcan todos los efectos desde su fecha si se practica después de los dos años de la defunción.

Pero la reforma actual silencia los efectos de esta inscripción en el tránsito de la antigua a la nueva Ley, y desde luego no evita el posible equívoco a que tales inscripciones puede conducir.

Las disposiciones transitorias de la Ley de reforma no aluden a esta inscripción, por lo que tal omisión ha de suplirse con pre-

cedentes legales, finalidad de la reforma y su propio articulado. La segunda de las disposiciones transitorias de la Ley de 16 de diciembre de 1909 estaba orientada en el sentido de beneficiar las inscripciones efectuadas al amparo de la Ley del 69, con la brevedad del plazo señalado en la Ley de 21 de abril de 1909; la finalidad perseguida en la actual reforma no puede ser otra que el de acortar el plazo de inseguridad de tales bienes a efectos hipotecarios; el artículo 23 de la Ley vigente queda realmente suprimido en cuanto a su párrafo primero, y modificado en cuanto al segundo, que pasa a ser el último del artículo 14 de la de reforma; y ésta, en su primera disposición adicional, establece que los artículos que comprende (entre ellos el relativo a estas inscripciones) entran en vigor a los seis meses de su publicación. Por tanto, las inscripciones de bienes inmuebles y derechos reales adquiridos por herencia y legados voluntarios anteriores a la actual Ley de reforma se registrarán por ella, una vez haya entrado en vigor; cuando llegue el 1.º de julio se computará la limitación de efectos de tales inscripciones no por su fecha, sino por la de la muerte del causante; si un heredero voluntario adquirió su derecho en 1.º de septiembre de 1943 y lo inscribió en diciembre de 1944, esta inscripción producirá todos los efectos desde 1.º de septiembre de 1945.

Con haber dado esta Ley un paso progresivo en materia hipotecaria respecto de las inscripciones que comentamos, no ha hecho todo lo que pudo hacer; tales inscripciones pueden conducir a un equívoco por razón de su contenido y de la limitación de efectos, que ha debido ser evitado mediante la fórmula empleada para el derecho hereditario en el mismo artículo 14.

Dado nuestro sistema hipotecario, una cosa es el derecho inscribible y otra el asiento del registro; éste es el medio de dar publicidad a aquél y se rige exclusivamente por la Ley Hipotecaria. Por eso, los asientos del Registro se limitan a consignar todas aquellas circunstancias que afectan al derecho inscribible y son necesarios para darle a conocer a todos, pero los efectos de esos asientos no se expresan en su cuerpo; ello es materia de la Ley, que opera automáticamente. Los efectos de un asiento registral en un sistema de tipo intermedio como el nuestro, no afectan a la naturaleza y extensión del derecho inscrito, porque tales asientos son el juego del sistema. De aquí que las inscripciones del here-

dero voluntario contengan las circunstancias relativas a su derecho, pero no las limitaciones que la Ley señala a las mismas. Siendo esto así, cabe el equívoco, ya que quien adquiere de un adquirente del heredero voluntario dentro del plazo de suspensión de efectos de la inscripción, no puede advertir la suspensión de efectos de la inscripción anterior; el que adquiere de un heredero voluntario e inscribe dentro de ese plazo limitativo, y con la certificación literal de su inscripción solicita un préstamo de una entidad, es casi seguro que tendrá un informe favorable.

La Ley de Reforma Hipotecaria, repetimos, merece aplausos porque hipotecariamente ha dado un paso progresivo en favor del comercio jurídico de inmuebles. La cuestión relativa a si la fecha de la muerte tiene publicidad bastante para que el heredero real pueda enterarse de su llamamiento a la herencia, como la de si el plazo de dos años es suficiente para garantizarle sus derechos, son problemas de carácter civil que requieren estudio aparte; lo interesante para un sistema hipotecario como el nuestro es dar seguridad a la propiedad y proteger al tercero hipotecario. La actual reforma no ha podido hacer más de lo hecho en favor del heredero real y de la firmeza de los inmuebles; pero ha podido hacer más en favor del tercero hipotecario en el sentido de evitar los posibles equívocos apuntados anteriormente. La misma Ley de reforma, entre sus innovaciones, contiene dos que encajan perfectamente en este sentido: la anotación del derecho hereditario y la caducidad de la anotación. Sin perjuicio de una meditación sobre la conveniencia o no de esa anotación del derecho hereditario, pero partiendo del hecho de su exigencia legal, parece que los derechos del heredero voluntario encajaban mejor en una anotación preventiva durante los dos años siguientes a la defunción del causante, que automáticamente se convertiría en inscripción transcurrido el plazo, y que después de los dos años fuera objeto de inscripción inmediata.

R. RAMOS FOLQUÉS.

Registrador de la Propiedad.