

La inscripción registral del inmueble, no siempre protege frente a terceros

Compraventa al heredero aparente



Tomás Brantuas
Abogado de Monereo Meyer Marinel-lo Abogados

El autor expone los riesgos que, para el comprador, se derivan de la compra de un inmueble a un heredero "aparente". Si en los dos años posteriores a la inscripción registral de la finca, aparece un heredero con mejor derecho, hasta entonces ignorado, podrá reclamar sus derechos sucesorios y el comprador perder el inmueble, aunque lo tenga inscrito.

a fondo

>>> 116
noviembre

36

La seguridad del tráfico económico en las relaciones jurídico-reales requiere que el adquirente de un derecho patrimonial en virtud de un negocio válido y lícito no se vea privado del mismo por razones y circunstancias que ignora y no pudo razonablemente conocer.

I. El principio de fe pública registral

Uno de los principios hipotecarios fundamentales -y eje central- de nuestro sistema registral es el principio de fe pública registral regulado en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria (en adelante «LH»). En virtud de dicho principio se atribuye una posición inatacable a los terceros adquirentes que cumplan los requisitos de «tercero hipotecario» enunciados en el referido artículo.

Según el artículo 34 de la LH, será tercero protegido, esto es, tercero hipotecario quien de buena fe adquiera a título oneroso del titular registral del derecho (por ejemplo, la propiedad de un inmueble) con facultades para transmitir, debiendo a continuación inscribir el derecho adquirido.

Así, la manifestación característica de la protección de la fe pública registral a favor del tercero

hipotecario es la de mantener a éste en su adquisición, aunque en la realidad extrarregistral el transmitente (titular según el Registro) no fuera el dueño del derecho transmitido. Se trata de proteger al tercero que contrata confiado en el contenido del Registro en el momento del perfeccionamiento del negocio adquisitivo, sin que le afecte la posible inexactitud de su contenido.

El artículo 34 de la LH ampara, pues, las adquisiciones de quien no era dueño o a *non domino* porque salva el defecto de titularidad o poder de disposición del transmitente que, según el Registro, aparezca con facultades para transmitir, eso sí, siempre que el negocio adquisitivo del tercero -hipotecario- reúna las siguientes características:

- *Validez*, pues la fe pública registral no convalida ni sana los defectos del título del adquirente (acto o contrato adquisitivo nulo o anulable) sino sólo los del transmitente y titular inscrito; la inscripción registral no tiene el efecto de convalidar un acto o contrato adquisitivo nulo (artículo 33 de la LH);
- *De buena fe*, que implica, en su vertiente positiva, la creencia de que el derecho es de quien lo

transmite y, en la negativa la ignorancia o desconocimiento de los vicios invalidatorios e inexactitud tabular en relación con la realidad extrarregistral que invalida la titularidad del transmitente; la buena fe del adquirente se presume siempre, mientras no se pruebe lo contrario;

- *Onerosidad*, ya que el adquirente gratuito no goza de más protección que la que tuviese su causante;
- *Titularidad registral* del transmitente y a su vez *inscripción de la adquisición* por el tercero.

Concurriendo estos requisitos, el adquirente -tercero hipotecario- estará amparado por la fe pública registral y, en su virtud, quedará indemne en su titularidad contra cualquiera que reivindique el derecho como suyo o pretenda perturbarlo, por la causa que sea, ya que la titularidad inscrita se presenta exacta, verdadera e inmovible. El tercero hipotecario es inmune a cualquier acto de aniquilación del derecho de su transferente porque confía en el contenido tabular y como tal ha de ser protegido.

II. El supuesto de suspensión de efectos de la fe pública registral del artículo 28 de la LH

Una vez presentados los elementos básicos del principio de fe pública registral es momen-

Sumario

I. El principio de fe pública registral.

II. El supuesto de suspensión de efectos de la fe pública registral del artículo 28 de la LH.

III. Consecuencias para el adquirente de un inmueble cuando actúa el artículo 28 de la LH.

IV. Conclusión.

to de centrarnos en el objeto principal de esta exposición, el supuesto de suspensión temporal de los efectos de dicho principio según el artículo 28 de la LH.

El artículo 28 de la LH dispone que «*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 los herederos forzosos*».

Lo que viene a significar en síntesis, que la eficacia del principio de fe pública registral del artículo 34 de la LH en provecho del tercero, que adquiere la titularidad inscrita (p.ej. la pro-





a fondo

>>> 116
noviembre

38

piedad de un inmueble) de un heredero voluntario o *heredero aparente*, queda aplazada durante el término de dos años a contar desde el fallecimiento del causante en su oponibilidad frente a un heredero forzoso o *heredero real* (incluidos sus causahabientes). Dicha suspensión de efectos no se producirá, por contraposición, cuando el tercero hipotecario adquiera de un heredero forzoso.

El fundamento de la suspensión de efectos de la fe pública registral es la inseguridad y debilidad del título sucesorio que logra la inscripción, dada la posibilidad de que existan títulos sucesorios u otros sucesores de mejor derecho o preferentes que no se tuvieron en cuenta (testamento no inscrito en el Registro General de Actos de Última Voluntad, testamento ológrafo no protocolizado, aparición de un hijo extramatrimonial, que vuelva el ausente o viva el presunto muerto, etc.). Por tanto, la ley quiere salvaguardar los derechos del heredero real frente al heredero aparente que ha logrado inscribir su título sucesorio al margen de la realidad extrarregistral.

Otra razón de ser de éste precepto se puede encontrar en que nuestro Registro General de Actos de Última Voluntad, en el que se anotan los otorgamientos de testamentos, no es una base rigurosa y definitiva para determinar el testamento vigente, teniendo, por tanto un valor simplemente informativo, sin valor fehaciente.

En cuanto a los conceptos de heredero voluntario y heredero forzoso, hay que atender a su delimitación efectuada en el derecho civil aplicable en cada caso, esto es, en nuestro derecho hay que acudir al derecho civil común y foral, en su caso. Nuestro Código Civil (en adelante, «CC») equipara los herederos forzosos a los legitimarios, quienes tienen atribuida por la ley una porción determinada del haber hereditario, llamada legítima, sin que puedan ser privados de la misma, salvo caso excepcional.

Según el artículo 807 del CC son herederos forzosos: los hijos y descendientes respecto de sus padres y ascendientes; a falta de los anteriores, los padres y ascendientes respecto de sus hijos y descendientes; y el viudo o la viuda, con sus particularidades. Por exclusión, el heredero voluntario es aquel que hereda sin tener la cualidad de heredero forzoso o legitimario. Lo realmente importante a efectos de la aplicación del artículo 28 de la LH es la condición personal de heredero forzoso o voluntaria, sea cual sea el concepto y la naturaleza por la que se adquieran los bienes, esto es, independientemente si se hereda en concepto de legítima o de parte libre.

Respecto de la dicotomía heredero real y heredero aparente, es heredero aparente quien se comporta como heredero legítimo del bien o derecho inscrito sin serlo en la realidad, porque el verdadero heredero resulta ser otra persona, el heredero real.

A efectos aclaratorios, todo lo referido al heredero aparente y al real es, en principio, de aplicación también al legatario (sucede al causante a título particular y recibe un bien o derecho individualizado del causante, llamado legado) o donatario por causa de muerte (recibe una liberalidad a título singular del causante vía donación *mortis causa*), en su caso.

Art. 28 de la Ley Hipotecaria: ¡¡ Comprador !! Sepa que...

- **Regla general - Principio fe pública registral:** Si el vendedor – heredero es el titular registral de la finca y ,tras la compra, la inscribe Vd a su favor en el Registro, quedará protegido frente a futuras reclamaciones de terceros.

- **Excepción ... ¡¡ OJO !! Art. 28 Ley Hipotecaria.**

Si en los dos años posteriores a la compra aparece un heredero forzoso (real) con mejor derecho hereditario al del vendedor - heredero aparente/ no forzoso - podrá reclamarle sus derechos y Vd. no podrá defenderse alegando la protección que le brinda su inscripción registral.

- **Son herederos forzosos, según el Código Civil:**

- Hijos y descendientes.

- Padres o ascendientes (a falta de los anteriores)

- Viudo o viuda.

- **¿Por qué pueden aparecer herederos forzosos, después de adjudicada e inscrita la herencia?**

- Aparece un testamento que no se había inscrito en el Registro de Actos de Última Voluntad

- Existía un testamento escrito a mano (ológrafo) y no presentado al Notario

- Surge un hijo extramatrimonial , hasta ahora desconocido

- Vuelve un heredero que se creía ausente o resulta que vive uno que pensábamos había fallecido, etc.

Así, el ámbito de aplicación del artículo 28 de la LH se encuentra en la colisión entre heredero real y heredero aparente, y despliega sus efectos en el conflicto que surge entre el tercero adquirente con el heredero real, cuando el título sucesorio del que deriva la adquisición efectuada por el tercero está viciado por la existencia de un sucesor real, que frente al sucesor transmitente ostenta un mejor derecho. Lo esencial para que entre en juego este precepto es que exista un vicio que afecte al título sucesorio del que precede o deriva la adquisición del tercero, ya que el conflicto surge con motivo de la existencia y aparición de un heredero real (o sus causahabientes) distinto al heredero transmitente.

El presupuesto básico para que se aplique la suspensión de los efectos del principio de buena fe registral del tercero adquirente/hipotecario es: Que el heredero aparente transmita al tercero hipotecario un bien o derecho del que sea titular registral, dentro del plazo de dos años desde la muerte del causante e inscriba a su vez el tercero su titularidad; y que durante dicho periodo aparezca un heredero real que ataque la inscripción del heredero aparente por inexacta y combata, asimismo, la titularidad e inscripción del tercero hipotecario.

En el antedicho supuesto despliega sus plenos efectos el artículo 28 de la LH, por cuanto el tercero hipotecario (y todos sus subadquirentes) no mantendrá la posición inatacable en cuanto

a la titularidad de su adquisición, ya que no se le brindará la protección derivada del principio de buena fe registral (artículo 34 de la LH), suspendido durante ese periodo de dos años.

Por tanto, en caso de que el heredero real (o sus causahabientes) reivindique al tercero adquirente el bien o derecho adquirido (p.ej. la propiedad de un inmueble), éste no podrá quejarse ni enervar la acción del heredero real (o sus causahabientes) mediante las defensas hipotecarias del artículo 34 de la LH, sólo podrá defenderse con base en las normas del derecho civil general.

El comprador, que perdió el inmueble frente al heredero real, podrá reclamar al heredero aparente, que se lo vendió, el precio que pagó por él, las costas del pleito y los gastos del contrato de compra

El heredero real (o causahabientes) ha de impugnar las inscripciones del heredero aparente o del tercero adquirente durante el mencionado plazo de dos años desde la muerte del causante, ya que en caso contrario no sería de aplicación la suspensión prevista por el artículo 28 de la LH. Transcurrido el dicho periodo carencial el tercero quedará plenamente protegido por la fe pública registral, con el consiguiente mantenimiento en su titularidad y adquisición en los términos del Registro. Esta circunstancia tiene por tanto especial trascendencia para el tercero, ya que de ello depende que pueda oponer la buena fe registral o no, y que, en consecuencia, pueda perder o no el bien o derecho adquirido al heredero aparente.

Los efectos del artículo 28 de la LH se manifiestan, pues, únicamente entre el tercero adquirente y el heredero real y sólo en caso de que éste último impugne dentro del referido plazo de dos años.

III. Consecuencias para el adquirente de un inmueble cuando actúa el artículo 28 de la LH

Según lo expuesto, ¿qué ocurrirá, pues, cuando concurriendo los requisitos para la suspensión

de la fe pública registral, se ha producido una enajenación de un inmueble del heredero aparente al tercero hipotecario y aparece un heredero real que reclama la titularidad del mismo?

Lo normal sería que el heredero real reclame, por un lado, al heredero aparente la herencia que éste, en su caso, posea acogiendo a su derecho de hereditario aparente, mediante la denominada acción de petición de herencia (*petitio hereditatis*), para la cual, según la opinión mayoritaria, rige un plazo de prescripción de 30 años. Y por otro lado, y lo que nos interesa aquí, reivindicará el bien inmueble al tercero adquirente, mediante la denominada acción reivindicatoria. Ambas acciones deben ir acompañadas de la solicitud de nulidad o rescisión de las correspondientes inscripciones registrales a favor del heredero transmitente y el tercero adquirente, mediante la denominada acción de rectificación por inexactitud registral.

Frente a esta acción reivindicatoria del heredero real, en la que atacará el título sucesorio del heredero aparente que sirvió de base para enajenar el bien al tercero (tratando de demostrar la nulidad e invalidez del título sobre el bien que se pretende reivindicar) el tercero adquirente sólo podrá defenderse mediante los medios ordinarios de defensa que le ofrece el derecho civil puro, no podrá hacer uso de las defensas hipotecarias que le brinda la fe pública registral.

Ante esta demanda reivindicatoria, el tercero deberá instar el llamamiento al proceso del heredero aparente que le transmitió el inmueble, para que este sea parte en el proceso, y ello, dentro del plazo para contestar a la demanda. Dicho llamamiento es de vital importancia para la posibilidad de instar el adquirente una reclamación posterior frente a dicho heredero transmitente del bien vía saneamiento.

Si el tercer adquirente resulta vencido en el pleito por parte del heredero real, perderá la titularidad del inmueble y deberá entregar la posesión del mismo. No obstante, habiendo poseído el inmueble de buena fe (que incidirá en el régimen de frutos, mejoras y gastos derivados del bien), la entrega de la posesión quedará subordinada, entre otros, al pago al poseedor de las indemnizaciones



relativas a los gastos necesarios y útiles que haya hecho en el inmueble (artículo 453 del CC).

El tercer adquirente que se vio desprovisto del inmueble, siendo vencido en juicio por el heredero real, deberá reclamar contra el heredero aparente que le vendió el bien, ejercitando contra éste la denominada acción de saneamiento por evicción.

La ley quiere salvaguardar los derechos del heredero real frente al heredero aparente que logró inscribir su título sucesorio al margen de la realidad extrarregistral

Dicha acción se fundamenta en la obligación del vendedor de garantizar al comprador la posesión legal y pacífica de la cosa vendida (artículo 1474 del CC) y la misma se puede ejercitar cuando se le prive por sentencia firme y en virtud de derecho anterior al de la compra (como es el caso del heredero real, que lo es desde de *facto* desde el fallecimiento del causante) del inmueble. Si bien cabe pacto de exención de responsabilidad de dicha obligación entre las partes (que por lo general no debe interesar al comprador del inmueble), existiendo mala fe en el vendedor el pacto deviene nulo.

Los requisitos de esta acción de saneamiento por evicción, según el ejemplo antes planteado serían la pérdida efectiva del inmueble por el tercero, en virtud de sentencia firme y debido a

que el derecho del heredero real sobre la propiedad del inmueble es anterior al del tercero.

El tercero adquirente puede mediante esta acción exigir al vendedor del inmueble los reembolsos del precio del inmueble al tiempo de la pérdida del mismo, los frutos o rendimientos del inmueble si tuvo que entregarlos al heredero real, las costas del pleito frente al heredero real y los gastos del contrato (escritura) de compra del inmueble satisfechos por el mismo. Sin perjuicio, de poder reclamarle, en su caso, al vendedor daños y perjuicios por haber actuado este de mala fe, si sabía, por ejemplo, que era un heredero aparente y que existía un heredero real, ocultándoselo al tercero.

IV. Conclusión

Como valoración final, sólo cabe señalar que el potencial comprador (si ya lo es no hay vuelta atrás) de un bien inmueble afecto por el artículo 28 de la LH ha de sopesar adecuadamente los graves riesgos a los que se expone en una transacción de este tipo, ya que puede perder el inmueble que compró. La recomendación legal en tales circunstancias ha de ser la prudencia, aconsejando al interesado comprador que, en su caso, considere la posibilidad de posponer la compra efectiva del inmueble hasta que haya transcurrido el periodo de dos años desde el fallecimiento del causante, a fin de no quedar afecta la compraventa a la suspensión de la fe pública registral según el artículo 28 de la LH.