

Contratos y Patrimonio. La venta de herencia

EUGENIA LÓPEZ-JACOISTE
DÍAZ

Trabajo de colaboración con el
Departamento de Derecho Civil
del profesor D José Antonio
Doral de la Universidad de
Navarra

1. INTRODUCCIÓN

La llamada venta de herencia no es una venta ordinaria o corriente, sino más bien un acto de difícil complejidad jurídica.

La enajenación de herencia supone una cierta variedad de negocios de finalidad traslativa en los que el objeto del tráfico jurídico es el patrimonio hereditario.

Este trabajo pretende exponer, muy someramente, la polémica doctrinal existente al respecto, como consecuencia de la escasa, imprecisa y a veces contradictoria regulación, del ordenamiento jurídico español común y foral.

En términos generales, la venta de herencia se considera como un acto por el que el heredero se desprende, o hace dejación a favor de otra persona, del contenido económico, activo y pasivo de la herencia, viniendo ésta a sustituir en el proceso sucesorio patrimonial al heredero vendedor, ocupando su puesto dentro de ciertos límites.

El «desentenderse» de la herencia se caracteriza entre otros aspectos, por su efecto retroactivo, de tal forma que la venta posterior a la apertura de la herencia se remonte al tiempo en que el heredero vendedor adquirió la herencia.

De esta forma el comprador obtiene el patrimonio hereditario en la misma situación que se la encontraría el heredero, si no hubiese optado por su venta.

Pero este período intermedio de tiempo, no queda en el olvido, sino que por el contrario, actúa obligando a ciertas operaciones de liquidación, con sus correspondientes cargos y abonos.

Antes de pasar a profundizar en estos aspectos, conviene precisar el significado de la palabra «herencia», en relación con este tipo de contratos.

El sentido propio que adquiere en el Derecho de Sucesiones viene establecido por el art. 659 Cc., según el cual "*la herencia comprende todos los bienes, derechos y obligaciones de una persona, que no se extingan por su muerte*".

Por otro lado en materia contractual la herencia es el objeto mismo del contrato de enajenación a título singular. Aquí radica la esencial y clave distinción de los matices de la palabra herencia, según sea estudiada bajo los distintos puntos de vista.

Así, el comprador, que por la enajenación sólo tiene un título particular, que hace relación a la masa de bienes comprendida en la herencia, adquiere la he-

rencia no de la misma manera que el heredero, como conjunto de relaciones jurídicas, sino de manera distinta, esto es, a título singular, como un conjunto de bienes todavía indeterminados en el momento de la celebración del contrato.

Por lo tanto, el significado jurídico de la herencia es distinto según se la contemple a título universal o como objeto de enajenación a título singular.

2. RELACIÓN JURÍDICA

Cabe preguntarse si la figura jurídica de la venta de herencia pertenece al Derecho Sucesorio o al Contractual.

En nuestro entorno jurídico el estudio del Derecho Comparado muestra la diversidad de los modelos adoptados. En los códigos civiles de tradición romanista se destaca la naturaleza contractual de la relación, a diferencia de las posturas germánicas, donde debido a su ubicación sistemática dentro del código y a su sentido teleológico, puede afirmarse -sin duda alguna- que pertenece al Derecho Sucesorio.

El Código Civil Español es parco en la regulación de esta figura jurídica; nos encontramos con algunas normas categóricas, como el art. 1.271 C.c. y la breve alusión del art. 1.280c.c. estableciendo que "*deberán constar en documento público:*

... 4ª *La cesión, repudiación y renuncia de los derechos hereditarios o de los de la sociedad conyugal...*".

Dentro del capítulo VII del Título dedicado a la compraventa, bajo el epígrafe «De la transmisión de créditos y demás derechos incorporales» regula muy globalmente en los arts. 1.531 a 1.534 los deberes del comprador y del vendedor.

Algunos derechos civiles especiales hacen referencias interesantes al tema aquí en estudio, como la Compilación de Derecho Civil de Navarra en sus leyes 325 a 330 con el ladillo «cesión de herencia».

En estas normas se define la venta de herencia como un contrato que tiene por objeto la venta de una *universitas* o conjunto de elementos activos y pasivos que forman una unidad superior a la simple suma de objetos y deudas, sin que ello implique la transmisión de la cualidad de heredero.

Vamos a ir desmenuzando esta definición para destacar los aspectos característicos y diferenciadores de este tipo d negocio jurídico:

1. La venta de una *universitas*: destino unitario del activo y pasivo
2. *Semel heres, semper heres*

2.1. Objeto del contrato: venta de una *universitas*

El art. 1.531 C.c. establece, que "*el que venda una herencia sin enumerar las cosas de que se comprende, sólo estará obligado a responder de su calidad de heredero*". Con esta disposición el legislador establece que es la herencia misma el objeto del contrato: objeto cierto pero indefinido respecto a cada uno de los bienes que la comprenden; de tal forma que su contenido adquiere un cierto carácter aleatorio.

El hecho de que el heredero enumere *ad exemplum* bienes o derechos que lo integran, de que la venta se refiera a un conjunto patrimonial no determinado, que es el caso del art. 1.531 C.c., está admitida en términos generales para todos los contratos, según el art. 1.273 C.c. ya que, "*el objeto de todo contrato debe ser una cosa determinada. La indeterminación en la cantidad no será obstáculo para la existencia del contrato, siempre que sea posible determinarla sin necesidad de nuevo convenio entre los contratantes*".

Es decir, nos encontramos ante un negocio jurídico cuyo objeto es indeterminado, pero no indeterminable.

La necesaria determinación viene dada por la pertenencia de los bienes,

derechos y deudas que poseía el causante de la herencia y el heredero vendedor acuerde con el comprador como objeto de la venta, bien en su totalidad bien en una parte alcuota de la misma.

Ante la orientación que el legislador ha querido dar a los artículos del 1.531 a 1.534 del Código Civil, la doctrina ha planteado cuestiones claves tales como, hasta qué punto el comprador adquiere el conjunto patrimonial activo y pasivo de la herencia y sobre todo hasta dónde llegan los deberes del comprador de asumir las deudas y cargas de la herencia. Junto a ello han surgido algunas lagunas legislativas frente a las cuales, los conocedores de su importancia toman posiciones determinadas e intentan presentar una interpretación convincente.

CASTAN admite que, en virtud del espíritu del art. 1.534 del C.c. el comprador debe responder del pago de las deudas hereditarias, frente al acreedor que se lo reclame, en la medida que alcance los bienes de la herencia, asumiendo así una responsabilidad *intra vires*.

Esto es debido a que el Código configura la venta de herencia como la enajenación de un todo o universalidad, constituido por el contenido económico, activo y pasivo de la herencia o cuota de ella. Esta conclusión es el resultado de una interpretación lógica de los arts. 1.531 y 1.532 C.c. que no obligan al vendedor, por lo general -salvo pacto en contrario- al saneamiento de vicios singulares y sí sólo a responder de su calidad de heredero, proporcionando al comprador la misma posición que tendría si hubiera sido instituido heredero directamente. Por ello el art. 1.534 C.c. obliga al comprador a satisfacer al vendedor lo pagado por éste en concepto de deudas o cargas de la herencia¹.

Partiendo del art. 1.534 C.c. LACRUZ puntualiza que la obligación del vendedor está referida a la herencia tal y como se causó: no es la herencia lo que se transmite, pero es el punto de referencia de las obligaciones de transmisión e indemnización del heredero, así

como del reintegro del adquirente. El objeto de la enajenación está en cierto sentido gravado con las deudas, pero no la situación jurídica de heredero, por ser personalísima e intransferible. La responsabilidad *intra vires* del art. 1.534 C.c. sitúa al adquirente en la misma situación de responsabilidad como si él hubiera heredado directamente.

En un principio el acreedor hereditario no queda afectado por la venta, sino que conserva íntegra su acción contra el heredero. Si se dirige contra el adquirente lo hace para abreviar trámites, pero de hecho, si en el contrato no se ha estipulado la asunción de deudas por el adquirente, sólo puede dirigirse el acreedor contra el comprador mediante el ejercicio de la acción subrogatoria, puesto que la obligación de aquel sólo se establece por la ley con relación al heredero.

En conclusión el comprador de la herencia no parece responder de las deudas de la misma, salvo pacto en contrario al respecto². Sólo ante la existencia de pacto en contrario serían aplicables por analogía art. 1.475 III y 1.477 C.C..

La posición de GULLON³ se asemeja a la de LACRUZ /SANCHO REBULLIDA⁴, en la cual la venta de herencia se puede considerar como un contrato mixto de venta y asunción de deudas, si bien en cuanto a las deudas, la voluntad de las partes no es expresa, sino que se presume simplemente por la ley. Es más acertado afirmar que la ley contempla una voluntad real y efectiva de las partes en cuanto a la transmisión de los bienes y, considera las deudas como elementos naturales e inherentes del mencionado negocio, para hacer recaer los efectos dañosos del negocio en quien disfrute el activo hereditario.

DIEZ-PICAZO⁵ señala que en la enajenación de herencia no se trata de una transmisión de una universalidad, como objeto único, sino que por el contrario, se enajenan una serie de objetos singulares que tienen un ligamen fáctico entre ellos, por el hecho de haber pertenecido a un mismo caudal relicto.

¹ Castán, pág. 162-164.

² Lacruz Berdejo, pág. 440-443.

³ Gullón, Revista de Legislación, pág. 365.

⁴ Lacruz/Sancho Rebullida, pág. 303-304.

⁵ Díez-Picazo, pág. 513.

⁶ Roca Sastre, pág. 670

⁷ Roca Sastre, pág. 671.

⁸ Gullón, Revista de Legislación, pág. 370, 375.

Resalta que sólo hay una manera objetiva de determinar los objetos vendidos, esto es, uno por uno.

Por otra parte, dicho autor no duda en afirmar, que el comprador de la herencia asume el pasivo hereditario. Pero esa transmisión de las deudas significa que el comprador está obligado a soportarlas, pero sin liberar al heredero vendedor frente a los acreedores que no hayan dado su conformidad a dicha transmisión (art. 1.531 y 1.000 ss C.c.).

2.2. El principio *semel heres semper heres*

La venta de herencia no comprende la transmisión de la calidad o condición de heredero, pues ésta es personalísima y vinculada a la persona del heredero llamado y, por tanto, intransferible. La enajenación abarca el contenido económico de la herencia. El art. 1531 c.c. confirma el matiz diferenciador del principio *semel heres semper heres*, en virtud del cual, tras la venta de la herencia en los términos explicados hasta ahora, el heredero vendedor no queda totalmente apartado de la escena jurídica. El título de *heres* queda permanentemente adscrito a la persona del vendedor, pasando al comprador solamente la sustancia patrimonial, es decir, el contenido económico de la herencia, positivo y negativo, quedando el heredero vendedor como un heredero exente⁶. Así, el *heres* más que enajenar, se desprende del conjunto de bienes que integran la parte vendida a favor del comprador. Este comprador no permanece extraño al proceso hereditario correspondiente, sino que por el hecho de adquirir una universalidad viene a sustituir al heredero vendedor en todo lo económico-patrimonial de la herencia; lo que permite calificarle de viceheredero⁷.

2.3. Momento de la eficacia

Al hablar de la transmisión de la herencia como una *universitas*, se plantea la cuestión de la determinación del conjunto de bienes que la forman y cuál es el momento señalado para llevarla a

cabo. Antes de pasar a la solución de estas preguntas hay que matizar, si el patrimonio que se transfiere es el que posee el vendedor en el momento de la conclusión del contrato, o si es el que existía en el momento de la apertura de la sucesión.

Al desentenderse el vendedor de toda transcendencia económica de la venta de la herencia, bien se puede afirmar, que la transmisión se entiende efectuada sobre los objetos singulares de la *universitas* al mismo tiempo en que el heredero vendedor adquirió la herencia, es decir, remontando en el tiempo los efectos sucesorios y colocando a las partes en la misma situación, en que se encontrarían si la venta de la herencia hubiese seguido directamente a la apertura del hecho sucesorio.

Esta retroacción impone el tener que reconstruir o hacer revivir la *universitas* como complejo autónomo.

El efecto retroactivo puede colisionar con las actividades desenvueltas por el heredero en lo económico-patrimonial de la herencia, tanto a favor como en contra del comprador, y no sólo al tiempo de otorgarse la herencia, sino incluso en el tiempo posterior al momento en que se adquirió la herencia. Ante esta nueva perspectiva el Código civil en sus arts. 1531 y 1.534 nos ofrece una serie de reglas, que bien se pueden resumir en las siguientes directrices de comportamiento, para evitar confrontaciones entre las partes:

- el comprador entra en las deudas hereditarias y ha de pagar las ya satisfechas por el vendedor antes de la celebración del contrato de venta.

- el comprador pagará también, según distintas posiciones doctrinales, los créditos que tenía el heredero contra la herencia misma en el momento de la apertura de la sucesión y que no se extinguieron como consecuencia de la aceptación de la herencia por su titular⁸.

- el vendedor está obligado a reembolsar al comprador el precio que ha obtenido de la enajenación de bienes hereditarios.

- los frutos obtenidos por el vendedor en el tiempo que media entre la aceptación y la conclusión del contrato han de ser abonados al comprador.

La regla del art. 1.533 C.c. relativa a los frutos tiene su justificación en que tales rendimientos se consideran un incremento de la herencia. Ya que el contrato de la venta de la misma tiende siempre a procurar al comprador las ventajas que hubiera poseído, si la herencia se hubiese diferido a su favor y no al vendedor, es necesario que los incrementos de los bienes hereditarios le correspondan desde la apertura de la sucesión.

En definitiva, no es más que una consecuencia lógica del carácter retroactivo y reconstructivo del patrimonio hereditario. El comprador adquiere el conjunto de los bienes patrimoniales integrantes de la *universitas* desde el momento mismo y en las mismas circunstancias y condiciones que en el momento de la apertura de la sucesión. No adquiere el carácter de heredero, pero los efectos de la transmisión se retrotraen al momento mismo en que el heredero acepta aunque posteriormente disponga de todo o parte de su contenido.

3. EFECTOS JURÍDICOS DE LA VENTA DE HERENCIA

3.1. Sobre los legados hereditarios

El mero intercambio del consentimiento entre vendedor y comprador de la herencia entera, no es suficiente para que se perfeccione el contrato. Se requiere que el vendedor realice una serie de actos obligatorios para hacer efectiva y real la transmisión, según los modos concretos y específicos de transmisión de cada uno de los bienes a enajenar. Se requiere, salvo excepciones, no sólo un título suficiente, sino que también un modo específico de entrega, tal

y como viene señalado en el art. 609 C.c. Excepciones concretas al tradicional modo de transmisión son tales como las recogidas en los arts. 1.526 II 5 y art. 1.527 I, sin perjuicio de los derechos accesorios del vendedor cedente, según el art. 1.529 I.

La ejecución de la transmisión de los bienes puede resultar problemática o dificultada con efectos negativos para el comprador, si el causante de la herencia había ordenado legados o impuestos fideicomisos o modos sobre objetos concretos de la masa hereditaria.

Ante estas situaciones la doctrina afirma unánimemente que estos legados, fideicomisos y modos han de subsistir intactos e implican una disminución o detrimento del valor adquirido por el comprador. Pero si, bien por renuncia o por otra causa, dichos legados se extinguen tiene que ser el mismo comprador, quien se aprovecha del beneficio económico que parece surgir, aunque de hecho no es más que una liberación de cargas. Tal y como se ha afirmado anteriormente el comprador asume lo positivo y negativo del patrimonio hereditario, por lo tanto, la posible desaparición de legados sólo pueden beneficiar a él.

3.2. Responsabilidad del heredero vendedor ante el comprador

Conforme al principio de subrogación recogido en el art. 1.533 C.c., el heredero vendedor debe abonar al comprador todo lo que haya adquirido o se haya beneficiado con la herencia con la finalidad de que el comprador quede en la situación de poder aprovecharse y ejercer directamente cuantos derechos y facultades transmisibles o de orden económico patrimonial correspondiesen al heredero vendedor en la herencia. Este art. 1.533 C.c. ha de aplicarse por lo tanto, ante actos dispositivos a título oneroso por parte del heredero, aún cuando él mismo no se haya beneficiado.

Nuestro Código Civil guarda silencio respecto esta obligación del vendedor, en caso de que el comprador cono-

⁹ Roca Sastre, pág. 685.

¹⁰ Roca Sastre, pág. 686.

ciese perfectamente la existencia de aquellos actos dispositivos del heredero vendedor al tiempo de otorgarse la venta. Conociendo el estado de las cosas el comprador habrá tenido esto en cuenta a la hora de acordar el precio y valor de los bienes, por lo que guiados por el principio de buena fe, quedará el vendedor exento de la obligación de abonar el valor de los bienes enajenados a terceros.

Este mismo criterio se aplicará analógicamente en el caso -también problemático- de la responsabilidad del vendedor frente al comprador por deterioro o pérdida de bienes hereditarios, incluso dolosamente, pero anterior al contrato de la venta. El propietario está en su legítimo derecho de disponer de sus bienes antes de estar vinculado con el futuro comprador. Tan sólo tras su vinculación, deberá abonar al comprador indemnización, en concepto de daños y perjuicios por el deterioro de los bienes patrimoniales.

Sin embargo, si por razón de seguro o del resarcimiento de un tercero culpable, el heredero hubiese recibido una indemnización, ésta formará parte integrante de la venta, de acuerdo con el principio de subrogación real.

Por otro lado el heredero vendedor no está obligado al saneamiento de cada uno de los objetos de la masa hereditaria, salvo en el caso de evicción del todo o de la mayor parte de la herencia, según lo establecido en el art. 1.532 C.c. Este saneamiento comprende no sólo el de los vicios o defectos materiales, sino que también los vicios jurídicos.

Anteriormente hemos fundamentado que en virtud del principio de buena fe el comprador, al conocer los actos dispositivos del vendedor de bienes hereditarios anteriores a sus relaciones jurídicas con el futuro comprador, no podrá exigirle el abono del valor de lo de enajenado.

Sobre la base del mismo principio, el vendedor que hubiese asegurado al comprador que los bienes hereditarios

reunían determinadas cualidades, de las que luego de hecho carecen, tendrá que responder de estos vicios materiales singulares a pesar de la aparente oposición con el art. 1.532 C.c.⁹

Para el estudio de los efectos del saneamiento es importante tener en cuenta si existen legados, fideicomisos y modos específicos o donaciones, susceptibles de traer a colación, que hayan sido ignoradas y si estas figuras del Derecho Sucesorio, se pueden calificar de «vicios jurídicos» o «defectos de la herencia vendida».

Por aplicación del principio de subrogación real, el comprador se sitúa en la posición del heredero vendedor, y por lo tanto, es como si él hubiese heredado directamente y ha de respetar la voluntad del causante sobre los destinos expresados para bienes concretos por medio de legados, derechos de colación, aparición de deudas hereditarias... que nunca se podrán calificar de vicios jurídicos, sino que son instituciones propias y queridas por el Derecho Sucesorio.

Por lo tanto, no cabe exigir saneamiento alguno ante la disminución por estas causas antes mencionadas del contenido de la *universitas*.

Aplicando así el art. 1.531 C.c. resulta contradictorio con el art. 1.532 si se atiende a su máxima extensión¹⁰, en virtud de la cual, las limitaciones ignoradas por el comprador pueden constituir vicios o defectos jurídicos de la cosa vendida, manteniéndose la obligación de saneamiento cuando estos vicios o defectos sean de tal cuantía que signifiquen la inexistencia del haber líquido hereditario o su disminución en su mayor parte.

Antes de meternos al examen del art. 1.532 C.c. nos parece necesario recordar su contenido:

“El que venda alzadamente o en globo la totalidad de ciertos derechos, rentas o productos, cumplirá con responder de la legitimidad del todo en general; pero no estará obligado al saneamiento...”

miento de cada una de las partes de que se compongan, salvo en el caso de evicción del todo o de la mayor parte”.

A nuestro juicio, el legislador utiliza una terminología ambigua en el art. 1.532 in fine al decir «o la mayor parte» y resulta todo el conjunto un tanto contradictorio.

El art. 1.532 C.c. in fine establece la excepción a la regla general de no obligación de saneamiento, pero lo hace de manera ambigua, al dejar a la libre interpretación la cuantía de la «mayor parte» determinante para poder exigir la responsabilidad del heredero vendedor.

Por lo general se entiende como «mayor parte» a partir de la mitad hasta el todo, pero este margen es muy amplio y por lo tanto de gran variada aplicación, no concretada por la ley. Razón de esta imprecisión del legislador nos parece que se puede encontrar en la poca virtualidad de interés sobre esta materia en el momento de su regulación.

Un precepto no puede al mismo tiempo afirmar un aspecto y su contrario como el caso de «evicción del todo o de la mayor parte», puesto que si se da el caso del todo, es superfluo el afirmar el caso de la mayor parte.

También parece inconsecuente e incluso superfluo la terminología de la «mayor parte» respecto el primer criterio del mismo artículo, que dice expresamente la «venta alzadamente o en globo la totalidad...». Ya que esto es usado como sinónimo de compraventa de la universalidad; la compraventa de la herencia es tratada como venta de una universalidad, por lo tanto, por el hecho de ser una *universitas* no cabe hablar de una de sus partes, como tampoco de la mayor parte.

No se dará el caso de tener que reclamar las garantías ante el vendedor por la venta de una herencia nula, ya que entonces el contenido del contrato de compraventa sería inexistente y por lo tanto el contrato nulo, por inexistencia objeto. En la práctica es quizá muy di-

ficil, que una herencia tenga un valor cero, nulo, ya que como dijimos al principio, la herencia es una universalidad de bienes, derechos y deudas, está compuesta por el conjunto del activo y pasivo, que no pueden compensarse por pura operación matemática. El heredero adquiere tanto el pasivo como el activo, por lo tanto susceptible de una enajenación posterior a la sucesión.

Al fin y al cabo, en la venta de herencia siempre hay algo aleatorio, derivado de la imprecisión de la *universitas*. Para evitar este resultado no cabe más recurso que especificar y determinar en la escritura de venta, por parte del heredero que en la herencia vendida no existen limitaciones, o especificar las existentes.

La finalidad práctica de la compra de una herencia no sólo es la obtención del contenido económico-patrimonial, como negocio favorecedor para el comprador, sino que casi se podría afirmar que en la mayoría de los casos existe otra motivación que mueve al comprador. Este motivo ha de buscarse en las relaciones a veces más estrechas entre el causante y el comprador, que las del causante y su heredero, es decir, por una razón familiar o afectiva, incluso por prestigio.

3.3. Obligaciones del comprador de herencia

El art. 1.534 C.c. establece que “el comprador, deberá por su parte, satisfacer al vendedor todo lo que éste haya pagado por las deudas y cargas de la herencia y por los créditos que tenga contra la misma, salvo pacto en contrario”. Además de pagar el precio pactado, el comprador de herencia debe indemnizar al vendedor todos los gastos necesarios o extraordinarios, que haya realizado para la conservación de la herencia o de los singulares bienes hereditarios, también los gastos de producción y conservación de frutos, salvo que por pacto especial éstos se hayan excluido de la venta (art. 356 C.c.).

¹¹ Roca Sastre, pág. 695; en contra Lalaguna, pag. 144-145.

¹² Pantaleón Prieto, F. com. art. 1.534 C.c. pág. 1040.

El fundamento de este deber es el carácter retroactivo del negocio jurídico que trata de reconstruir la herencia, en la medida de lo posible, al estado en que se encontraba al tiempo de ser adquirida por el vendedor, quedando éste desligado del contenido económico-patrimonial de la herencia.

Es pues evidente, que el comprador asume las deudas hereditarias, al tenor de esta norma del Código civil, pero frente al heredero vendedor, es decir, en las relaciones internas entre ambas partes. Pero respecto a los acreedores el Código civil español guarda silencio.

Anteriormente hemos visto como la venta de herencia puede ser considerada como contrato mixto, donde el comprador asume las deudas internamente; pero esto debe ser matizado. El heredero vendedor continúa siendo el deudor o titular pasivo de las deudas frente a los acreedores, puesto que la ley no admite, que pueda cambiarse la persona del deudor sin el consentimiento del acreedor. Tan sólo con la aceptación del cambio de deudor por parte del acreedor, quedará liberado el heredero vendedor, según lo dispuesto en la ley; se trata de un caso ordinario de asunción de deudas.

En el supuesto, en el que al acreedor no le interese cambiar de deudor, se plantea la cuestión, que si a pesar de ello puede el acreedor perseguir bienes hereditarios, que tras su venta se encuentran en posesión del comprador.

Según la doctrina mayoritaria¹¹ puede darse tal caso, ya que al tratarse de la compra de una *universitas*, el comprador no es un tercero desligado por completo de los acreedores hereditarios. De modo que, aun que la venta de herencia no involucra la asunción de débitos hereditarios, entre vendedor y comprador, los acreedores podrían, a pesar de la venta, perseguir igualmente los bienes hereditarios traspasados, puesto que el comprador los tiene no como un vulgar adquirente, sino como persona subrogada en la posición sucesoria patrimonial del heredero vendedor. Se puede considerar,

que el comprador posee los bienes como si fuese un *viceheredero*.

En el Derecho Comparado encontramos otro tipo de soluciones a esta cuestión. El Código alemán (*Bürgerlichesgesetzbuch*) y el Fuero Nuevo de Navarra imponen al heredero vendedor y al comprador la responsabilidad solidaria por las deudas hereditarias, a diferencia del ordenamiento jurídico español común.

El legislador nacional ha partido de que la voluntad típica del vendedor y comprador de herencia es que todo suceda, en cuanto de ellos dependa, como si éste hubiera sido el heredero en lugar de aquél.

En consecuencia, algunos sectores doctrinales apoyan que por efecto del contrato nacen *ex novo* a favor del vendedor créditos contra el comprador de igual contenido que aquellos que tenía contra el causante, y que se extinguieron por confusión, al aceptar el vendedor la herencia pura y simplemente¹².

Esta conclusión no nos parece conforme a la teoría general del Derecho, ya que una obligación bilateral, como es un derecho de crédito, que se extingue por confusión de personas, no puede nacer *ex novo*, ya que todo derecho extinguido deja de existir. Todavía es más impensable, que la voluntad de una de las partes, en un acuerdo con otra tercera pueda hacer revivir un crédito ya extinguido, sin estar este tercero en conocimiento de la relación jurídica entre el causante y su heredero.

Por confusión de la posición acreedora y deudora en una misma persona, en este caso en la persona del heredero, todo derecho de crédito se extingue. Esto no quita para que con posterioridad a tal confusión, el heredero acuerde con un tercero (su futuro comprador) la venta de la herencia, teniéndolo de alguna manera en cuenta, bien como resarcimiento, bien incluyendo en el precio de la compraventa la cantidad de aquel crédito que en el momento de la

aceptación de la herencia pura y simplemente se extinguió.

Los mismos créditos extinguidos no pueden renacer *ex novo*, sino que tan solo por un título distinto, entre partes distintas nace una nueva obligación.

Por lo tanto el sistema del Código civil español mantiene la extinción operada por confusión e impone el consiguiente deber de resarcimiento. Este problema no esta contemplado en el Código en toda su extensión, sino que el art. 1.534 sólo prevé el caso, en que el heredero tiene un crédito contra la herencia; pero aunque podría ser más explícito y mejor redactado el precepto, hay que entender que se inclina por la tesis del resarcimiento, pues dice que el «comprador deberá, por su parte, satisfacer al vendedor todo lo que éste haya pagado por las deudas y cargas de la herencia y por los créditos que tenga contra la misma, salvo pacto en contrario».

Por supuesto que todo esto tiene lugar cuando el heredero ha aceptado la herencia pura y simplemente, ya que si goza del beneficio de inventario, entonces no cabe hablar, de momento, de extinción por confusión, ya que según el artículo 1.024 C.c. no se confunden los bienes de la herencia con los bienes particulares del heredero, y éste conserva contra el caudal hereditario todos los derechos y acciones que tuviera contra el difunto.

4. EL DERECHO DEL COMPRADOR EN CASO DE LITIGIO SOBRE LA HERENCIA

En caso de que la venta se haya realizado por un heredero aparente será de aplicación el art. 1.531 C.c. y, en consecuencia, el comprador tendrá acción personal contra el vendedor para pedir la resolución de la venta o podrá interponer la acción de reembolso en caso de quedar privado de algunos o todos los bienes de la herencia.

Pero aparte de este derecho que en este caso corresponde al comprador frente al vendedor, cabe también que el

comprador pueda mantener la adquisición de bienes determinados contra el heredero real, apoyándose bien en el régimen de la usucapión, ordinaria o extraordinaria, bien en el régimen de las adquisiciones a *non domino* de los artículos 34 de la Ley Hipotecaria y del art. 464 del Código civil.

5. LA CESIÓN DE HERENCIA EN LA COMPILACIÓN DE NAVARRA

El vigente cuerpo legal navarro regula la «cesión de herencia» en el Título XIX del Libro II, integrado por las leyes 325 a 330. Esta normativa se fundamenta, según observa Salinas -uno de sus autores- en el Derecho Romano y en la regulación que se ha dado a la institución, que en contraste con el Código civil es más amplia y sistemática, como se aprecia a continuación.

La forma legal prevista para la cesión viene ordenada en la ley 327, la cual advierte que «será nula la cesión de herencia que no se haga por escritura». De esta manera al tener que cumplir los elementos constitutivos de la escritura se pueden evitar posibles complicaciones, tales como por ejemplo, el posible retracto de coherederos o troncales.

La cesión de la herencia se detalla en la ley 328 de la siguiente manera, admitiendo pacto en contrario:

“ 1) La herencia se entiende cedida en el estado en que se hallaba en el momento de la cesión.

2) Se comprenderán en la cesión el dinero o los bienes que sustituyeron por subrogación a los que el cedente hubiere enajenado, y los frutos percibidos; asimismo, los incrementos por derecho de acrecer.

3) El cedente responderá de toda disminución de la herencia que se deba a su propio dolo.

4) El cedente podrá exigir del cesionario el reembolso de las impensas y gastos necesarios en razón de los bienes de la herencia.

5) El cedente a título oneroso responderá frente al cesionario solamente de su titularidad, y no estará obligado a responder por evicción de los bienes hereditarios; sin embargo, deberá realizar todos los actos necesarios para hacer plenamente eficaz la transmisión de cada uno de los bienes comprendidos en la herencia.

6) *El cedente a título lucrativo, cuando se trate de donación con carga o remuneratoria, sólo responderá de su titularidad hasta el valor de la carga impuesta o del servicio remunerado.*"

Se aprecian notables diferencias respecto al derecho común, donde la Compilación Navarra expone con mayor claridad aspectos como la responsabilidad y obligación del cedente frente al cesionario, para que éste obtenga eficazmente la transmisión de los bienes hereditarios.

La eficacia general de la cesión de herencia se detalla en la ley 325, que establece una responsabilidad solidaria entre el cedente y cesionario de las cargas hereditarias, sin perjuicio del derecho de reembolso en favor del primero.

Además la ley 326 añade, que *«el cesionario podrá ejercitar por sí mismo todas las acciones de la herencia cedida, incluso la de petición de herencia; pero en la partición deberá concurrir también el cedente por sí o por representación»*.

La ley 329 contempla la posible cesión durante la indivisión de la herencia y dispone que *«en la indivisa, si un heredero cediere su derecho por precio, a persona distinta de los otros coherederos, tendrán éstos el mismo derecho de retracto que concede la ley 372»*. Esto es, que, en el caso de la venta de herencia los coherederos tienen derecho de retracto frente al comprador, quedando éste sin los bienes hereditarios.

La ley 330 contempla la cesión de cuota por legatario de parte alícuota y establece que *«cuando ceda su cuota un legatario de parte alícuota que, con arreglo con la ley 219, no tenga la condición de heredero:*

1) Será aplicable a esta cesión lo dispuesto en la ley 328.

2) Deberá concurrir a la partición en los mismos términos que para el heredero cedente señale la ley 326.

3) *El colegatario llamado conjuntamente con el cedente tendrá derecho de retracto y, en su defecto, podrán ejercitar este derecho los herederos conforme a lo dispuesto en la ley 329»*.

6. CONCLUSIÓN

El Código Civil Español configura la venta de herencia en su relación interna o contractual como enajenación de un todo o universalidad, constituido por el contenido económico-patrimonial, activo y pasivo, de una herencia o cuota de ella.

Así se desprende de los arts. 1.531 y 1.532 C.c. que no obligan al vendedor, por lo general, al saneamiento de los objetos singulares y sí sólo a responder de su calidad de heredero. Al comprador se le considera en la misma posición que tendría si hubiera sido él heredero.

Apoyado por el art. 1.534 C.c. el comprador está obligado a satisfacer al vendedor lo pagado por éste en concepto de deudas o cargas de la herencia.

Por lo tanto, el momento regulador de la producción de los efectos del contrato es el de la apertura de la sucesión.

En las relaciones externas o sucesorias, la cesión o venta de herencia no implica la transmisión de la cualidad de heredero, ya que ésta es una condición personalísima. El heredero vendedor responde de las deudas hereditarias, a menos que con consentimiento del

acreedor se realice la asunción de deuda por el comprador.

BIBLIOGRAFIA

- AMORÓS GUARDIOLA, M.**, *Comentario a la Resolución de 17 de abril de 1.970*, en Comentarios a las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, Ilustre Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, Madrid 1.987.
- CASTAN TOBEÑAS, J.**, *Derecho Civil español común y foral*, tomo 6 Derecho de Sucesiones, Madrid 1.989
- CRISTÓBAL-MONTES, A.**, *La venta de herencia*, Universidad Central de Venezuela, Publicaciones de la Facultad de Derecho, Caracas, 1.968
- DIEZ-PICAZO, L.** *Lecciones de Derecho Civil*, IV, Derecho de Sucesiones, Madrid 1.967
- GARCIA GOYENA, F.**, *Concordancias, motivos y comentarios del Código civil español*, Zaragoza 1.974
- GULLON BALLESTEROS, A.**, *La venta de herencia*, en Revista General de Legislación y Jurisprudencia, 1.959
- LACRUZ, J.L.**, *Derecho de Sucesiones*, Barcelona, 1.971
- LALAGUNA DOMINGUEZ, E.**, *La venta de herencia en el Código civil*, en Revista crítica de Derecho Inmobiliario, 1.974
- LACRUZ J.L./ SANCHO REBULLIDA F.**, *Derecho de Sucesiones*, Barcelona 1.971
- PANTALEON PRIETO, F.**, *Comentarios al Código Civil*, tomo II, Madrid 1.993
- ROCA SASTRE, R.**, *La venta de herencia*, en Anales de la Academia Maritense del Notariado, Madrid 1.953