**DERECHO HIPOTECARIO**

**TEMA 14**

**EL DERECHO HEREDITARIO Y SU REFLEJO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. INSCRIPCIÓN DE CAPITULACIONES MATRIMONIALES. LA SOCIEDAD DE GANANCIALES Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: INSCRIPCIÓN DE LAS ADQUISICIONES Y DISPOSICIONES DE BIENES HECHAS POR PERSONA CASADA Y ANOTACIÓN DE EMBARGO DE BIENES GANANCIALES.**

**EL DERECHO HEREDITARIO Y SU REFLEJO EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.**

Como se estudia en el tema 77 de Derecho Civil del programa, el derecho hereditario es la facultad que corresponde al llamado a la herencia de aceptarla o repudiarla o, cuando son varias las personas llamadas a la sucesión que la aceptan, es el derecho que cada uno de tiene sobre la herencia mientras permanece indivisa.

El reflejo registral del derecho hereditario está regulado por los artículos 42, 46 y 57 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 y 146 del Reglamento Hipotecario de 14 de febrero de 1947, cuyas reglas fundamentales son las siguientes:

1. Pueden solicitar la anotación preventiva de derecho hereditario los herederos, legitimarios y legatarios de parte alícuota, cuando no se haya hecho especial adjudicación de bienes concretos, cuotas o partes indivisas de los mismos.
2. Los restantes interesados que acrediten un interés legítimo en el derecho hereditario, como los acreedores de los herederos, podrán solicitar la anotación preventiva al juez, quien resolverá lo que proceda previa audiencia de los demás interesados.
3. El derecho hereditario anotado podrá transmitirse, gravarse y ser objeto de otra anotación.

Una vez realizada la partición de la herencia y adjudicados bienes hereditarios concretos, la inscripción de los mismos a nombre de los herederos está regulada por los artículos 14 de la Ley Hipotecaria y 76 y siguientes del Reglamento Hipotecario, cuyas reglas fundamentales son las siguientes:

1. El título de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, el acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato, la declaración de heredero abintestato a favor del Estado o el certificado sucesorio europeo, que deberán acompañarse de los certificados de defunción y del Registro de Actos de Última Voluntad.
2. Para inscribir bienes y adjudicaciones concretas deberán determinarse en escritura de partición, escritura o acta de protocolización de operaciones particionales, o por sentencia firme, o por laudo arbitral protocolizado, los bienes concretos o partes indivisas de los mismos que se adjudiquen a cada heredero.
3. No obstante, tratándose de heredero único sin que exista legitimario alguno ni persona autorizada por el título sucesorio para adjudicar la herencia, tal título de la sucesión bastará para inscribir a favor del heredero los bienes de que fuera titular registral el causante.

La legislación hipotecaria regula también la inscripción de bienes adquiridos por contrato sucesorio, legados de inmuebles, sustituciones fideicomisarias y legítimas y derechos de los legitimarios.

Finalmente hay que tener en cuenta el artículo 28 de la Ley Hipotecaria preveía que las inscripciones de bienes o derechos adquiridos por herencia o legado no surtirán efecto en cuanto a tercero hasta transcurridos dos años desde la fecha de la muerte del causante, pero este precepto fue suprimido por la Ley de Apoyo a las Personas con Discapacidad en el Ejercicio de su Capacidad Jurídica de 2 de junio de 2021.

**INSCRIPCIÓN DE CAPITULACIONES MATRIMONIALES.**

Dispone el artículo 75 del Reglamento Hipotecario que de conformidad con el artículo 1333 del Código Civil de 24 de julio de 1889, serán inscribibles las capitulaciones matrimoniales en cuanto contengan respecto a bienes inmuebles o derechos reales determinados algún acto inscribible conforme al artículo 2 de la Ley Hipotecaria.

Si el matrimonio no se hubiere contraído, se suspenderá la inscripción y podrá tomarse anotación preventiva de suspensión, la cual:

1. Se convertirá en inscripción cuando se acredite la celebración del matrimonio.
2. Se cancelará a solicitud de cualquiera de los otorgantes si, transcurridos un año y dos meses de la fecha de las capitulaciones, no se hubiere acreditado que el matrimonio se celebró dentro del plazo de un año desde dicha fecha.

**LA SOCIEDAD DE GANANCIALES Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: INSCRIPCIÓN DE LAS ADQUISICIONES Y DISPOSICIONES DE BIENES HECHAS POR PERSONA CASADA Y ANOTACIÓN DE EMBARGO DE BIENES GANANCIALES.**

**Inscripción de las adquisiciones y disposiciones de bienes hechas por persona casada.**

La inscripción de la adquisición y disposición de bienes gananciales constante matrimonio está regulada por los artículos 93 y siguientes del Reglamento Hipotecario, cuyas reglas fundamentales son las siguientes:

1. Se inscribirán a nombre de ambos cónyuges, con carácter ganancial, los bienes adquiridos a título oneroso y a costa del caudal común por ambos cónyuges para la comunidad o atribuyéndoles de común acuerdo tal condición o adquiriéndolos en forma conjunta y sin atribución de cuotas.
2. En la misma forma se inscribirán los bienes donados o dejados en testamento a los cónyuges conjuntamente y sin especial designación de partes, constante la sociedad, siempre que la liberalidad fuere aceptada por ambos y el donante o testador no hubiere dispuesto lo contrario.
3. Para la inscripción de los actos de administración o de disposición a título oneroso de estos bienes, será preciso que se hayan realizado conjuntamente por ambos cónyuges, o por uno de ellos con el consentimiento del otro o con autorización judicial supletoria.
4. Para la inscripción de disposición a título gratuito de estos bienes, será preciso que se hayan realizado conjuntamente por ambos cónyuges, o por uno de ellos con el consentimiento del otro.
5. Los bienes adquiridos a título oneroso por uno sólo de los cónyuges para la sociedad de gananciales se inscribirán con esta indicación a nombre del cónyuge adquirente, si bien la inscripción de los actos de disposición de estos bienes se rige por lo antes indicado.
6. Los bienes adquiridos a título oneroso por uno solo de los cónyuges, sin expresar que adquiere para la sociedad de gananciales, se inscribirán a nombre del cónyuge adquirente con carácter presuntivamente ganancial.
7. Serán inscribibles la agrupación, división, agregación y segregación de fincas, la declaración de obra nueva, la constitución de propiedad horizontal y cualesquiera otros actos análogos realizados por sí sólo por el titular registral.
8. Para la inscripción de los actos de disposición a título oneroso de bienes inscritos con carácter presuntivamente ganancial, será preciso que hayan sido otorgados por el titular registral con el consentimiento de su cónyuge o con autorización judicial supletoria.
9. Para la inscripción de los actos de disposición a título gratuito de bienes inscritos con carácter presuntivamente ganancial, será preciso que hayan sido otorgados por el titular registral con el consentimiento de su cónyuge.
10. Se inscribirán como bienes privativos del cónyuge adquirente los adquiridos durante la sociedad de gananciales que legalmente tengan tal carácter, siempre que el carácter privativo del precio o de la contraprestación del bien adquirido se justifique mediante prueba documental pública.
11. Todos los actos inscribibles relativos a bienes privativos se llevarán a cabo exclusivamente por el cónyuge titular registral.
12. Si la privatividad resultare sólo de la confesión del consorte, se expresará dicha circunstancia en la inscripción y ésta se practicará a nombre del cónyuge adquirente. Todos los actos inscribibles relativos a estos bienes se realizarán exclusivamente por el cónyuge titular registral, quien no obstante necesitará para los actos de disposición realizados después del fallecimiento del cónyuge confesante el consentimiento de los herederos forzosos de éste, si los tuviere, salvo que el carácter privativo del bien resultare de la partición de la herencia.
13. La justificación o confesión de la privatividad hechas con posterioridad a la inscripción se harán constar por nota marginal.
14. Las resoluciones judiciales que afecten a la administración o disposición de los bienes de los cónyuges se harán constar por nota marginal.
15. Cuando la Ley aplicable exija el consentimiento de ambos cónyuges para disponer de derechos sobre la vivienda habitual de la familia, será necesario para la inscripción de actos dispositivos sobre una vivienda perteneciente a uno sólo de los cónyuges que el disponente manifieste en la escritura que la vivienda no tiene aquel carácter.

**Anotación de embargo de bienes gananciales.**

Conforme al artículo 1373 del Código Civil, los bienes gananciales pueden ser embargados tanto por deudas propias de la sociedad de gananciales como por deudas privativas de uno sólo de los cónyuges en el caso de insuficiencia de los bienes privativos del mismo.

La constancia registral del embargo de bienes gananciales está regulada por el artículo 144 del Reglamento Hipotecario, cuyas reglas fundamentales son las siguientes:

1. Para que durante la vigencia de la sociedad conyugal sea anotable el embargo de bienes gananciales, deberá constar que la demanda ha sido dirigida contra los dos cónyuges o que estando demandado uno de los cónyuges, ha sido notificado al otro el embargo.
2. Cuando se trate de bienes inscritos como privativos de uno de los cónyuges en virtud de confesión de privatividad del otro, el embargo será anotable si la demanda se hubiere dirigido contra el cónyuge a cuyo favor aparezcan inscritos los bienes, sea o no el cónyuge deudor.
3. Llegado el caso de enajenación de los bienes embargados, se seguirán las reglas de inscripción de bienes gananciales antes expuestas.
4. Disuelta la sociedad de gananciales, si no figura en el Registro su liquidación, el embargo será anotable si consta que la demanda se ha dirigido contra ambos cónyuges o sus herederos.
5. Cuando constare en el Registro su liquidación, el embargo será anotable si el bien ha sido adjudicado al cónyuge contra el que se dirige la demanda o la ejecución, o del mandamiento resulta la responsabilidad del bien por la deuda que motiva el embargo y consta la notificación del embargo al cónyuge titular, antes del otorgamiento de aquélla.
6. Cuando la Ley aplicable exija el consentimiento de ambos cónyuges para disponer de derechos sobre la vivienda habitual de la familia, y este carácter constare en el Registro, será necesario para la anotación del embargo de vivienda perteneciente a uno solo de los cónyuges que del mandamiento resulte que la vivienda no tiene aquel carácter o que el embargo ha sido notificado al cónyuge del titular embargado.

José Marí Olano

27 de agosto de 2024