

Resoluciones y sentencias

I. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

Por MANUEL AMORÓS GUARDIOLA,
TIRSO CARRETERO GARCÍA y
EUGENIO FERNÁNDEZ CABAILEIRO

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

10. NO ES INSCRIBIBLE UN HEREDAMIENTO PREVENTIVO OTORGADO EN CAPITULACIONES MATRIMONIALES POR LOS ESPOSOS CONTRAYENTES A FAVOR DEL PRIMOGÉNITO VARÓN, SI FALLECIDO EL MARIDO HEREDANTE BAJO TESTAMENTO EN EL QUE INSTITUYE HEREDERO AL HIJO PRIMOGÉNITO ESTÁN INSCRITOS LOS INMUEBLES A FAVOR DE TERCERAS PERSONAS Y CANCELADA LA HIPOTECA QUE GARANTIZABA LA DOTE Y ESPONSALICIO UNA VEZ QUE SE HUBO PROCEDIDO A SU RESTITUCIÓN.

Resolución de 13 de marzo de 1973 (B. O. del E. de 5 de abril).

Antecedentes de hecho.—Por escritura autorizada en Martorell de la Selva, el 13 de diciembre de 1903, ante el Notario don Manuel Bellido Mascías, se otorgaron capitulaciones por las que habría de regirse el matrimonio de don Claudio Pons Rius con doña Enriqueta Matas Torrellas, que se celebró canónicamente el día siguiente, 14, y del cual tuvieron tres hijos: don Claudio, el primogénito; doña Carmen, y doña Concepción. Doña Enriqueta recibió una dote de 15.000 pesetas en garantía de cuya devolución y de una donación de 7.500 pesetas que prometió el esposo, éste ofreció hipoteca sobre una heredad que le pertenecía sita en los

términos de San Felíu de Buxalleu y Riudarenas, que fue inscrita más tarde a la entrega de la dote, y posteriormente cancelada cuando se restituyó ésta y el esponsalicio; en la estipulación 6.ª de la escritura se decía que «deseando prevenir el caso de una muerte abintestato», los futuros consortes declaran que en el supuesto de fallecimiento de cualquiera de ellos «sin hacer testamento, es su voluntad que sea heredero del que fallezca intestado, el primer hijo varón que naciere de su proyectado enlace y en falta de varón, la hija mayor, y si el que debiera ser heredero no lo fuese o siéndolo falleciere sin sucesión, le sustituyen y en lo menester instituyen al que por orden de primogenitura corresponda, también con preferencia de varones a hembras, quedando siempre el cónyuge sobreviviente con hijos usufructuario de los bienes del premuerto, conservando su viudez». Don Claudio Pons Rius falleció en Barcelona el 11 de julio de 1968, bajo testamento abierto otorgado el 15 de mayo anterior, en el que instituyó heredero a su hijo primogénito, legando a su esposa el usufructo de todos sus bienes y a sus hijas lo que por legítima les corresponda más el ajuar doméstico, y en instancia de 24 de febrero de 1972, doña Enriqueta solicitó del Registrador de la Propiedad de Santa Coloma de Farnés la inscripción de la mencionada escritura de capitulaciones matrimoniales—que acompañó junto con otros documentos complementarios—, en los folios de las fincas que en su tiempo fueron hipotecadas en garantía de la devolución de la dote y el esponsalicio.

El citado documento fue calificado con nota del tenor literal siguiente: «Denegada la inscripción del precedente documento por los defectos siguientes: I) En cuanto a la hipoteca que garantiza la dote y esponsalicio, porque ya fue inscrita junto con otra de entrega de dote otorgada el 12 de agosto de 1909, ante el Notario don Manuel Bellido, según la inscripción 4.ª de la finca número 63, al folio 71 del libro 23 de San Felíu de Buxalleu, tomo 706, y la inscripción 4.ª de la finca número 173, al folio 10 vuelto del libro 27 de Riudarenas, tomo 713 del archivo, de fechas 15 y 16 de octubre de 1909, respectivamente, y figuran canceladas dichas inscripciones de hipoteca por las inscripciones números 12 y 13, respectivamente, de dichas fincas. II) En cuanto al heredamiento que pretenden, se establece en dichas capitulaciones, porque se estableció con carácter preventivo..., «deseando prevenir el caso de una muerte abintestato», supuesto que no ha tenido lugar, porque don Claudio Pons Rius falleció bajo testamento otorgado ante el Notario de Barcelona don Francisco Masip Rovira, el 15 de mayo de 1968. III) En cuanto a la totalidad del documento, porque las fincas a que se refiere figuran inscritas a nombre de tercera persona».

Doña Enriqueta Matas Torrellas y su hijo don Claudio interpusieron recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegaron: que las escrituras de capitulaciones, una vez celebrado el matrimonio, son la ley fundamental del régimen económico conyugal, y cuando se refieren a bienes inmuebles tienen acceso al Registro sin que los titulares de estas oficinas puedan impedirlo por estimar preferentes otros derechos, ya que esta cuestión corresponde decidirla a los jueces; que el marido de la recurrente falleció bajo testamento abierto, pero su viuda vive en la actualidad, por lo que debe ser inscrito el heredamiento en favor del primogénito varón; que igualmente corresponde a la viuda el usufructo universal de los bienes familiares, y que, como fundamentos de derecho, cita los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento.

El Registrador informó: que el escrito del recurso carece de toda clase de argumentos jurídicos que puedan hacer dudar de la procedencia de la calificación; que cuando se justificó la entrega de la dote se inscribió la correspondiente escritura de hipoteca, que garantizaba su devolución, y posteriormente fue cancelada cuando se restituyeron la dote

y el esponsalicio; que no se mencionan en la instancia ni en la escritura ningunos inmuebles que figuren a nombre de doña Enriqueta, por lo que no cabe la inscripción del heredamiento con respecto a la misma, y que las fincas que anteriormente estuvieron inscritas a nombre del difunto marido figuran en la actualidad a nombre de terceras personas, circunstancia que impide en absoluto la práctica de los asientos solicitados.

El Presidente de la Audiencia confirmó la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por este funcionario, y los recurrentes se alzaron de la decisión presidencial insistiendo en sus incoherentes argumentos.

La Dirección General de Registros y del Notariado (1) acordó confirmar el auto apelado y la nota del Registrador en base a la siguiente:

Doctrina de la Dirección.—La improcedencia del recurso aparece claramente justificada dado que los inmuebles están inscritos a nombre de terceras personas, lo que de por sí impide que puedan practicarse las inscripciones solicitadas, pero es que, además, la pretensión carece de todo fundamento legal, ya que la hipoteca que garantizaba la dote y esponsalicio se inscribió a su debido tiempo e igualmente fue cancelada una vez que se hubo procedido a su restitución, y en cuanto al heredamiento preventivo—prescindiendo si podía o no haber tenido acceso, en su día, al Registro—, no cabe actualmente plantearse cuestión alguna, dado que el causante ha fallecido bajo testamento, en el que designa heredero universal a uno de los hijos habidos en su matrimonio.

COMENTARIO.—La denegación de la inscripción de los capítulos matrimoniales de los esposos Pons-Matas, en cuanto a la hipoteca ya cancelada que garantizó la dote y el esponsalicio, no ofrece duda ni discusión posible: no es inscribible un derecho cuya extinción está reflejada en el Registro, porque el principio de legitimación no se limita a las inscripciones, sino que se extiende a la extinción de los derechos y cancelaciones; incluso cuando una cancelación se cancela por nulidad, etc., tampoco se tiene que volver a inscribir el derecho cancelado indebidamente, porque la cancelación de la cancelación hace revivir registralmente el derecho. Por ello, los recurrentes no se oponen, al parecer, a este primer apartado de la nota calificadora.

La denegación de la inscripción de los mismos capítulos, en cuanto al heredamiento preventivo que contenía, es rechazada por los recurrentes con el fundamental alegato de que si bien el marido falleció testado, doña Enriqueta vive en la actualidad y, por tanto, el heredamiento, en cuanto a su herencia, y los capítulos, como ley fundamental del régimen económico conyugal, siguen teniendo vigencia y actualidad y son inscribibles conforme a la opinión de que estos heredamientos tienen acceso al Registro aun antes del fallecimiento del heredante. Lo que no hacen los recurrentes es desvirtuar la tesis del Registrador, implícita en su nota, de que el heredamiento, en cuanto a la herencia de la esposa, sólo será inscribible en bienes propios de ella, y la instancia solicita la inscripción en los folios de las fincas del marido, que en su día éste hipotecó en garantía de la dote y el esponsalicio, sobre las cuales no procedería inscribir el heredamiento de doña Enriqueta a favor de su primogénito, aun en el caso de que continuasen inscritas a favor de don Claudio.

Menos explicación tendrá practicar la inscripción sobre bienes que no están inscritos a favor de ninguno de ellos, sino de tercera persona.

(1) VISTOS los artículos:

— 89 y 90 de la Compilación del Derecho Civil especial de Cataluña de 21 de julio de 1960;

— 1 y 20 de la Ley Hipotecaria, y

— 7 y 80 del Reglamento para su ejecución.

Ni la nota ni los resultandos nos dan ninguna pista para saber a favor de quién están inscritos los bienes referidos, y aunque ello pueda ser indiferente a los efectos de la calificación discutida (basta el que no estuvieran inscritos a favor de doña Enriqueta), creo que era interesante saber quién era esa tercera persona y su título de adquisición para tratar de averiguar el móvil de la solicitud de inscripción de la heredante y su hijo y del recurso hasta su segunda instancia, a pesar de las fundadas razones del Registrador y del Presidente de la Audiencia.

Si el señor Pons Rius había enajenado, a título oneroso o gratuito, a persona extraña a la familia o a favor de otros legitimarios distintos del heredatario, la nota era correcta y la Dirección tenía que dar la razón al Registrador; si las alegaciones de los recurrentes se limitaron exclusivamente a las que aparecen recogidas en el tercer resultando, tenemos que considerarlas manifiestamente insuficientes y pobres, y si la correcta nota no era suficientemente impugnada, el Presidente de la Audiencia y la Dirección tenían que dar la razón al Registrador, igual que tiene que hacer el comentarista. Los recurrentes, al hacer caso omiso de los efectos propios del heredamiento preventivo y del principio de tracto, se daban ellos mismos el fallo adverso.

Aunque la Compilación de Cataluña haya estado, sin duda, más afortunada en la presentación de un cuadro completo de los tipos de heredamiento y en la descripción de características definitorias de cada tipo que en la normativa concreta de cada uno (2), no hay duda de que el heredamiento preventivo, aunque es algo más que un testamento de derecho común hecho en pacto nupcial durante la vida del heredante, no supone ninguna restricción a la facultad dispositiva por actos *inter vivos* ni implica donación de bienes presentes ni futuros. Esto es lo que ha querido decir la Compilación en el artículo 90 (citado en el vistos): La institución de heredero en heredamiento preventivo se regirá por las normas de la institución testamentaria de heredero. Cualquier enajenación del señor Pons Rius tenía igual plenitud de efectos que si el heredamiento preventivo no existiese, y aunque los capítulos se hubiesen inscrito en cuanto a su total contenido y no sólo en cuanto a la constitución de dote, el Registrador no podía poner ningún obstáculo a las enajenaciones del heredante. Solamente una cosa podía rechazar: otro heredamiento preventivo contradictorio.

También tratan de desconocer los recurrentes el principio de tracto sucesivo. Aunque es verdad que el tono del artículo 20 conduce más bien al requisito de inscripción previa de los antetítulos (el transmitente debe ser *ya* titular registral) que al principio de tracto sucesivo absoluto (el transmitente debe ser también titular registral *todavía*), de muchos preceptos de la Ley Hipotecaria resulta el amplio juego del principio de tracto sucesivo en el sentido de la ordenanza registral alemana: inscripción previa del perjudicado (3). Por ello, aunque se hubiese tratado de otro tipo de heredamiento y las facultades dispositivas del heredante hubieran estado en alguna manera mermadas, la inscripción de la transmi-

(2) Gran parte de esta normativa resulta implícita en la Compilación, y si los preceptos reguladores de efectos de cada heredamiento son suficientes sobre la base del conocimiento de la doctrina tradicional catalana, no lo son por sí solos.

(3) Con esto no queremos decir que el tracto sucesivo español se parezca más al principio formal de inscripción previa del perjudicado del párrafo 40 de la Ordenanza registral que a la continuidad de la transcripción del artículo 2.650 del Código civil italiano o al llamado "efecto relativo" recogido por el artículo 32 del Decreto francés de 14 de octubre de 1955. Y no lo queremos decir porque confieso que sabemos muy poco del principio de tracto sucesivo español, aunque leyendo nuestros tratados parezca que el artículo 20 es de fácil interpretación. No tenemos ninguna seguridad de que el artículo 20 se conforme con un tracto sucesivo de titularidades (al Registrador le basta que el transmitente sea titular registral, sin preocuparse de la coincidencia entre el título inscrito y el antetítulo de la escritura a inscribir) o exige, como las legislaciones latinas, el tracto sucesivo de títulos.

sión a tercera persona venía a impedir la inscripción del heredamiento faltando el consentimiento del tercero inscrito o resolución judicial. Le bastaba al Registrador el artículo 17 para rechazar la inscripción del título anterior, contradictorio y opuesto con el previamente inscrito.

Por ello, la Dirección estimó suficiente un breve considerando para justificar el fallo. Completándole con el vistos viene a decir: Prescindiendo de todo problema sobre inscribibilidad de los heredamientos (artículos 7 y 80 del Reglamento), como el preventivo no merma las facultades del heredante (89 y 90 de la Compilación), la existencia de un titular distinto impide la inscripción por los principios de legitimación y tracto (1 y 20 de la Ley). A mayor abundamiento, la inscripción del heredamiento es ya imposible (el testamento le dejó sin efecto) e inútil (el testamento resultaba conforme con el heredamiento).

El comentario podía y acaso debiera terminar aquí. Pero queremos poner un ligero reparo al resultando quinto, por su brevedad y su aspe- reza. Conociendo la tradicional ponderación y templanza del Centro Di- rectivo debemos suponer que los argumentos de los recurrentes, tanto en el escrito inicial como en el de alzada, eran poco coherentes; pero aun siendo así, y precisamente por ello, debió el resultando hacer ligera refe- rencia a las alegaciones de alzada, para que fuese innecesario todo adje- tivo sobre sus argumentos y tratar de encontrar los móviles reales del recurso y de la apelación para mayor robustez del fallo, y para encon- trarlos creo que era importante la determinación de la tercera persona que tenía inscritas las fincas y su título. Dada la incertidumbre doctrinal sobre la inscripción de los heredamientos y sus efectos, y en cuanto los recurrentes hacen referencia a una cuestión de preferencia de derechos, que corresponde decidir a los Jueces y no al Registrador, era conve- niente agotar las posibilidades de averiguar cuál era esta cuestión para decidir que los principios registrales impedían al Registrador inscribir precisamente por no poder entrar en ella ni tenerla en cuenta. Al no hacerse esto tenemos que suponer que era imposible determinar lo que los recurrentes realmente pretendían y cuál era la situación jurídica ma- terial que reservaban a los Jueces.

Acaso los recurrentes pretendiesen que la cláusula de usufructo para el cónyuge sobreviviente de la estipulación sexta *in fine* de los capítulos, aunque vaya como estrambote del heredamiento preventivo a favor del primogénito, implica en realidad un heredamiento mutuo, si bien refe- rido solamente al usufructo. Si esto fuese así, al conceder el artículo 95 de la Compilación al heredamiento mutuo los efectos del heredamiento simple, las facultades dispositivas del heredante respecto al usufructo de los bienes habrían estado sometidas a las limitaciones de los artícu- los 75 y 76. Es posible que el artículo 95 se haya excedido al remitirse indiscriminadamente a los efectos del heredamiento simple, porque la verdad es que los heredamientos mutuos o mutuales venían siendo con- siderados preventivos por los autores (4), y también es posible que el

(4) Los heredamientos mutuos o mutuales no parece que tengan la antigüedad de las otras figuras. BROCA decía que modernamente se ha aplicado a los cónyuges el heredamiento preventivo, y que siendo la naturaleza de éste la de una donación "mortis causa", el mutuo, no cercena la facultad de testar y tiene carácter revocable tanto por medio de disposiciones singulares "inter vivos" cuanto de un modo general y absoluto por testamento (GUILLERMO M.^a DE BROCA, Bar- celona, 1918). CONDOMINES y FAUS también dicen que tiene naturaleza preventiva y que se somete a las normas generales de sucesión, aunque apuntan que resulta una forma de conservación de la autoridad paterna de mucha más fuerza e intensidad que el usufructo universal (FRANCISCO DE A., CONDOMINES VALLS y RAMÓN FAUS ESTEVE: *Derecho civil especial de Cataluña*, Barcelona, 1960).

A pesar de la naturaleza de preventivos que los autores concedían al heredamiento mutuo entre esposos, la solución de la compilación de asimilarlos a los simples (a favor de hijos que se casan) tiene cierta justificación, pues al no tratarse de heredatarios nacedores, ya que ambos esposos están vivos y otorgando, la idea de donación *inter vivos post mortem* prevalece sobre la de institución de heredero contractual, prevaleciendo el carácter de heredamiento-donación. Lo

artículo 70 dificulte más que facilite el que la cláusula de usufructo para el cónyuge sobreviviente, como coletilla final de un heredamiento preventivo a favor del primogénito, pueda ser considerado heredamiento mutuo con los efectos del simple. Pero tales pretensiones tendrían que discutirse, desde luego, ante los Tribunales. Aun en este imaginado supuesto, aunque se pretendiese con la inscripción del heredamiento excluir la aparición de un tercero hipotecario protegido frente a la acción de la viuda basada en los artículos 75 y 76, el principio de tracto siempre impediría que la inscripción del heredamiento pudiese tener el efecto de una anticipación de la anotación de la demanda con aquella finalidad.

Tampoco los resultandos explican por dónde tuvo conocimiento el Registrador del fallecimiento testado del heredante (¿por la solicitud de inscripción?, ¿por haberse inscrito la testamentaria de don Claudio?, ¿por el asiento de cancelación de la hipoteca dotal?). Pero hay que tener en cuenta que no siempre que el heredante fallece testado, el heredamiento preventivo ha de considerarse caduco, como tiene demostrado suficientemente MARÍA ENCARNACIÓN ROCA DE LAQUÉ: el heredamiento preventivo pervive no obstante el testamento del heredante si, en definitiva, por cualquier causa, hubiera de abrirse la sucesión abintestato (5). Esto nos conduce al problema de si el Registrador debe denegar la inscripción de un heredamiento preventivo siempre que la certificación de últimas voluntades reseñe algún testamento posterior, o si puede atender a las alegaciones de ineficacia de los interesados si no le ha sido presentada titulación sucesoria basada en tal testamento. Problema que a la vista de la Real Orden de 24 de octubre de 1971, y teniendo en cuenta que entonces no existía el Registro de Actos de última voluntad, no es tan sencillo como parece, pues si consideramos inscribible el heredamiento antes del fallecimiento del heredante, no está claro que sea de peor condición por el simple hecho de su fallecimiento testado si se trata exclusivamente de inscribir el heredamiento preventivo como tal y no la adquisición de los bienes en concreto. Y ello es prueba de que hay muchos puntos oscuros en la inscripción de heredamientos (6).

No sabemos por qué la exposición de esta materia en la última edición de ROCA SASTRE, aunque enriquecida por las referencias a la Compilación, resulta más recortada en la cuestión del momento y efectos de la inscripción de los heredamientos con relación al texto primitivo (edición de 1941). Su tesis general permisiva (todos pueden, aunque ciertos tipos no suelen, inscribirse antes del fallecimiento del heredante) no resulta expresamente modificada ni se hace referencia a las opiniones más restrictivas de CHICO Y BONILLA (no inscripción antes del fallecimiento de los heredamientos que sólo atribuyen la cualidad de heredero o que genéricamente la prevén, sin conceder titularidad concreta sobre bienes determinados); pero tememos que los referidos recortes se deban a no haber querido Roca influir en ningún sentido la evolución natural de la práctica jurídica en un tema tan delicado, en el que ésta debe tener la última palabra (7).

que es ya muy dudoso es que el usufructo universal paccionado entre cónyuges como coletilla de un heredamiento preventivo a favor de hijos nacidos pueda estimarse heredamiento mutuo con efectos de heredamiento simple (remisión del 95 al 75 y siguientes) con consecuencias parecidas a un derecho expectante de viudedad aragonesa paccionado.

(5) M.^a ENCARNACIÓN ROCA DE LAQUÉ, *Revista jurídica de Cataluña*, 1972, 2 (abril-junio), páginas 123 y ss. Aunque tratando un punto muy concreto (Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de abril de 1971 sobre la supervivencia del heredamiento preventivo cuando existe un testamento posterior ineficaz), la autora hace un estudio general muy interesante de este heredamiento.

(6) Ver la Resolución de 23 de marzo de 1960.

(7) ROCA SASTRE: *Instituciones de Derecho Hipotecario*, 1941, I, págs. 433 a 455. *Derecho Hipotecario*, 1968, IV, 1.^o, págs. 23 a 32. CHICO Y BONILLA: *Apuntes de Derecho Inmobiliario registral*, 1968, II, págs. 52 a 59.

No es fácil comprender la diversidad de opiniones sobre la inscripción de los heredamientos antes de desembocar en una adquisición de bienes determinados a favor de persona determinada, ni los desdibujados argumentos de cada opinión, ni por qué si se pueden inscribir no se suelen inscribir. Un pasaje de BROCA nos conduce al punto clave: Cuando estudia los efectos del heredamiento, que la Compilación ha llamado simple o de herencia, dice que en la actualidad (en 1918) como por la Ley Hipotecaria el heredamiento se inscribe respecto a los inmuebles presentes, no podrá ser inscrita la enajenación que de tales bienes efectúe el heredante y que esta circunstancia merma el valor de las opiniones de FONTANELLA Y CARCER, según las cuales, por continuar el heredante siendo dueño y por hacerse los heredamientos a favor de los hijos con la cláusula reversional para el caso de fallecer sin ellos, los heredatarios no podrán revocar las enajenaciones del heredante hasta después de fallecido éste. Vemos cómo el Registro (en opinión de BROCA) había introducido sin querer una grave alteración en la doctrina dominante de los autores (8).

No procede aquí (y carecemos, además, de información) dilucidar si los artículos 75 y 76 de la Compilación han desbordado el sentido de la Constitución *A fora gitar fraud*, pero creo que no está claro que el Registro transforme una acción del hereditario para anular las disposiciones del heredante realizadas en fraude del heredamiento y con fraude del adquirente en una prohibición absoluta de disponer garantizada por el Registro. La costumbre de no inscribir los heredamientos no parece derivar de la escasa utilidad de la inscripción, sino precisamente de sus peligrosos y excesivos efectos. Por otro lado, el impacto de la publicidad registral en la circunstancia de que el adquirente sea ajeno al fraude no puede desconocerse (9).

Igualmente en otros tipos de heredamientos es preciso determinar claramente sus efectos en las facultades dispositivas del heredante sobre bienes concretos, la naturaleza de la acción del heredatario y los efectos de la inscripción del heredamiento y no conformarnos con la ambigua y perturbadora solución de que se pueden inscribir, pero no se suelen registrar. En tanto que nada de esto esté claro habremos de inclinarnos por las opiniones contrarias a la inscripción de heredamientos mientras no impliquen donación *inter vivos* e irrevocable de fincas determinadas o adquisición *mortis causa* consumada de las mismas. Creemos que el Registro español tiene suficiente elasticidad y mecánica apropiada para que las titularidades conformadas por un heredamiento de cualquier tipo tengan ingreso en él antes de estar plenamente consumada la sucesión contractual; pero tememos que la Compilación no ha dado perfiles suficientemente nítidos a cada tipo respecto a la alteración de las facultades dispositivas del heredante para permitir la precisa determinación de titularidades, derechos y facultades dispositivas.

En la lucha de las costumbres germánico-feudales favorables a la sucesión contractual con el principio romano *hereditas viventis non dicitur* hubo un punto de transacción en gracia al *favor matrimoniorum* y los pactos nupciales vinieron a amparar la contratación sobre la herencia futura (instituciones contractuales de heredero y donaciones *inter vivos* con efectos *post mortem* de bienes presentes y futuros). Hoy, los

(8) BROCA: *Obra citada*, pág. 711. Sobre la limitación de las facultades dispositivas del heredante en el heredamiento simple, ver las Sentencias del T. S. de 18 de junio de 1918 y 4 de febrero de 1927. Aun habiéndose reservado los heredantes facultades de disponer a título oneroso una renta, puede anularse por simulada y en fraude del heredamiento. Ver la Sentencia de 1 de julio de 1970 en esta Revista de mayo-junio de 1971, pág. 705.

(9) La falta de descripción de las fincas en el título o de claridad en esa descripción constituye un defecto subsanable. Resoluciones de 8 de junio de 1876, 19 de marzo y 4 de diciembre de 1879, 22 de marzo de 1902, 11 de julio de 1905 y 2 de febrero de 1950.

cambios económicos permiten descubrir que en los obstáculos romanos a las herencias en vida actuaba, además del *ambulatoria est voluntas defuncti...*, otro inconveniente, que se enlaza con los de las vinculaciones y amortizaciones de bienes y los derechos condicionados por largo tiempo. No basta diferenciar lo rural y lo urbano cuando la economía tiende a concebir la tierra como un factor más de la producción, y por ello los mismos países que, como Alemania, pusieron disco verde a la sucesión contractual, lo hicieron en forma de no perturbar el tráfico de inmuebles. En el B.G.B., el contrato sucesorio no excluye el derecho del otorgante para disponer de su patrimonio por actos *inter vivos*; el heredero no tiene ningún derecho sobre el patrimonio de aquél. Sólo está protegido de los actos del causante por las siguientes normas: En las donaciones hechas con intención de perjudicarle puede reclamar del donatario, después de la delación de la herencia y conforme a las normas del enriquecimiento injusto (§ 2.287, 1.º). Sólo las disposiciones de última voluntad anteriores o posteriores al contrato sucesorio son ineficaces y únicamente en cuanto perjudiquen o puedan perjudicar el derecho del designado.

La normativa de los artículos 75 y siguientes de la Compilación es muy distinta y mucho más perturbadora para el tráfico. Además, los artículos 88, apartado 2.º, y 95, apartado 1.º, dejan un tanto incierto cuáles son los tipos de heredamiento sometidos a los artículos 75 y 76, aunque prescindamos de la posibilidad de que la fórmula del heredamiento sea difícil de encajar, sin duda, en un determinado tipo de los enumerados en la Compilación.

Por las circunstancias del caso, la Resolución comentada poco podía servir para despejar las graves incógnitas de las inscripciones de heredamientos. Pido disculpas si con este comentario he contribuido a agravar esas incógnitas.

T. C. G.