

LA ADJUDICACIÓN DE BIENES PARA PAGO DE DEUDAS

Por la Dra. CARMEN PIEDAD PITA BRONCANO
*Profesora de Derecho Civil
de la Universidad de Extremadura*

Resumen

Los acuerdos realizados por los coherederos tienen eficacia plena a nivel interno; a nivel externo, frente a los acreedores que se mostraron partidarios de tales acuerdos, tienen eficacia en el sentido de tener que dirigirse en primer lugar frente al coheredero que asumió la responsabilidad de pagar las deudas, pero si de dicha reclamación no resultara la satisfacción plena de los créditos, nada impide, a nuestro entender, que los acreedores sigan dirigiendo sus pretensiones frente al resto de los codeudores. Por tanto, salvo en el supuesto de que el acreedor, además de aceptar el pacto de asunción de deudas, renuncie, expresamente a su derecho a seguir reclamando su crédito, si no resulta enteramente satisfecho por parte del adjudicatario, consideramos que no se produce la liberación de los restantes coherederos, que subsidiariamente, continúan siendo deudores.

SUMARIO

- I. PLANTEAMIENTO
- II. MODO EN QUE LOS ACUERDOS ALCANZADOS INTERNAMENTE POR LOS COHEREDEROS AFECTAN A LOS ACREEDORES
- III. ANÁLISIS DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA PREVISTA POR EL ART. 45 DE LA LEY HIPOTECARIA

I. PLANTEAMIENTO

Tras la partición hereditaria el C.c. sanciona expresamente, en su art. 1084, la responsabilidad solidaria de los herederos por las deudas y demás cargas de la herencia. En esta situación, por la que nosotros también abogamos antes de la partición¹, los acreedores podrán dirigirse frente a cualquiera de los herederos reclamando la totalidad de su crédito, limitando o no su reclamación a la porción hereditaria, dependiendo del modo en que la herencia haya sido aceptada.

Si además se hubieran adjudicado bienes inmuebles concretos a alguno de los coherederos para el pago de las deudas², la cuestión es determinar si dicho acuerdo es o no vinculante para los acreedores del causante, esto es, si como consecuencia de dicha adjudicación los acreedores han de dirigir obligatoriamente sus reclamaciones frente al adjudicatario de tales bienes, modificándose con ello el régimen de la solidaridad; o si por el contrario dicho régimen se mantiene, pudiendo el acreedor dirigirse frente a cualquiera de los coobligados, aún cuando no se trate del adjudicatario.

II. MODO EN QUE LOS ACUERDOS ALCANZADOS INTERNAMENTE POR LOS COHEREDEROS AFECTAN A LOS ACREEDORES

En nuestra opinión, los acuerdos o pactos acordados internamente por los coherederos, sin la intervención de los acreedores, sólo producen efectos

¹ Consideramos que la responsabilidad solidaria sancionada expresamente para después de la partición ha de mantenerse también vigente la comunidad hereditaria.

² Es preciso distinguir la adjudicación en pago de deudas de la adjudicación para pago de deudas –a la que estamos haciendo referencia–.

En el primero de los casos el acreedor se aviene a recibir en pago y extinción de la deuda bienes que no están contemplados en la obligación.

La adjudicación para pago de deudas se define por Romero Herrero, «Responsabilidad del heredero y del legatario», *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, 2003, pág. 514, como la transmisión fiduciaria de la propiedad de un bien a la persona del adjudicatario, con el pacto de quedar éste obligado a venderlo, a pagar la deuda correspondiente con el precio obtenido, a rendir cuenta de este encargo al adjudicante y a entregarle el sobrante dinerario que acaso resulte. El autor distingue entre adjudicación para el pago de deudas propia e impropia. La propia es la adjudicación de bienes hereditarios a algún heredero, quien los adquiere con el encargo, cometido u obligación de enajenarlos por precio, para con éste pagar, efectivamente, las deudas de la sucesión. La impropia es también la adjudicación de bienes hereditarios a algún heredero, quien los adquiere a cambio o como contraprestación de la asunción de las deudas hereditarias.

entre los coherederos³, de forma que, si el acreedor dirige su demanda frente al adjudicatario de los bienes éste no podrá citar ni emplazar al resto de los coherederos; y asimismo si el demandado no es quien recibió los bienes para efectuar el pago, éste último tendrá sólo la posibilidad de dirigirse frente al adjudicatario de los bienes hereditarios, desarrollándose en estos términos la relación interna que media entre los coherederos, y sin que todo ello altere la posibilidad que tienen los acreedores de dirigir sus pretensiones frente a cualquiera de los herederos, al ser todos ellos responsables solidariamente del pasivo hereditario.

La razón de que tales acuerdos sean únicamente eficaces u operativos en la relación interna que existe entre los coherederos, es precisamente la circunstancia de que estos acuerdos han sido adoptados sin contar con la voluntad de los acreedores, pues son los herederos quienes en la partición separan un grupo o lote de bienes hereditarios que destinan a la satisfacción de las deudas, y, como veremos, no lo hacen precisamente con la finalidad de favorecer a los acreedores hereditarios⁴, si no con la pretensión de evitar las molestias que inevitablemente trae consigo el pago de las deudas hereditarias.

Según esto, el hecho de que uno de los coherederos, adjudicatario o no de bienes hereditarios, decida asumir la obligación de pagar las deudas no afecta a los acreedores. La relación externa sigue manteniéndose intacta, por muchos acuerdos o decisiones que hayan mantenido los herederos⁵.

Ilustramos la cuestión con un ejemplo: si *a*, *b*, y *c*, herederos de *x*, deciden tras la partición adjudicar a *c* un conjunto de bienes de la herencia a cambio de hacer frente al pago de las deudas hereditarias, sabemos que tanto *a* como *b* y *c* son herederos y por tanto deudores, de forma que no podemos admitir que *a* y *b* se liberen de dicha condición, que les viene impuesta legalmente, por el mero hecho de haber acordado internamente la adjudicación.

Si admitiéramos esta consecuencia, y por tanto que *c* es ya el único responsable, estaríamos disponiendo de un derecho que es propio del acreedor y que

³ Esta afirmación realizada con ocasión de los acuerdos relativos a la adjudicación de bienes para el pago de deudas, es igualmente aplicable a la partición que es realizada sin el conocimiento e incluso contra la oposición de los acreedores hereditarios.

⁴ En relación a este tema, González Palomino, «La adjudicación para pago de deudas», *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, 1945, págs. 218 y 251, sostiene que con la adjudicación los coherederos quieren desligarse en lo posible de las responsabilidades y molestias de las deudas. Para ello efectúan la adjudicación de bienes como contraprestación onerosa de las responsabilidades endosadas. Lo que, de ninguna manera imaginan los coherederos es conceder a los acreedores garantía real directa ni indirecta, ni beneficio alguno que derive de la adjudicación. En definitiva, el autor concluye que la masa de bienes objeto de la adjudicación, no tiene como finalidad el pago de las deudas sino el pago de la asunción de deudas.

⁵ La razón de ello es que dichos acuerdos no tienen por sí mismos eficacia transmisiva de la deuda; no son jurídicamente vinculantes; y al haberse adoptado sin la conformidad de los acreedores, y en interés exclusivo de los coherederos no producen el efecto liberatorio deseado.

por tanto es ajeno a los herederos, al no ser posible el cambio de deudor sin el consentimiento del acreedor⁶.

Si por el contrario, los acuerdos o pactos realizados por los herederos hubieran contado con la participación de los acreedores, o cuando éstos, pese a no haber intervenido en la consecución de los mismos, hayan ratificado la solución finalmente adoptada, tales acuerdos sí serán vinculantes para los acreedores⁷.

Según esto, los coherederos que procedieron a efectuar la adjudicación con el consentimiento de sus acreedores quedarán liberados frente a ellos, recayendo la responsabilidad en el coheredero, adjudicatario de los bienes, que asumió la obligación de hacer frente al pago de las deudas⁸.

Ahora bien, se requiere que esa participación, que implica una adhesión a la toma interna de deudas, sea inequívoca, pues en caso contrario la transmisión no producirá efectos liberatorios⁹.

En este sentido se considera que la anotación preventiva prevista por el art. 45 de la Ley Hipotecaria sí constituye un supuesto claro de adhesión del acreedor, con efectos liberatorios para los demás coherederos¹⁰.

⁶ La responsabilidad del heredero por las deudas del causante, tiene su razón de ser en la sucesión, que mantiene idéntica la obligación, no obstante el cambio meramente subjetivo que tiene lugar como consecuencia de la muerte del deudor originario y la ocupación de su puesto por el heredero.

⁷ En otras palabras: Si el cambio de deudor en la relación obligatoria no puede llevarse a efecto sin el consentimiento o ratificación del acreedor, en caso de mediar dicho consentimiento, la consecuencia es que los acuerdos adoptados sí serán vinculantes frente al acreedor o los acreedores que hayan participado en la consecución de los mismos, o que al menos, una vez acordados, los hayan ratificado.

⁸ Al respecto González Palomino, «La adjudicación...», *ob. cit.*, pág. 235, afirma que la ratificación del negocio hecha por el acreedor tiene carácter de pago, ya que al aceptar el nuevo deudor se libera la primitivo.

⁹ González Palomino, *ob. ult. cit.*, pág. 238, subraya que «si la adhesión es equívoca, por ejemplo, si el acreedor dirige su actuación contra el adjudicatario o asumente, no como tal, sino como coheredero, no habrá tal adhesión».

¹⁰ En opinión de González Palomino, *ob. cit.*, pág. 238, la anotación preventiva de los créditos constituye una ratificación explícita e inequívoca del contrato de toma interna de deudas.

En la misma línea, López Jacoiste, «El beneficio de separación de patrimonios en nuestro sistema sucesorio», *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, vol. II, 1958, págs. 511 y 512, afirma que: «Caso de obtenerse la anotación, deberá cesar la solidaridad de los demás herederos distintos del adjudicatario, pues, la solicitud de la anotación como acto de voluntad, implica una aceptación de la localización de la responsabilidad acordada por los coherederos, por lo cual, a partir de entonces, caso de ser demandado un heredero distinto del adjudicatario, podrá excepcionar su falta de legitimación pasiva, pues ésta siguió la trayectoria de los bienes adjudicados para quedar referida, de manera exclusiva, al titular adjudicatario de los mismos».

También Roca Sastre Muncunill, *Derecho de Sucesiones IV*, 2000, pág. 259, sostiene que la adjudicación en caso de ser aceptada por los acreedores de la herencia altera el régimen de la solidaridad, precisando que «la adjudicación para el pago de las deudas, ya sea propia o impropia, precisa siempre el consentimiento o aceptación de la misma por parte de los acreedores, pues de lo contrario,

Coincidimos en que la anotación preventiva es un claro supuesto de adhesión de los acreedores a los acuerdos adoptados por los herederos en relación a la satisfacción de las deudas, pero apuntamos también nuestra particular opinión respecto al alcance de dicha medida:

Aún cuando los acreedores del causante efectúen anotación preventiva de sus derechos de crédito sobre los bienes adjudicados, este hecho no modifica la circunstancia de que los sucesores continúen siendo deudores, ni altera, en consecuencia, su responsabilidad patrimonial por las deudas.

Según esto, los acreedores que hayan consentido el acuerdo adoptado internamente, ya sea mediante anotación preventiva o por cualquier otro medio, quedan obligados a dirigirse en primer lugar frente al adjudicatario de los bienes, al concentrarse en él la responsabilidad por las deudas; si bien, en el supuesto de que los bienes que se han adjudicado resulten insuficientes para cubrir todas las deudas, o cuando el adjudicatario que aceptó la herencia sin beneficio de inventario no pueda tampoco hacer frente con su patrimonio personal al pago de las mismas, consideramos que el acreedor podrá dirigirse también frente a los demás coherederos hasta ver satisfecha íntegramente su deuda.

Entendemos que únicamente en el supuesto en que el acreedor, además de prestar su consentimiento al pacto de asunción de deudas, efectúe una renuncia expresa a su derecho a seguir reclamando su crédito si no resultara plenamente satisfecho por el adjudicatario, podremos decir que tiene lugar la liberación de los demás coherederos, que en caso contrario, y dada su condición legal de deudores, han de responder subsidiariamente.

Podemos decir que es algo similar a lo que sucede, por ejemplo, cuando un deudor garantiza el cumplimiento de su obligación hipotecando un bien de su propiedad. En este caso sabemos que, según el art. 105 de la Ley hipotecaria, *la constitución de una hipoteca no altera la responsabilidad patrimonial universal del deudor prevista en el art. 1911 del C.c.* Es decir, llegado el vencimiento de la obligación, si el deudor incumple y la realización del bien hipotecado es insuficiente para

seguirá rigiendo el art. 1984.1.º del C.c., es decir la responsabilidad solidaria de los coherederos por tales deudas».

Por el contrario, Lacruz, *Derecho de Sucesiones, Elementos de Derecho Civil V*, 1993, pág. 107, afirma que «los acreedores, en virtud de la adjudicación, pueden cobrar al adjudicatario, pero en ningún caso están obligados a hacerlo: al contrario, siempre pueden seguir reclamando sus créditos a cualquiera de los coherederos. La reclamación al adjudicatario no elimina la acción contra los restantes sucesores a menos que así se estipule. Los acreedores pueden anotar preventivamente sus derechos sobre los bienes adjudicados, pero tampoco eso modifica, probablemente, sus restantes pretensiones».

Como vemos y sin lugar a dudas, ésta es la opinión que más nos conviene, pero consideramos oportuna una matización:

Si bien es cierto que la anotación preventiva no libera a los demás coherederos, distintos del adjudicatario, de su responsabilidad como deudores, sí entendemos que se trata de una responsabilidad subsidiaria, que entra en juego sólo cuando de la reclamación al adjudicatario no resulta la plena satisfacción del crédito, y que limita al acreedor en cuanto a la persona a la que en primer lugar ha de dirigir su reclamación, el adjudicatario.

satisfacer íntegramente el crédito, el deudor sigue ostentando esta condición. La constitución de una garantía real no le exime de su responsabilidad, y el acreedor puede seguir reclamando contra el resto de sus bienes hasta ver satisfecha íntegramente la deuda. Por tanto, no basta, para que el deudor se vea liberado, con que el acreedor acepte como garantía del cumplimiento la constitución de una hipoteca, sino que es necesaria la renuncia expresa del acreedor hipotecario a seguir persiguiendo el resto de los bienes del deudor en caso de que los hipotecados resultaran insuficientes; renuncia que, en este caso concreto, tendría lugar mediante la constitución de una hipoteca de responsabilidad limitada en los términos previstos en el art. 140 de la Ley Hipotecaria¹¹.

Finalmente y en otro orden de cosas, si la obligación consistiese en dar una o varias cosas determinadas, existiendo adjudicación de esos bienes concretos para afrontar las deudas, si el demandado es distinto del adjudicatario, tendrá más que un derecho un deber de citar a éste¹², colaborando de esta forma, según las exigencias de la buena fe, al cumplimiento de la obligación específica¹³.

Al margen de todo lo expuesto, lo cierto es que sería mucho más adecuado recomendable y perfecto pagar las deudas de la herencia antes de partir o dentro de la partición, en especial en la fase de la liquidación, cuya operación, interpretada propiamente, es la ocasión oportuna de realizar dicho pago. Pero como hemos visto, en la práctica, de ordinario, se procede a la partición y se

¹¹ En realidad, el art. 140 de la Ley Hipotecaria es una excepción al principio general sentado por el art. 105 de la citada Ley (y por tanto, por el art. 1911 del C.c.).

Literalmente el art. 140 de la Ley Hipotecaria reza así: «No obstante lo dispuesto en el art. 105, podrá válidamente pactarse en la escritura de constitución de hipoteca voluntaria que la obligación garantizada se haga solamente efectiva sobre los bienes hipotecados.

En este caso la responsabilidad del deudor y la acción del acreedor, por virtud del préstamo hipotecario, quedarán limitadas al importe de los bienes hipotecados, y no alcanzarán a los demás bienes del patrimonio del deudor.

Cuando la hipoteca así constituida afectase a dos o más fincas y el valor de alguna de ellas no cubriese la parte de crédito de que responda, podrá el acreedor repetir por la diferencia exclusivamente contra las demás fincas hipotecadas, en la forma y con las limitaciones establecidas en el art. 121».

¹² Si la obligación consiste en dar cosas determinadas, al no ser el demandado por el acreedor el adjudicatario de los bienes concretos del caudal que se deben, no podrá cumplir la obligación en forma específica, salvo que cite y emplace al adjudicatario de los mismos, haciéndose firme la sentencia contra este último.

¹³ El problema, en cuestión, es planteado por López Jacoiste, «El beneficio de separación...», *ob. cit.*, pág. 510, en los siguientes términos: «a mí se me ocurre preguntar que sucedería si se tratase de dar una cosa determinada, cuando esa cosa se haya adjudicado en la partición a uno de los herederos y se demande a otro distinto. Entiendo que la legitimación pasiva para ser demandado subsiste, sólo que el demandado tendrá no ya derecho, sino obligación de hacer citar al adjudicatario. Sabido que la imposibilidad de cumplimiento se resuelve en indemnizar daños y perjuicios, el demandado en estricto Derecho habría cumplido resarciendo en esta última forma el importe de la obligación, pero eso equivaldría a utilizar la solidaridad de los deudores en perjuicio del cumplimiento estricto. Además, si el cumplimiento en forma específica fuera posible, en cierta forma a él están obligados todos los herederos, pues la deuda, entonces más que nunca, no se entiende pagada sino cuando se entregue la cosa en que consista la obligación».

termina la misma antes de satisfacer todas las deudas hereditarias, en cuyo caso para abonar éstas o bien se efectúan adjudicaciones de bienes de la herencia a uno o varios herederos paga pago de deudas de la misma o bien se incrementa el lote de uno o más herederos asumiendo éste o éstos el pago de las deudas sucesorias¹⁴.

III. ANÁLISIS DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA PREVISTA POR EL ART. 45 DE LA LEY HIPOTECARIA

Los acreedores del causante podrán anotar preventivamente su derecho sobre los bienes inmuebles que se hubieran adjudicado, tras la partición, para el pago de sus respectivos créditos lo que les confiere una eficacia *erga omnes* frente a los legatarios y frente a los acreedores del heredero.

Esta posibilidad aparece reflejada en el art. 45 de la Ley hipotecaria, en el que comienza aclarándose que si bien la adjudicación no producirá garantía alguna de naturaleza real si no se ha estipulado expresamente en la misma adjudicación, si concede un derecho a los acreedores cuyos créditos consten en escritura pública o por sentencia firme, cual es poder obtener anotación preventiva de su derecho sobre las fincas que se hubiesen adjudicado para el pago de sus respectivos créditos siempre que, la soliciten dentro de los ciento ochenta días siguientes a la adjudicación, a no ser que conste en el Registro el pago de aquellos¹⁵.

Según esto, la adjudicación para el pago de deudas llevada a cabo por los coherederos y la correspondiente anotación sobre las fincas adjudicadas practicada por los acreedores, no producen efectos reales, en otras palabras no se constituye en favor de los acreedores que hayan anotado sus derechos, un vínculo real sobre los bienes anotados¹⁶.

¹⁴ Cfr., Roca Sastre Muncunill, *ob. cit.*, pág. 252.

¹⁵ *Vid.*, al respecto, Sentencias de 23 de mayo de 1935, de 25 de junio de 1946, 29 de octubre de 1968 y 7 de febrero de 1969, y Resoluciones de 14 de junio de 1922, 19 de septiembre de 1929, 20 de septiembre de 1933, 26 de diciembre de 1946 y 1 de septiembre de 1976.

En concreto y en relación a la *Resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 14 de junio de 1922*, González Palomino, «La adjudicación...», *ob. cit.*, pág. 250, afirma que dicha Resolución, lanzó al mundo una construcción de la adjudicación para pago de deudas que por la autoridad de su procedencia y su pulcritud ejemplar de estilo ha hecho fortuna entre nosotros y ha sido aceptada por el mismo Tribunal Supremo de Justicia.

El autor se muestra de acuerdo con la forma en que la Resolución comienza afirmando que nos encontramos ante un fenómeno complejo y, seguidamente, discrepa en relación a que dicho fenómeno responda tanto al interés del deudor como al de los acreedores: «Que interesa a los coherederos es evidente por eso la pactan. Más no con el fin de obtener por tal medio una mayor confianza de sus acreedores, si no porque intentan, aunque jurídicamente no lo logren, liberarse y descartar de su zona de preocupaciones las deudas motivo de la adjudicación. Que interesa a los acreedores no me parece ni probado ni importante; porque a ellos no les afecta dañosamente nada de lo que los deudores hagan o pacten a sus espaldas».

¹⁶ En este sentido Morell, *Comentarios a la Legislación hipotecaria*, tomo III, págs. 115 y ss., afirma que, «anotado el crédito, los acreedores no obtienen por virtud de la anotación, hipoteca sobre los

Pese a que la anotación preventiva prevista por el art. 45 de la Ley Hipotecaria no otorga en principio una garantía real a los acreedores, es evidente que sí les confiere un privilegio frente a terceros adquirentes de los bienes, que no podrán ampararse en el desconocimiento de la existencia de estos derechos, y a pesar de esta circunstancia es posible también afirmar que la adjudicación de bienes inmuebles para el pago de deudas puede llegar a constituir una auténtica garantía real a favor de los respectivos acreedores cuando, tal y como afirma la Ley, *en la adjudicación se hubiera estipulado expresamente que produzca garantía real.*

A este particular hace referencia el art. 172.1 del Reglamento Hipotecario que literalmente dispone que *«El documento público en que haya de constar la adjudicación de bienes inmuebles que, conforme a lo dispuesto en el párrafo primero del art. 45 de la Ley, produzca garantía de naturaleza real a favor de los acreedores, determinará la clase de derecho real que se constituya y contendrá todos los requisitos exigidos por la Ley y por este Reglamento para la inscripción del mismo».*

Aclarado este punto, y fuera del supuesto en que se atribuya expresamente una garantía real a la adjudicación de los bienes, vemos que en el resto de los casos en los que tiene lugar una adjudicación simple, ésta ha de llevarse a cabo en la forma prevista en los arts. 172.2 y 166.8 del Reglamento Hipotecario, que respectivamente disponen que *«la anotación preventiva podrá hacerse por convenio entre el adjudicatario y el acreedor, presentando en el Registro la correspondiente solicitud, firmada por los mismos, y los documentos públicos en que consten la adjudicación y los créditos que se traten de asegurar. También podrá hacerse por mandato del juez o Tribunal competente, aplicándose, en lo posible, las disposiciones del art. 57 de la Ley»*¹⁷. *«La anotación se practica en la misma forma de las inscripciones, pero ha de expresar además el título de adquisición y circunstancias del crédito asegurado, las declaraciones de la escritura de adjudicación referentes al mismo y la forma en que la anotación se haya obtenido».*

Otra cuestión importante es la relativa al término en el que ha de realizarse la anotación preventiva sobre los bienes adjudicados, al ser condición indispensable para el ejercicio efectivo del privilegio que dicha anotación sea practicada dentro de los ciento ochenta días siguientes a la adjudicación¹⁸.

bienes anotados, pero su derecho se hace provisionalmente eficaz contra todo tercer adquirente de los bienes».

También lo entiende así, Martínez Mora, «Las adjudicaciones de inmuebles para pago de deudas», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1925. *Vid.*, asimismo, Ruiz Artacho, «La adjudicación para pago de deudas», *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1946.

¹⁷ El art. 57 de la Ley Hipotecaria, establece que, *«Cuando hubiere de hacerse la anotación de legados o de derecho hereditario por mandato judicial, acudirá el interesado al juez o Tribunal competente exponiendo su derecho, presentando los títulos en que se funde y señalando los bienes que pretenda anotar. El juez o Tribunal, oyendo a los interesados en juicio verbal, dictará providencia, bien denegando la pretensión o bien accediendo a ella. En este último caso señalará los bienes que hayan de ser anotados y librará el correspondiente mandamiento al Registrador, con inserción literal de los provenidos para que lo ejecute».*

¹⁸ Curiosamente en este aspecto, nuestro legislador parece ser más flexible que el legislador italiano, que prevé un breve plazo de tres meses a contar desde la apertura de la sucesión para poder

En otras palabras, para que la anotación preventiva surta efectos respecto de posibles terceros es necesario que sea practicada dentro del plazo legalmente previsto, plazo que opera como una reserva de rango o de puesto, aunque hayan pasado los bienes a poder de adquirente posterior, mientras en el Registro no conste el hecho del pago.

La anotación preventiva así practicada tendrá una duración de un año, a contar desde la fecha de la adjudicación para pago de deudas o desde que éstas puedan exigirse, y en cualquier tiempo que se acredite el pago de las deudas garantizadas, con arreglo a lo previsto en el n.º 9 del art. 206 del Reglamento Hipotecario. Con la fijación de estos plazos se impide que la suerte de los bienes hereditarios quede suspendida indefinidamente.

Hasta el momento hemos precisado que la anotación preventiva prevista por el art. 45 de la Ley Hipotecaria no conlleva garantías reales para los acreedores salvo que así se haya manifestado expresamente en la adjudicación; que dicha anotación ha de practicarse necesariamente en el término legalmente previsto; y que sólo podrán realizarla aquellos acreedores que no gozando de otras garantías tengan sus créditos documentados en escritura pública o mediante sentencia firme.

Resta determinar, sin embargo, que la posibilidad de anotar preventivamente los derechos de crédito sobre los bienes inmuebles adjudicados es en realidad un hecho accidental para los acreedores del causante, al depender directamente de la circunstancia de que, en la partición, los coherederos hayan decidido internamente adjudicar bienes a alguno de ellos para que haga frente al pago de las deudas; y al margen del modo en que dichos acuerdos afectan a los acreedores¹⁹, lo cierto es que la posibilidad de separar bienes inmuebles de la herencia, a través de la mencionada anotación preventiva, no es siempre factible para los acreedores del causante, al estar supeditada a la existencia de dicha adjudicación.

Es innegable que en caso de existir adjudicación de bienes inmuebles para el pago de las deudas los acreedores resultan favorecidos al obtener, mediante la anotación preventiva de sus derechos, una preferencia de cobro frente a terceros; pero como hemos visto se trata de una posibilidad muy frágil que no depende directamente de la voluntad de los acreedores. Es por ello conveniente que los acreedores aseguren sus derechos de crédito a través de otros cauces, sin confiar ciegamente en la posibilidad de que tras la partición hereditaria los coherederos realicen acuerdos en este sentido.

practicar la inscripción a título de separación, justificándose dicha brevedad en la necesidad de no mantener demasiado tiempo en suspenso la eficacia de los derechos adquiridos por terceros en ese *medio tempore*. La motivación del legislador español, a la hora de limitar temporalmente el ejercicio de la separación, obedece exactamente a las mismas razones que inspiran al legislador italiano, si bien, nuestro legislador se muestra ostensiblemente más permisivo en cuanto al plazo señalado para su ejercicio.

¹⁹ Cuestión que hemos planteado en el epígrafe número dos del presente trabajo.

A ello hemos de añadir que la adjudicación se configura en realidad como un negocio interno de asunción de las deudas, que no persigue reforzar ni otorgar nuevas garantías a los acreedores hereditarios, sino beneficiar estrictamente a los coherederos, que con la adjudicación pretenden liberarse de sus responsabilidades, concentrando, únicamente, en el adjudicatario la responsabilidad por las deudas hereditarias.

Así las cosas, el privilegio que los acreedores consiguen como consecuencia de poder practicar anotación preventiva sobre los bienes inmuebles adjudicados, ha sido calificado de *privilegio inmerecido*, al reforzar de manera no querida por los adjudicantes, un derecho que no tenían la menor intención de reforzar²⁰.

²⁰ Éste es el calificativo que da González Palomino, *ob. cit.*, págs. 323-324, al beneficio que indirectamente obtienen los acreedores de la herencia con ocasión de la adjudicación de los bienes para el pago de deudas.

Recordemos que el tratamiento que el autor ofrece a la figura en estudio es sumamente crítico, al afirmar que «la anotación preventiva que la Ley concede a los acreedores es completamente anormal y perturbadora, pues si los herederos manifiestan en forma expresa e indudable que no quieren, en ninguna vía y manera, directa o indirectamente, que los acreedores logren ventaja, garantía ni refuerzo alguno con la adjudicación, debe ser admitida la conclusión de que tampoco existe base para la anotación preventiva».

El autor admite únicamente el derecho a la anotación preventiva en el supuesto de la adjudicación propia, siempre y cuando, los interesados en ella, quieran que la haya, negando esta posibilidad en caso contrario, y asimismo, en la adjudicación impropia o en comisión para el pago de deudas, porque no hay adjudicación, que es el supuesto legal, y en las adjudicaciones hechas por los comisarios, porque legalmente no tienen facultades como tales comisarios. En relación a las adjudicaciones hechas por comisario. Muncunill pone de manifiesto que no son actos de partición, *ob. cit.*, pág. 258.

En nuestra opinión, el beneficio que aporta la posibilidad de practicar anotación preventiva de los créditos no debe considerarse inmerecido, pues los privilegios que la Ley concede a los acreedores del causante no pueden cuestionarse ni ser modificados arbitrariamente por los deudores; y si tenemos en cuenta que el derecho de los acreedores hereditarios es preferente en el supuesto de hacer uso efectivo de los mecanismos legalmente previstos, entre ellos la posibilidad de separar bienes concretos de la herencia mediante la anotación preventiva de sus créditos, no puede admitirse que el ejercicio diligente de tales mecanismos sea dejado en manos de los herederos, que en realidad son los obligados, en cada caso, al pago de las deudas.

Según esto, no es relevante que los herederos quieran o no beneficiar a los acreedores al realizar estos acuerdos parciales, tampoco pretende el heredero que acepta la herencia a beneficio de inventario favorecer a los acreedores del causante si no a sí mismo y sin embargo, como consecuencia de dicha aceptación beneficiaria, la herencia es sometida a una administración liquidadora en beneficio de los acreedores hereditarios; resultando, empero, decisivo que en el caso de adjudicarse bienes inmuebles para el pago de las deudas, los acreedores tienen la posibilidad de anotar preventivamente sus créditos con cargo a los bienes adjudicados, derecho que les confiere directamente la Ley y que les otorga un privilegio frente a terceros.

Si además los herederos consiguen la finalidad que persiguen, que es liberarse de las molestias que entraña la satisfacción de las deudas, encomendando el pago de las mismas a alguno de ellos mediante la adjudicación de bienes concretos de la herencia, no entendemos que pueda importarnos que, en dicho trámite, los acreedores resulten también favorecidos.