

LA VENTA DE HERENCIA EN EL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL

Rafael Colina Garea

I. LA VENTA DE HERENCIA. CONSIDERACIONES GENERALES.

1. Concepto y régimen jurídico aplicable.

Una vez que el heredero adquiere la herencia, éste se convierte en *dominus hereditatis* y, por este motivo, se encuentra legitimado para disponer de su contenido patrimonial acudiendo a cualquiera de los distintos negocios jurídicos mediante los cuales se admite la transmisión de un derecho a otra persona. Así, el heredero puede transmitir la totalidad del contenido económico de la herencia gratuitamente y sin recibir nada a cambio de la prestación que realiza. También puede permutarla a cambio de otras cosas o derechos de carácter patrimonial, o cederla como contrapartida por las concesiones que recibe del adquirente en el ámbito de una determinada transacción referida a un conflicto o litigio que una a éste con el enajenante. Del mismo modo, el heredero puede enajenar la totalidad del contenido económico de la herencia deferida, a cambio de que el adquirente abone un precio alzado y satisfaga todo lo que el vendedor haya pagado por las deudas y cargas hereditarias, así como por los créditos que éste tenga contra la herencia¹.

De todos los supuestos enumerados, es el último de ellos el que constituye la denominada compraventa de herencia. El Código Civil no ofrece una definición del concepto de venta de herencia, limitándose a recoger una disciplina general de esta figura negocial en sus arts. 1531 a 1534. De entre estos preceptos, se ha dudado si el art. 1532 Cc. es susceptible de ser aplicado a la venta de herencia, pues dicha norma alude a las ventas alzadas o en globo de la totalidad de ciertos derechos, rentas o productos, estableciendo la obligación de saneamiento del vendedor en aquellos casos en los que se produzca la evicción del todo o de la mayor parte de lo vendido. Sin perjuicio de ulteriores precisiones a este respecto, lo cierto es que el art. 1000 Cc. se refiere no sólo a la venta de herencia a cambio de precio, sino también a su cesión o donación a título gratuito, indicando que, tanto en un caso como en el otro, concurre aceptación tácita de la misma².

La venta de herencia se muestra como un negocio jurídico de enajenación muy peculiar, ya que en él se dan cita factores contractuales y sucesorios, hasta el punto de

1 ALBALADEJO GARCÍA, M. "La enajenación de la herencia en el Derecho español". *RDP*. febrero 1978, p. 4.

2 LOPEZ BELTRAN DE HEREDIA, C. "La enajenación de herencia", en AA.VV. *Derecho Civil V. Derecho de sucesiones*. Ed. Tirant lo Blanch. Valencia 1999, p. 576.

que se ha planteado la cuestión de si se trata de una materia propia del Derecho contractual o del Derecho sucesorio³. Pese a que la venta de herencia presupone el fenómeno sucesorio, lo cierto es que se trata de una modalidad de contrato de compraventa, lo que implica que, además de las normas destinadas a regular sus propias peculiaridades derivadas de su aspecto sucesorio, en lo restante, y en la medida que lo permitan dichas particularidades, serán de aplicación las normas generales de la compraventa y, en último término, las de la contratación en general.

La venta de herencia puede ser definida como aquel negocio jurídico, en virtud del cual el heredero enajena la totalidad del contenido económico, activo y pasivo, de una herencia abierta y a él deferida, abonando el comprador un precio alzado y satisfaciendo al vendedor todo lo que éste hubiese pagado por las deudas y cargas hereditarias, así como por los créditos que tenga contra la herencia, salvo pacto en contrario. El negocio de compraventa de herencia resulta sumamente útil como medio para que el heredero pueda convertir, de forma rápida y eficaz, la masa hereditaria en un valor líquido, que le reporte un inmediato beneficio patrimonial sin tener que esperar al tedioso y complicado proceso de liquidación del caudal relicto⁴. Cuestión distinta son las razones y móviles subjetivos que puedan llevar a una persona a concertar la venta de una herencia con la finalidad de convertirla inmediatamente en un valor líquido.

2. Características de este peculiar contrato de compraventa.

Del concepto ahora propuesto, pueden extraerse ya algunas características o rasgos de identidad que ayudan a individualizar a la venta de herencia frente a otras modalidades de compraventa:

1º. Debe haberse producido la apertura de la sucesión del causante a cuya herencia se refiera la compraventa, pues, como es lógico, si aquél todavía no ha fallecido no habrá herencia que vender, ni posibilidad de concertar enajenación alguna sobre la misma, habida cuenta de que el art. 1271 Cc dispone que sobre la herencia futura no se podrá celebrar otros contratos que aquéllos cuyo objeto sea practicar entre vivos la división de un caudal conforme al art. 1056 del Código Civil. Los pactos sucesorios quedan excluidos en sus múltiples variedades⁵.

2º. El vendedor debe haber sido llamado bajo el título de heredero a la herencia que se le difiere a su favor y que pretende enajenar, lo cual implica un régimen especial de responsabilidad, según se deduce de los arts. 1531 y 1532 Cc.

3º. El objeto de la compraventa lo constituye la totalidad del contenido económico, activo y pasivo, de la herencia deferida a favor del heredero-vendedor, sin enu-

3 ROCA SASTRE, R. M^a. "Problemas de la venta de herencia". Estudios sobre sucesiones. T. II. Ed. IdE. Madrid 1981, pp. 13 y 14. DE LA ESPERANZA MARTINEZ-RADIO, A. "Apuntes en tema de enajenación de herencia". RDP. mayo 1967, p. 385. CRISTOBAL MONTES, A. *La venta de herencia*. Ed. Universidad Central de Venezuela. Facultad de Derecho. Caracas 1968, p. 11. GUTIERREZ ALLER, V. "Compraventa de herencia en el Código Civil", en AA.VV. *Derecho de sucesiones*. Cuadernos de Derecho Judicial. Ed. Consejo General del Poder Judicial. Madrid 1995, pp. 209 y 210.

4 CRISTOBAL MONTES, A. *La venta de herencia*, cit. p. 8. GARCIA CANTERO, G. "Comentario a los arts. 1531 a 1534 Cc", en AA.VV. *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*. T. XIX. M. Alabaladejo y S. Díaz Alabart (dirs.). Ed. Edersa. Madrid 1991, p. 733. PUIG BRUTAU, J. *Fundamentos de Derecho Civil*, T. V. Vol. I. Herencia, heredero y legatario. Aceptación y repudiación. Responsabilidad del heredero. Posesión y petición de herencia. Comunidad hereditaria. Venta de herencia. El albaceazgo. Ed. Bosch. Barcelona 1975, p. 390. CASTAN TOBEÑAS, J. *Derecho civil español, común y foral*. T. VI. Vol. I. Derecho de sucesiones. Ed. Reus. Madrid 1978, p. 197. VALLET DE GOYTISOLO, J. B. *Panorama del Derecho de sucesiones*. T II. Perspectiva dinámica. Ed. Civitas. Madrid 1984, p. 623.

5 DE LA ESPERANZA MARTINEZ-RADIO, A. "Apuntes en tema de enajenación de herencia", cit. p. 387.

merar las cosas de las que se compone. Como dice GULLON⁶, el objeto de la enajenación no es la herencia en su conjunto, sino únicamente aquellos bienes y derechos patrimoniales que tengan carácter transmisible⁷. Por lo tanto, quedan excluidos del objeto del contrato, los bienes y derechos extrapatrimoniales y personalísimos, y en especial, la condición de heredero del vendedor. Siempre que la venta se refiera a la universalidad del contenido económico-patrimonial de la herencia deferida al vendedor, la enumeración de las cosas de las que se compone, no es óbice para conceptuar a este negocio jurídico como una auténtica compraventa de herencia, si bien se ha dicho que ello es así siempre que dicha enumeración lo sea por vía demostrativa y no exhaustiva⁸.

4°. Como toda compraventa, la venta de herencia se muestra como un negocio jurídico traslativo que requiere título y modo. Pese a que existe un único título comprensivo de todos los bienes transmisibles que constituyan el patrimonio hereditario vendido, para que cada componente del conjunto pueda ser transferido con plena eficacia al comprador, se necesita que se lleven a cabo determinados actos complementarios, los cuales serán diferentes según la naturaleza de cada objeto transmitido⁹. Como ha puesto de relieve GUTIERREZ ALLER¹⁰, el comprador de la herencia adquiere en virtud de un solo título, pero no *uno acto*, siendo preciso para la plena transmisión que se produzca el cumplimiento del modo adecuado a cada bien o derecho objeto de la transmisión.

5°. Se ha discutido si la venta de herencia puede ser calificada como un contrato de carácter aleatorio. Según GULLON BALLESTEROS¹¹, el carácter aleatorio de la venta de herencia parece indiscutible, dado que el comprador puede ver disminuido el patrimonio que ha comprado, debido a circunstancias surgidas con posterioridad (aparición de nuevas cargas, legados, etc.). Por su parte, ROCA SASTRE¹² afirmaba que “al fin y al cabo, en la venta de herencia siempre hay algo de aleatorio, derivado de la imprecisión del contorno de la *hereditas*”. En el mismo sentido favorable a la aleatoriedad se pronuncian GARCIA CANTERO y GUTIERREZ BARRENENGOA¹³. En cambio, otros autores como LACRUZ, CRISTOBAL MONTES, VALLET DE GOYTISOLO, y DE LA ESPERANZA MARTINEZ-RADIO¹⁴, estiman que, aun cuando en la venta de herencia existe una intervención del azar más marcada que en la compraventa ordinaria, no es bastante para clasificar este contrato entre los aleatorios de los arts. 1790 y siguientes del Código Civil. Se entiende que el *aleas* no es mucho mayor que en cualquier otro caso de venta alzada o en globo.

6 GULLON BALLESTEROS, A. “La venta de herencia”. *RGLJ.*, marzo 1959, p. 374.

7 Vid. igualmente LACRUZ BERDEJO, J. L. *Derecho de sucesiones*. Ed. Bosch. Barcelona 1993, p. 161.

8 ROCA SASTRE, R. M^a. “Problemas de la venta de herencia”, cit. p. 11. GARCIA CANTERO, “Comentario a los arts. 1531 a 1534 Cc”, cit. p. 735. PANTALEON PRIETO, F. “Comentario a los arts. 1531 a 1534 Cc”, en AA.VV. *Comentario del Código Civil*. T. II. Ed. Ministerio de Justicia. Madrid 1991, p. 1035.

9 ALBALADEJO GARCIA, M. “La enajenación de la herencia en el Derecho español, cit. p. 5. ROCA SASTRE, R. M^a. “Problemas de la venta de herencia”, cit. pp. 16 y 17. DE LA ESPERANZA MARTINEZ-RADIO, A. “Apuntes en tema de enajenación de herencia, cit. p. 386. LACRUZ BERDEJO, J. L. *Derecho de sucesiones*, cit. p. 162.

10 GUTIERREZ ALLER, V. “Compraventa de herencia en el Código Civil”, cit. p. 218.

11 GULLON BALLESTEROS, A. “La venta de herencia”, cit. pp. 367 y 368.

12 ROCA SASTRE, R. M^a. “Problemas de la venta de herencia”, cit. p. 26.

13 GARCIA CANTERO, G. “Comentario a los arts. 1531 a 1534 Cc”, cit. p. 738. GUTIERREZ BARRENENGOA, A. “La enajenación o cesión de herencia”, en AA.VV. *Compendio de Derecho Civil. V. Derecho de sucesiones*. Ed. Dykinson. Madrid 1998, p. 339.

14 LACRUZ BERDEJO, J. L. *Derecho de sucesiones*, cit. p. 164. CRISTOBAL MONTES, A. *La venta de herencia*, cit. pp. 46 a 48. VALLET DE GOYTISOLO, J. B. *Panorama del Derecho de sucesiones*, II, cit. p. 623. DE LA ESPERANZA MARTINEZ RADIO, A. “Apuntes en tema de enajenación de herencia”, cit. pp. 385 y 386.

El hecho de que la venta de herencia pueda ser calificada o no como un contrato aleatorio, resulta importante a la hora de cuestionarse si el heredero-vendedor debe responder por la evicción de concretos y particulares bienes que hayan sido transmitidos al comprador como partes de la herencia enajenada onerosamente. Si se defiende que nos hallamos ante un contrato aleatorio, el comprador deberá pechar con el riesgo inherente a una posible disminución del patrimonio adquirido. A diferencia de ello, si se niega el carácter aleatorio de la venta de herencia, se concluye que el vendedor estará obligado al saneamiento de la evicción padecida por el comprador, pues éste no deberá soportar el riesgo de potenciales disminuciones en el patrimonio comprado.

A nuestro modo de ver, resulta indudable que en toda venta de herencia existe un cierto grado de incertidumbre derivado de la propia imprecisión de su objeto: la herencia. Y lo cierto es que dicha incertidumbre y falta de precisión en los contornos de la herencia puede representar para el comprador tanto un riesgo de perjuicio económico, como un posible beneficio, ya que éste no sólo debería afrontar una posible disminución en el patrimonio comprado debido a la sobrevenida aparición de cargas o legados, sino que a la vez tiene derecho a aprovechar el incremento patrimonial de la herencia adquirida, como consecuencia del potencial juego del derecho de acrecer, o de la ineffectividad de los legados previamente dispuestos por el testador. Resulta lógico pensar que si el comprador se puede beneficiar de los incrementos que experimentase la herencia con posterioridad a su venta, debería igualmente afrontar el riesgo de disminución patrimonial que también pudiese acontecer después de celebrado el contrato. Por lo tanto, si se niega el carácter aleatorio de la venta de herencia, dicha negación habría de ser mantenida no sólo para evitar los efectos perjudiciales que de la misma se puedan derivar para el comprador, sino también para impedir que pueda aprovecharse de sus efectos beneficiosos o positivos. Luego, negar la aleatoriedad de la venta de herencia sería tanto como negar que el comprador no podría aprovecharse de los incrementos patrimoniales que fuesen resultado de la actuación del derecho a acrecer o por la absorción de legados que no hayan recibido sus destinatarios, cuestión ésta que, a simple vista, no parece demasiado admisible. En cualquier caso, y sea de ello lo que fuere, las partes en el contrato de venta de herencia se hallan habilitadas para reducir la aleatoriedad inherente al mismo: para ello bastaría con que se especificasen determinados bienes respecto los cuales el vendedor garantice que existen en la herencia o con que se limitase el importe de las deudas de las que habrá de responder el comprador¹⁵.

6º. En la venta de herencia, el precio debe ser siempre alzado. Ha de haber un único precio calculado para la totalidad de la herencia, pues el contrato no tiene por objeto los bienes hereditarios en sí mismos y aisladamente considerados, sino una universalidad cuyo contenido se halla determinado *sub specie universitatis* por referencia *-per relationem-* al conjunto de cosas, derechos y obligaciones que integran la herencia¹⁶. Si se especifica un precio para bienes determinados o para concretas clases de ellos, no estaremos ante una venta de herencia, sino ante una venta de bienes hereditarios¹⁷.

7º. La venta de herencia se diferencia también de la compraventa ordinaria, no sólo en que el comprador deba pagar un precio alzado, sino también porque éste ha de reembolsar todo lo que el vendedor hubiese pagado por deudas y cargas hereditarias, así como satisfacer los créditos que el heredero tuviese contra la propia herencia (art. 1534 Cc.). Estas particulares obligaciones que tiene el comprador en la venta de herencia, y que no existen en la compraventa ordinaria, obedecen a la necesidad de colocar, en el ámbito económico, al comprador en la misma posición que tuviese el heredero-vende-

15 Vid. GULLON BALLESTEROS, A. *La venta de herencia*, cit. p. 368.

16 VALLET DE GOYTISOLO, J. B. *Panorama del Derecho de sucesiones*, II, cit. p. 622.

17 GUTIERREZ ALLER, V. "Compraventa de herencia en el Código Civil", cit. p. 218.

dor en el instante de abrirse la sucesión; es decir, se trata de que el comprador reciba, por medio de la venta, lo mismo que hubiese recibido si él hubiese sido heredero, en vez de serlo el vendedor.

3. Compraventa de herencia versus venta de bienes hereditarios y de cuota hereditaria.

Hasta este punto hemos tratado de analizar algunas de las características que individualizan el contrato de venta de herencia frente a la compraventa ordinaria. Sin embargo, si se quiere precisar bien el concepto de venta de herencia, resulta igualmente necesario proceder a su diferenciación con otros negocios jurídicos de enajenación de bienes o derechos hereditarios que, como *dominus hereditatis*, puede llevar a cabo el heredero. En orden este de cosas, y siguiendo a LALAGUNA, CASTAN y GARCIA CANTERO¹⁸, conviene trazar la frontera que delimita los conceptos de venta de herencia, de bienes hereditarios y de cuota hereditaria.

En la venta de herencia y de cuota hereditaria el objeto es indeterminado pero determinable; es decir, susceptible de determinación. Mientras, en la enajenación de bienes hereditarios el objeto se encuentra perfectamente determinado e identificado de antemano y desde un principio. A su vez, y en caso de existencia de una pluralidad de herederos, la venta de herencia y la de bienes hereditarios únicamente podrá ser llevada a cabo por todos ellos conjuntamente, o por uno sólo siempre que cuente con el consentimiento unánime de los restantes. En cambio, cada coheredero puede disponer libremente de su cuota, sin que sea necesario el concurso de los demás copartícipes, aunque éstos tienen el derecho de retracto que les facilita el art. 1067 Cc. si la venta fuese realizada a favor de un extraño a la comunidad.

Por lo que se refiere a las diferencias entre la venta de herencia y la de cuota hereditaria, hay que decir que en aquélla la titularidad del vendedor es plena, mientras que en esta última el vendedor tiene una titularidad limitada por la concurrencia de las otras cuotas que corresponden a los restantes coherederos. Al ser limitada la titularidad del vendedor, sólo cabe la anotación preventiva del negocio de enajenación de la cuota hereditaria, sin que resulte admisible su inscripción registral. En la venta de herencia, existe un título único que abarca la totalidad de los bienes vendidos, pero para que la transmisión se produzca eficazmente es preciso el cumplimiento del modo adecuado a cada bien o derecho objeto de la transmisión. Dicho de otro modo, para que la venta de herencia sea eficaz resultan indispensables una serie de actos complementarios, los cuales varían según la naturaleza del objeto transmitido. Por ejemplo, la entrega para la transmisión de la propiedad de las cosas, la notificación al deudor para los derechos de crédito, o el endoso al comprador para las letras de cambio o títulos valores¹⁹. A diferencia de ello, en la venta de cuota hereditaria no hay necesidad de los referidos actos complementarios, porque, al presuponerse una herencia en comunidad, la cuota no se proyecta sobre cada una de las cosas singulares integrantes de la misma, sino sobre la totalidad del patrimonio hereditario en sí considerado. El conjunto de los partícipes tiene sobre todos y cada uno de los bienes y derechos que integran la herencia un poder en mano común, el cual hace que aquéllos formen un grupo que ha de actuar unánimemente o de consuno en sus actividades dispositivas²⁰. Por otra parte, el objeto de la venta

18 LALAGUNA DOMINGUEZ, E. "La venta de herencia en el Código Civil". *RCDI*. sept-oct. 1974, p. 1042. CASTAN TOBEÑAS, J. *Derecho civil español, común y foral*, T. VI. Vol. I, cit. p. 197. GARCIA CANTERO, G. "Comentario a los arts. 1531 a 1534 Cc", cit. pp. 733 y 734.

19 ALBALADEJO GARCIA, M. "La enajenación de la herencia en el Derecho español", cit. p. 5.

20 Vid. ROCA SASTRE, R. M^a. "Problemas de la venta de herencia", cit. p. 17.

de herencia sólo se halla indeterminado en su valor patrimonial, ya que, con mayor o menor precisión, se pueden identificar los particulares bienes que forman parte de la misma. Por el contrario, la indeterminación del objeto en la venta de cuota hereditaria no se circunscribe solamente a su valor patrimonial, sino también a su contenido, pues, hasta que se lleve a cabo la partición, no se puede llegar a conocer cuáles serán los concretos bienes que compongan la cuota transmitida²¹. En lo tocante a la eficacia del negocio, cuando se trata de una venta de cuota hereditaria, los restantes coherederos tienen el derecho de retracto que les concede el art. 1067 Cc., si la enajenación fuese efectuada a favor de personas extrañas a la comunidad. Retracción ésta que no se reconoce en el supuesto de la venta de herencia, ya que, si concurre una pluralidad de herederos, la transmisión por uno sólo de ellos sólo será viable si los restantes la consienten unánimemente. Luego, en este punto se halla otra diferencia: la cuota hereditaria puede ser enajenada por cualquier coheredero sin necesitar el consentimiento de los demás, mientras que la venta de herencia debe ser consentida de modo unánime por todos los copartícipes, salvo, claro está, cuando concorra a ella un único heredero.

Para finalizar con la exposición de estos aspectos diferenciales, resta por decir que en la práctica son más frecuentes los negocios de venta de cuota hereditaria que los de venta de herencia. La enajenación de cuota hereditaria encontró, en otros tiempos, un gran arraigo en aquellas regiones de fuerte tradición migratoria (especialmente Galicia). La praxis notarial indicó que era frecuente que el heredero no mejorado vendiese sus derechos al que lo estaba, para poder emigrar con el producto de la venta, ya fuese a otro país, o ya fuese de los núcleos rurales con dirección a la urbe. También era relativamente habitual que los herederos residentes en países extranjeros vendiesen sus derechos en la herencia al que había quedado al cuidado de los bienes hereditarios en la casa matriz²². Otras veces, la venta de cuota hereditaria venía impuesta como consecuencia de la estructura agraria minifundista de esas mismas regiones que padecían las corrientes migratorias. Donde imperaba el minifundio era difícil que aquel mismo patrimonio del que había vivido con estrecheces la familia del causante, fuese suficiente para sustentar a las familias de todos sus herederos. La fuerza de los hechos imponía como única solución viable que uno de tales herederos continuase solo la explotación agraria, buscando los otros colocación fuera de la “casa” con ayuda del capital en metálico que aquél les proporcionó a cambio de la venta de sus respectivas cuotas en la herencia²³.

II. ELEMENTOS PERSONALES DE LA COMPRAVENTA DE HERENCIA.

Al igual que en todo contrato de compraventa, en la enajenación por precio alzado de la totalidad del contenido económico de una herencia, concurren, como mínimo, dos sujetos: el vendedor o enajenante y el comprador o adquirente. Obviamente, la naturaleza contractual de la venta de herencia implica el carácter bilateral de la misma, por lo que se refiere al número de sujetos contratantes. Pero, además, la bilateralidad del contrato de venta de herencia se aprecia también en lo tocante a la naturaleza del vínculo que une a las partes contratantes, ya que, al surgir obligaciones recíprocas, cada una de ellas ocupa a la vez la posición de acreedor y deudor. Así, por ejemplo, el vendedor es deudor de la totalidad del contenido económico de la herencia, pero, al mismo tiempo, acreedor del reembolso de las cantidades pagadas en concepto de deudas y car-

21 GARCIA CANTERO, G. “Comentario a los arts. 1531 a 1534 Cc”, cit. p. 734.

22 DE LA ESPERANZA MARTINEZ-RADIO, A. “Apuntes en tema de enajenación de herencia”, cit. p. 383. GARCIA CANTERO, G. “Comentario a los arts. 1531 a 1534 Cc”, cit. p. 733. VALLET DE GOYTISOLO, J. B. *Panorama del Derecho de sucesiones*, II, cit. p. 623.

23 MENENDEZ-VALDES GOLPE, E. “Cesiones de derecho hereditario”. *RDN*. enero-marzo 1967, p. 221.

gas hereditarias, así como del importe de los créditos que tuviese contra la propia herencia vendida (art. 1534 Cc). Del mismo modo, el comprador es deudor del precio pactado para la venta, pero simultáneamente es acreedor de los frutos y rendimientos que produjese la herencia y fuesen aprovechados por el vendedor desde la apertura de la sucesión hasta el momento de la celebración del contrato (art. 1533 Cc).

1. El vendedor.

El vendedor ha de tener necesariamente la cualidad de heredero. Esta condición genera una particularidad que diferencia a la venta de herencia de la compraventa ordinaria. La vigencia del principio *semel heres, semper heres* indica que con la venta de la herencia el vendedor no transmite su cualidad de heredero, porque ésta es personalísima e inalienable. Lo único que es objeto de transmisión es el contenido económico-patrimonial, activo y pasivo, de la herencia. En consecuencia, producida la enajenación, el vendedor no queda totalmente apartado de la escena jurídica, pues sigue teniendo la condición de heredero. En cambio, cuando se trata de una compraventa ordinaria, la indiferenciación del título de dueño y el contenido económico del mismo, hace que ambos se transmitan como un todo inescindible al comprador, desprendiéndose el vendedor no sólo del contenido patrimonial del objeto vendido, sino también del título de dueño del mismo²⁴.

La condición de heredero que ha de poseer el vendedor influye directamente en la posibilidad de conceptualizar o no como venta de herencia determinados negocios jurídicos de enajenación de su contenido patrimonial mediante precio, dependiendo del momento o fase del fenómeno sucesorio en el que hayan sido llevados a cabo.

Mientras no se haya producido el fallecimiento del causante, no tendrá lugar la apertura de la sucesión. Por consiguiente, cualquier cesión, enajenación o transmisión onerosa de esa hipotética herencia, debe ser conceptualizada como un contrato sobre herencia futura, el cual no resulta admisible, debido a la prohibición establecida a este respecto en el art. 1271 Cc., según el cual sobre la herencia futura no se podrá celebrar otros contratos que aquéllos cuyo objeto sea practicar entre vivos la división de un caudal conforme al art. 1056 del Código Civil. Sin embargo, ello debe ser comprendido sin perjuicio de las distintas legislaciones forales en las que se admite la sucesión paccionada y, por ende, la institución contractual de heredero.

Una vez que haya fallecido el causante, debe entenderse que la herencia ya existe por haberse abierto la sucesión, aun cuando se ignore quienes han sido llamados a la misma. A partir de este momento decae la prohibición del art. 1271 Cc. y, por ese motivo, deberán estimarse válidos aquellos contratos, en virtud de los cuales, una persona vende la herencia que, en caso de ser llamado a ella, le corresponda en la sucesión de la persona ya fallecida. Sin embargo, no creemos que negocios jurídicos de enajenación de este estilo puedan ser conceptualizados, en sentido estricto, como una compraventa de herencia, porque el vendedor ni siquiera sabe a ciencia cierta si ha sido llamado a la misma, aunque tenga la esperanza de que ello sea así. En definitiva, en el supuesto ahora relatado no podrá apreciarse la existencia de una compraventa de herencia, no sólo con base a que el vendedor no tenga todavía la condición efectiva de heredero, sino porque ni siquiera se conoce si la va a llegar a tener en algún momento. De cualquier forma, la persona de que se trate vende la herencia esperando ser llamado a la misma, lo que implica que, aunque no podamos calificar este negocio como venta de herencia, sí podrá ser jurídicamente admitido como una enajenación, mediante precio, de derechos hereditarios o sucesorios en expectativa.

24 Sobre estas consideraciones, Vid. ROCA SASTRE, R. M^a. "Problemas de la venta de herencia", cit. p. 12.

Siguiendo con las distintas fases del fenómeno sucesorio, es perfectamente posible que, abierta la sucesión, la vocación hereditaria no coincida con la delación, por haber sido ésta deferida o retardada en el tiempo. Por lo tanto, cabe cuestionarse si el heredero instituido bajo condición suspensiva puede vender la herencia que le corresponda mientras no se cumpla el hecho en el que consista la condición. Es decir, en aquel lapso de tiempo en el que el llamado tiene vocación a la herencia pero todavía no delación. A este interrogante responde ROCA SASTRE²⁵, diciendo que, al faltar la condición de heredero en el enajenante, lo que en realidad existe es una venta de derechos sucesorios en expectativa. No obstante la opinión de tan prestigioso autor, consideramos que la posible calificación de la referida enajenación como venta de herencia no podrá ser definitivamente asumida hasta el instante en el que se pueda llegar a saber si la condición se ha cumplido efectivamente o no, a lo que hay que añadir los posibles pactos a los que hubiesen llegado comprador y vendedor sobre estos extremos. Así las cosas, si las partes hubiesen convenido que el perfeccionamiento y existencia de la venta de la herencia queda supeditada a que se cumpla la delación en favor del vendedor, resultará que si no se cumple el hecho en el que consiste la condición no habrá venta. Y viceversa, si se cumple la condición habrá una auténtica venta de herencia con todos sus efectos. Por consiguiente, se trataría de la celebración de una compraventa de herencia *sub conditione*. De la condición suspensiva impuesta a la institución de heredero dependería la propia existencia del contrato de compraventa. En cambio, si las partes hubiesen acordado que la venta existirá igualmente ya se cumpla o no la delación en favor del vendedor, resultaría que el comprador correría el riesgo de no recibir nada a cambio de lo pagado para el supuesto de que la condición no llegase a cumplirse, lo cual sería una situación muy similar a la que podría llegar a encontrarse toda persona que decidiese celebrar un contrato aleatorio, como, por ejemplo, de juego o apuesta²⁶.

Idénticas consideraciones a las anteriores, pueden ser mantenidas cuando se trate de la venta de herencia llevada a cabo por el heredero sometido a término inicial, por el sustituto vulgar y por el sustituto fideicomisario condicional. En cambio, si el hipotético vendedor tuviese la cualidad de sustituto fideicomisario puro y no condicional, el negocio de enajenación no podrá ser calificado, en sentido estricto, como venta de herencia, sino como compraventa de derechos hereditarios en expectativa, ya que el sustituto no sabe a ciencia cierta si va a poder hacer efectivo su llamamiento, aunque tenga esperanzas de que ello llegue a ser así²⁷.

En todos los supuestos en los que la compraventa de la herencia se efectúe *sub conditione* por haberse retardado la delación del vendedor, no será necesario que el vendedor pacte expresamente en el contrato su obligación de aceptar la herencia cuando acontezca el hecho que dé lugar al nacimiento del *ius delationis* en su favor, ya que, de acuerdo con el art. 1000 Cc, el simple hecho de la compraventa, que existirá y será eficaz cuando se cumpla la condición, implica la aceptación tácita de la herencia, por lo que, a partir de ese momento el vendedor ya podrá responder de su cualidad de heredero. Lo mismo puede decirse para la hipótesis en la que el llamado a la herencia tenga ya una efectiva delación pero decida venderla a otra persona antes de decidirse a ejercitarla en el sentido de aceptar o repudiar, ya que la propia venta implica por sí misma el ejercicio del *ius delationis* en el sentido de aceptación tácita²⁸.

25 ROCA SASTRE, R. M^a. "Problemas de la venta de herencia", cit. p. 11. En el mismo sentido, CRISTOBAL MONTES, A. *La venta de herencia*, cit. p. 10.

26 En torno a todas estas precisiones, Vid. ALBALADEJO GARCIA, M. "La enajenación de la herencia en el Derecho español", cit. p. 4.

27 Vid. PANTALEON PRIETO, F. "Comentario a los arts. 1531 a 1534 Cc", cit. p. 1035. Por remisión a este autor, GARCIA CANTERO, G. "Comentario a los arts. 1531 a 1534 Cc", cit. p. 735, nota 13.

28 Vid. GARCIA CANTERO, G. "Comentario a los arts. 1531 a 1534 Cc", cit. p. 735. GUTIERREZ ALLER, V. "Compraventa de herencia en el Código Civil", cit. p. 213. GUTIERREZ BARRENENGOA, A. "La enajenación o cesión de herencia", cit. p. 338.

Siempre que la herencia haya sido aceptada con anterioridad a la enajenación, el heredero estará legitimado para proceder a su venta, ya la hubiese adquirido pura y simplemente o con el beneficio de inventario. Ahora bien, en este punto es necesario cuestionarse si el heredero que se haya acogido al beneficio de inventario, lo pierde por proceder a la venta de la herencia antes de haber pagado a todos los acreedores hereditarios y legatarios (art. 1024.2º Cc). Para responder a este interrogante, hay que comenzar diciendo que la sanción de la pérdida del beneficio de inventario contemplada en el precepto citado tiene como finalidad primordial proteger a los acreedores hereditarios y legatarios frente a concretas ventas o enajenaciones de bienes particulares que, por disminuir el caudal relicto, pongan en peligro la efectividad de sus correspondientes derechos. Cuando se trata de la venta de herencia, lo que se está enajenando no son bienes concretos, sino la totalidad de su contenido económico-patrimonial, tanto activo como pasivo, y, por lo tanto, dicha transmisión no tiene por qué comportar disminución alguna del caudal relicto que afecte negativamente al pago de las deudas hereditarias y legados. Por consiguiente, no puede estimarse que la venta de la herencia como *universitas* venga por sí misma a perjudicar los intereses patrimoniales de acreedores y legatarios. Silogísticamente hablando, si el art. 1024.2º Cc. sanciona con la pérdida del beneficio de inventario la realización de negocios jurídicos de enajenación que perjudiquen los derechos de acreedores y legatarios, por suponer una mengua del caudal relicto, y si la venta de herencia no supone necesariamente una disminución del contenido patrimonial de la misma, se concluye que en este caso no debería proceder la sanción de la pérdida del beneficio de inventario, ya que, al no haber perjuicio para los acreedores y legatarios, no habría comportamiento que sancionar²⁹.

2. El comprador.

Comprador de la herencia puede serlo toda persona que esté dispuesta a pagar un precio alzado especulando con la adquisición del beneficio económico definitivo que le puede reportar la compra³⁰.

Si a la herencia vendida hubiese concurrido un único heredero, resulta claro que el comprador será una persona ajena o extraña. Extraños son necesariamente el desheredado justamente y el indigno para suceder quienes, naturalmente, puede comprar la herencia porque con ello no se les transmite la condición de heredero. Cuestión distinta es que de *lege ferenda* fuese útil la instauración de la incapacidad relativa del desheredado justamente o del indigno para adquirir mediante compra la herencia respecto la cual hayan sido desheredados o declarados indignos³¹. Si a la herencia vendida hubieran concurrido una pluralidad de herederos, la transmisión podrá hacerse en favor de otro coheredero o de un extraño. En la hipótesis de que todos los herederos acordasen unánimemente vender la herencia a uno de los coherederos, no es que se trate de un supuesto de autocontratación en la persona del heredero que a la vez vende y compra la herencia, sino que habría la enajenación de las cuotas hereditarias de todos los herederos en favor de un solo de ellos, debido a lo cual, en rigor, no habría venta de herencia, sino de las distintas cuotas que la forman exceptuando la correspondiente al comprador. En cambio, si la totalidad de los herederos se ponen de acuerdo unánimemente en ven-

29 Sobre este tema ha habido opiniones dispares en la doctrina. A favor de la conservación del beneficio de inventario, Vid. GULLON BALLESTEROS, A. "La venta de herencia", cit. pp. 390 a 392. CRISTOBAL MONTES, A. *La venta de herencia*, cit. pp. 107 a 109. PANTALEON PRIETO, F. "Comentario a los arts. 1531 a 1534 Cc", cit. p. 1036. Defiende la pérdida del beneficio de inventario, ROCA SASTRE, R. M^a. "Problemas de la venta de herencia", cit. p. 15.

30 PUIG BRUTAU, J. *Fundamentos de Derecho Civil*, T. V. Vol. I, cit. p. 388.

31 DE LA ESPERANZA MARTINEZ-RADIO, A. "Apuntes en tema de enajenación de herencia, cit. p. 390. GUTIERREZ ALLER, V. "Compraventa de herencia en el Código Civil", cit. p. 214.

der la herencia a un tercero extraño a la misma, sí que podría conceptuarse dicho negocio jurídico como una auténtica venta de herencia.

Ahora bien, a diferencia de lo que ocurre en una compraventa ordinaria, el comprador de una herencia no puede ser considerado como un tercero completamente ajeno o extraño al fenómeno sucesorio del cual trae causa el patrimonio hereditario adquirido. De los arts. 1533 y 1534 Cc. se deduce que el comprador se ubica, respecto lo adquirido, en la misma posición patrimonial que le correspondería si, en vez de ser heredero el vendedor, lo hubiera sido efectivamente él. Debido a ello se dice que el comprador hace las veces de heredero, pudiendo ser calificado como vicheheredero³². Sin embargo, hay que insistir en que esa especie de sustitución sólo acontece en el plano económico y patrimonial, pues, como ya se ha dicho, la condición de heredero es personalísima y no susceptible de transmisión *inter vivos* por parte del vendedor al comprador.

III. ELEMENTOS REALES DE LA COMPRAVENTA DE HERENCIA

Constituyen los elementos reales de la venta de herencia, por una parte, la cosa objeto de contrato y, por otra, el precio que se paga a cambio de dicha cosa.

1. La cosa objeto del contrato. Contenido de la obligación de entrega.

En aras de la claridad expositiva, cuando se trata del objeto del contrato de venta de herencia, hay que intentar deslindar y separar una serie de distintos problemas que convergen sobre esta materia. Así, en primer lugar habrá que determinar qué es lo que el vendedor transmite al comprador. En segundo lugar, y una vez hecho esto, será necesario precisar en que estado debe entregarse aquello que se transmite como objeto de contrato. Y, por último, resulta indispensable especificar el modo o la manera en la que se debe entregar lo que se pretenda transmitir mediante el contrato de venta. En definitiva se trata de dar respuesta a las siguientes preguntas: ¿qué es lo que se transmite?, ¿en qué estado ha de transmitirse lo que deba ser transmitido? y ¿cómo se transmite lo que deba ser transmitido?.

En una primera aproximación, podría pensarse que lo que transmite el vendedor al comprador es una herencia sin enumerar las cosas de las que ésta se compone. Tal y como ha señalado ROCA SASTRE³³, la venta de herencia no se reduce a ser una suma de ventas de los bienes singulares que la integran. No se produce un simple agregado o conglomerado de una pluralidad de ventas, tantas como bienes concretos haya, sino que tiene lugar una sola venta, de una cosa única, que es la herencia, o sea el conjunto unificado de derechos y obligaciones, concebido como un todo, es decir, formando un solo objeto hecha abstracción de las cosas singulares componentes, las cuales, de ser contempladas, no lo son en sí mismas y aisladamente consideradas (*uti singuli*), sino como partes integrantes de un todo (*uti universitatis*). Dicho con otras palabras, el objeto del contrato de venta de herencia no está constituido por los bienes hereditarios aisladamente y en sí mismos considerados, sino *per relationem* y como partes del *universum ius* al que pertenecen³⁴. La transmisión de los bienes hereditarios se lleva a cabo en razón de su pertenencia al caudal relicto adquirido por el heredero-vendedor al aceptar

32 ROCA SASTRE, R. M^a. "Problemas de la venta de herencia", cit. pp. 12 y 13.

33 ROCA SASTRE, R. M^a. "Problemas de la venta de herencia", cit. p. 14.

34 VALLET DE GOYTISOLO, J. B. *Panorama del Derecho de sucesiones*, II, cit. p. 622.

la sucesión³⁵. La defensa de la venta de herencia como venta de una *universitas* podría encontrar fundamento en la combinación de los arts. 1531 y 1532 Cc, así como en el juego del principio de subrogación real que se deduce del art. 1534 Cc. De acuerdo con los preceptos citados en primer lugar, el vendedor sólo está obligado a responder de su cualidad de heredero, lo que significa que no tiene la obligación de proceder al saneamiento en caso de evicción de algún bien hereditario en particular, salvo que se trate de la evicción de la totalidad de la herencia o de la mayor parte de la misma. Según ROCA SASTRE³⁶, esto demuestra la irrelevancia de cada objeto singular de la herencia frente a la venta de ésta como un todo. También se ha dicho que puede llegarse a esta misma conclusión a través de lo dispuesto en el art. 1534 Cc, según el cual el comprador deberá satisfacer al vendedor todo lo que éste haya pagado por las deudas y cargas hereditarias y por los créditos que tenga contra la herencia, salvo pacto en contrario³⁷.

Sin embargo, estamos de acuerdo con GARCIA CANTERO³⁸ en que esta concepción, aunque hasta cierto punto acertada, merece ciertas reservas que, a continuación, vamos a exponer a modo de precisiones complementarias.

Mediante la venta de herencia en ningún caso el vendedor transmite al comprador su condición de heredero, la cual es personalísima e intransferible *inter vivos*. Como gráficamente expone MENENDEZ-VALDES³⁹, “el honorabilísimo título de heredero es personal e intransferible; y una vez que se adquiere por la aceptación de la herencia, acompaña al titular hasta su muerte, sin que pueda hacer nada por desprenderse de tal cualidad”. El comprador no es un sucesor *mortis causa* a título universal del causante, sino un adquirente *inter vivos* a título particular o singular del vendedor de la herencia⁴⁰.

La intransmisibilidad de la condición de heredero implica que tampoco puede ser objeto de enajenación todo aquello que corresponda en la esfera extrapatrimonial al heredero por su condición de tal. Por ejemplo, el derecho moral de autor, las acciones por injuria y calumnia al causante o la ejecución de la voluntad de éste cuando no haya designado albacea no formarán parte del objeto del contrato de venta de herencia⁴¹. De igual manera, quedan excluidas de la venta todas aquellas cosas en las que prevalece el valor de afección familiar o sentimental sobre su valor económico, o que sean de carácter personalísimo, tales como cartas, fotografías, condecoraciones, manuscritos, papeles y recuerdos personales. Aunque aparentemente se trate de bienes patrimoniales, en ellos impera su condición extrapatrimonial debido a la prevalencia de su valor afectivo o sentimental⁴².

En la esfera patrimonial, la intransmisibilidad de la condición de heredero significa que con la venta de herencia tampoco se transmiten las deudas hereditarias. Por una parte, porque se trata de deudas que gravan a la persona del heredero. Luego, si el comprador no adquiere, por el simple hecho de la compra de la herencia, la cualidad de here-

35 DIEZ PICAZO, L. y GULLON BALLESTEROS, A. *Sistema de Derecho Civil*. Vol. IV. Derecho de familia. Derecho de sucesiones. Ed. Tecnos. Madrid 1998, p. 564.

36 ROCA SASTRE, R. M^a. “Problemas de la venta de herencia”, cit. p. 14.

37 GULLON BALLESTEROS, A. “La venta de herencia”, cit. p. 363.

38 GARCIA CANTERO, G. “Comentario a los arts. 1531 a 1534 Cc”, cit. p. 736.

39 MENENDEZ-VALDES GOLPE, E. “Cesiones de derecho hereditario”, cit. p. 222.

40 LACRUZ BERDEJO, J. L. *Derecho de sucesiones*, cit. p. 162. PANTALEON PRIETO, F. “Comentario a los arts. 1531 a 1534 Cc”, cit. pp. 1035 y 1036.

41 GUTIERREZ ALLER, V. “Compraventa de herencia en el Código Civil”, cit. p. 215. GULLON BALLESTEROS, A. “La venta de herencia”, cit. p. 374.

42 Vid. DE LA ESPERANZA MARTINEZ-RADIO, A. “Apuntes en tema de enajenación de herencia”, cit. p. 394. ROCA SASTRE, R. M^a. “Problemas de la venta de herencia”, cit. p. 21. GUTIERREZ ALLER, V. “Compraventa de herencia en el Código Civil”, cit. pp. 216 y 217.

dero, tampoco adquirirá la de deudor hereditario. Por otra parte, el vendedor sólo podrá transmitir al comprador la titularidad de las deudas hereditarias, cuando, con el preceptivo consentimiento de los acreedores, hubiesen convenido un pacto de asunción de deudas con carácter liberatorio. Sin embargo, en este caso, la transmisión de las deudas hereditarias no traerá causa de la compraventa de herencia, sino del acuerdo al que han llegado las partes contratantes con el consentimiento de los acreedores. A estas afirmaciones se podría objetar la aplicabilidad del art. 1534 Cc., pero de esta norma no se deduce que el comprador se convierta en deudor por haber adquirido mediante la compra de herencia las deudas que formen parte de la misma. Lo que en realidad dispone el art. 1534 Cc. es la obligación de comprador de reembolsar al vendedor lo que éste ya hubiese pagado en concepto de deudas y cargas hereditarias. Por consiguiente, no se trata de que el comprador sea responsable de las deudas de la herencia, sino de que el vendedor puede repercutir en éste el importe de las cantidades que haya previamente pagado por ese concepto⁴³.

Si con la venta no se transmite al comprador la cualidad de heredero del vendedor, resulta igualmente claro que tampoco se le transferirá la posesión que traiga causa de tal título de heredero. El título de herencia es el único que comunica la posesión que tenía el causante. Ya hemos visto que el comprador es un adquirente *inter vivos* a título singular del vendedor de la herencia. Por consiguiente, al faltar en él el título de herencia, el título de compra por sí solo no basta para transferirle la posesión que tenía el heredero.

De todas las consideraciones ahora expuestas, se obtiene la conclusión de que el objeto del contrato de venta de herencia no lo es la herencia en su totalidad, sino sólo aquellos elementos de la misma que hubiese recibido del causante el heredero y que puedan por él ser transmitidos⁴⁴.

Por consiguiente, el vendedor deberá entregar al comprador todos aquellos bienes de la herencia que subsistan en el momento de la compraventa. Sin embargo, en la práctica puede acontecer que, en el período de tiempo que medie entre la adquisición de la herencia y su venta, el heredero, como *dominus hereditatis*, haya realizado actos de disposición sobre concretos bienes hereditarios, habiendo procedido a su venta, permuta, donación, o también es posible que algunos hayan sido consumidos e, incluso, que haya padecido la pérdida o el deterioro de otros.

A este respecto, el art. 1533 Cc. dispone que “si el vendedor se hubiese aprovechado de algunos frutos o hubiese percibido alguna cosa de la herencia que vendiere, deberá abonarlos al comprador, si no se hubiese pactado lo contrario”. De este precepto y de lo dispuesto en el art. 1534 para el comprador, se deduce que el legislador español pretende conseguir la reconstrucción cuantitativa del patrimonio hereditario tal y como existía en el momento de la apertura de la sucesión. Se trata de que el comprador pueda percibir de la herencia todo aquello que hubiera podido adquirir si él hubiese sido heredero, en vez de serlo, en realidad, el vendedor. En la medida que sea posible, se pretende colocar a ambas partes contratantes en la misma situación económico-patrimonial que hubiesen tenido si la venta se hubiera celebrado inmediatamente después a la adquisición de la herencia por parte del heredero. Naturalmente, se dejan a salvo los pactos o acuerdos a los que pudieran haber llegado vendedor y comprador en

43 GULLON BALLESTEROS, A. “La venta de herencia”, cit. p. 360. CRISTOBAL MONTES, A. *La venta de herencia*, cit. pp. 12 y ss.

44 ALBALADEJO GARCIA, M. “La enajenación de la herencia en el Derecho español”, cit. p. 4. LACRUZ BERDEJO, J. L. *Derecho de sucesiones*, cit. p. 161. GUTIERREZ ALLER, V. “Compraventa de herencia en el Código Civil”, cit. p. 214.

orden a configurar el patrimonio hereditario de otra manera distinta a la dispuesta normativamente. Sin perjuicio de ello, se debe insistir en que la reconstrucción del caudal relicto se circunscribe únicamente al aspecto patrimonial que la herencia comporta y alcanza exclusivamente a la relación entre los contratantes, sin que la retracción inherente a dicha reconstrucción pueda afectar a la validez y eficacia de los actos realizados frente a terceros⁴⁵.

La fórmula empleada por el citado art. 1533 Cc. es lo suficientemente amplia como para que puedan tener cabida en la misma cualquier provecho, apropiación o beneficio que el heredero-vendedor haya obtenido de la herencia antes de proceder a su venta, comprendiéndose en este ámbito tanto los actos realizados a título oneroso, como los llevados a cabo a título gratuito⁴⁶. En concreto, el contenido de la obligación de entrega que incumbe al vendedor, podría resumirse en los siguientes aspectos:

1º. El vendedor deberá entregar al comprador todos los frutos percibidos desde la adquisición de la herencia hasta el momento de su venta. Si con posterioridad a su percepción hubiese enajenado onerosamente alguno de ellos, habrá de transmitir al comprador el precio obtenido con la enajenación. Del mismo modo, si los frutos percibidos fueron consumidos se tendrá que entregar el importe de los mismos. En cambio, no consideramos que el vendedor esté obligado a transferir con la compraventa aquellos frutos que hubiese dejado de percibir (frutos *neglecti* o *percipiendi*), porque, de lo contrario, se le estaría conceptuando como un poseedor de mala fe (art. 455 Cc), además de olvidarse que, en el momento de la no percepción, él era el propietario o dueño del caudal relicto, y solo a él podría perjudicar la no obtención de los frutos perceptibles.

2º. Si el heredero hubiese vendido algún bien hereditario, deberá entregar al comprador el precio que hubiese obtenido como producto de la venta. Si en lugar de una venta hubiese llevado a cabo una permuta, deberá transmitir al comprador el bien adquirido en sustitución del permutado. En caso de donación, habrá que abonar el valor de lo donado. En este punto, la aplicación del principio de subrogación real se muestra un poco más complicada puesto que se transmite algo sin recibir nada a cambio; pero si el vendedor realizó una donación con cargo al caudal hereditario recibido, resulta claro que se ha aprovechado del mismo, ya que de lo contrario la liberalidad habría supuesto una disminución o empobrecimiento de su patrimonio personal y particular⁴⁷. Respecto a los bienes que hayan sido consumidos antes de la venta de la herencia, parece poder concluirse que su valor deberá ser igualmente transmitido, ya que, como hemos visto, también ha de ser abonado el importe de los frutos percibidos y luego consumidos. En consecuencia, si rige esta regla para los frutos, es lógico que también sea aplicable a los bienes que formasen inicialmente parte del caudal hereditario.

3º. Tal y como se desprende del art. 1533 Cc., el vendedor sólo responde frente al comprador de su cualidad de heredero. Sin perjuicio de ulteriores precisiones sobre este tema que serán tratadas en sede de responsabilidad del heredero-vendedor, lo cierto es que éste no responde de la pérdida de los bienes hereditarios. Si dicha pérdida aconteciese efectivamente, el vendedor no tendrá que abonar nada, porque de nada se

45 Vid. CRISTOBAL MONTES, A. *La venta de herencia*, cit. pp. 51 y ss. ALBALADEJO GARCIA, M. "La enajenación de la herencia en el Derecho español", cit. pp. 3 y 4. DE LA ESPERANZA MARTINEZ-RADIO, A. "Apuntes en tema de enajenación de herencia", cit. p. 391. ROCA SASTRE, R. M^a; PUIG FERRIOL, L.; BADOSA COLL, F. "Anotaciones al Derecho de sucesiones de T. Kipp". *Tratado de Derecho Civil*. T. V. Vol. II. Ed. Bosch. Barcelona 1976, pp. 229 y 230. ROCA SASTRE, R. M^a. "Problemas de la venta de herencia", cit. pp. 22 y 23. GARCIA CANTERO, G. "Comentario a los arts. 1531 a 1534 Cc", cit. p. 739. LOPEZ BELTRAN DE HEREDIA, C. "La enajenación de herencia", cit. p. 578.

46 DIEZ PICAZO, L. y GULLON BALLESTEROS, A. *Sistema de Derecho Civil*, IV, cit. p. 565.

47 LACRUZ BERDEJO, J. L. *Derecho de sucesiones*, cit. p. 163.

aprovechó. Además, cuando ocurriese la pérdida, el heredero era el propietario de lo perdido, por lo que dicho hecho únicamente a él puede perjudicar⁴⁸. Lo mismo puede predicarse respecto a los deterioros o desperfectos causados en los bienes hereditarios. Aun cuando éstos hubiesen sido producidos por su culpa, negligencia o dolo, el vendedor no se halla obligado a resarcir al comprador el daño causado, porque es normal que éste pueda apreciar el estado de las cosas en el momento de la venta, lo que, sin duda, influirá directamente en la fijación del precio a pagar⁴⁹. Sin embargo, en la hipótesis de que el heredero-vendedor reciba alguna indemnización debido a que la pérdida o deterioro hubiese sido debida a la conducta negligente de un tercero, ésta deberá ser entregada al comprador, pues se trata de un provecho que se obtiene de los propios bienes hereditarios. Si la indemnización que repara el daño producido por la pérdida o deterioro proviene de un contrato de seguro que haya concertado el heredero-vendedor, aunque el comprador tenga derecho a percibirla, deberá abonar a aquél las cantidades que hayan sido satisfechas en concepto de primas a la compañía aseguradora.

4º. Por lo que se refiere a las mejoras que experimenten los bienes de la herencia provenientes de su propia naturaleza o del transcurso del tiempo, éstas ceden siempre en beneficio del comprador, sin que tenga que pagar nada a cambio de ellas (art. 456 Cc).

5º. De la interpretación del art. 1534 Cc, se deduce que si el causante tenía un derecho de crédito contra el heredero-vendedor que se hubiese extinguido por confusión debido a la adquisición de la herencia, éste tendrá que abonar al comprador las cantidades que debía al causante. No se trata de revivir derechos de crédito que quedaron extinguidos por confusión, sino de dar por definitiva dicha extinción y neutralizar su efecto mediante las correspondientes indemnizaciones⁵⁰. Del mismo modo, el vendedor está obligado a reconstruir, en la medida que sea posible, los derechos reales constituidos en favor de los bienes hereditarios sobre los suyos propios y que hubieran quedado extinguidos por consolidación como consecuencia de la adquisición de la herencia⁵¹.

Una vez que ya hemos identificado aquello que debe entregar el vendedor como objeto del contrato de venta herencia, debemos cuestionarnos en qué estado ha de transmitirse lo que haya de ser entregado. Para ALBALADEJO⁵² deben diferenciarse dos aspectos distintos: una cosa es la individualización e identificación de los elementos que compongan la herencia vendida; y otra cosa totalmente diversa es la determinación del estado en el que hayan de encontrarse tales elementos. De los arts. 1533 y 1534 Cc. se deduce que la ley piensa que lo vendido son los bienes transmisibles que recibiera el heredero, por lo que resulta necesario reconstruir el caudal hereditario al tiempo de su adquisición. Sin embargo, lo que no piensa la ley es que el estado en que corresponda entregar al comprador los bienes que recibió el heredero sea en el que estaban cuando fueron heredados. En el Código Civil no existe norma específica en materia de venta de herencia de la que se pueda extraer conclusión alguna respecto al estado en que deban ser entregados los elementos que la compongan. Como ya queda dicho, en este punto no son aplicables los arts. 1533 y 1534 Cc., ya que se refieren a una cosa distinta. En consecuencia, habrá que recurrir a la aplicación de las normas generales del contrato de compraventa y, en concreto, al art. 1468 Cc., según el cual “el vendedor deberá entregar la cosa vendida en el estado en que se hallaba al perfeccionarse el contrato”. De

48 GULLON BALLESTEROS, A. “La venta de herencia”, cit. p. 382.

49 ROCA SASTRE, R. Mª “Problemas de la venta de herencia”, cit. p. 24. DIEZ PICAZO, L. y GULLON BALLESTEROS, A. *Sistema de Derecho Civil*, IV, cit. p. 565.

50 ROCA-SASTRE, R. Mª. “Problemas de la venta de herencia”, cit. p. 27.

51 GARCIA CANTERO, G. “Comentario a los arts. 1531 a 1534 Cc”, cit. p. 740.

52 ALBALADEJO GARCIA, M. “La enajenación de la herencia en el Derecho español”, cit. p. 6.

acuerdo con ello, los bienes que integren la herencia vendida deberán ser entregados en el estado en que se hallasen en el momento de celebrarse el contrato de compraventa y no en el estado que mostrasen cuando el heredero-vendedor adquirió el caudal relicto. En resumidas cuentas, la reconstrucción del patrimonio objeto de la venta no supone que la obligación de entrega al comprador por el vendedor implique para éste la necesaria retracción al estado que tuvieren los bienes cuando falleció el causante, sino, en todo caso, al estado en que se hallaren al perfeccionarse el contrato⁵³.

Finalmente, resta por cuestionarse cómo se transmiten aquellos elementos de la herencia vendida que deban ser entregados por el vendedor al comprador. Como ya tuvimos ocasión de indicar, el comprador de una herencia no es un adquirente *mortis causa* a título universal del causante, sino un adquirente *inter vivos* a título singular del heredero-vendedor. Sin embargo, no se trata de que existan tantas compraventas como bienes haya en el caudal hereditario, sino que concurre una única venta de una sola cosa: la herencia concebida como un todo (*universitas*) que abarca las cosas particulares de las que se compone, sin que éstas puedan ser consideradas por sí mismas y aisladamente, sino formando parte de esa totalidad universal. Por lo tanto, existe un único título omnicomprendivo de todos los elementos patrimoniales que integren la herencia vendida. Pese a que haya un único título comprensivo de todos los bienes transmisibles que constituyan el patrimonio hereditario vendido, para que cada componente del conjunto pueda ser transferido con plena eficacia al comprador, se necesita que se lleven a cabo determinados actos complementarios, lo cuales serán diferentes según la naturaleza de cada objeto transmitido⁵⁴. El comprador de la herencia adquiere en virtud de un solo título, pero no *uno acto*, siendo preciso para la plena transmisión que se produzca el cumplimiento del modo adecuado a cada bien o derecho objeto de la transmisión⁵⁵. Así, por ejemplo, si se trata de un derecho de crédito, se requerirá la notificación de la transmisión del mismo al deudor; en el supuesto de que existan en la herencia títulos valores o letras de cambio, su efectiva transmisión quedará supeditada a su endoso; tratándose de derechos de propiedad industrial será precisa la inscripción constitutiva. No contradice lo dicho que la tradición instrumental pueda tener lugar en un único instrumento para todas las cosas y derechos reales hereditarios que sean susceptibles de ella (arts. 1462 y 1464 Cc). Del mismo modo, se precisará la tradición instrumental cuando el heredero-vendedor no tenga la posesión efectiva de los bienes hereditarios, sino la posesión civilísima sin aprehensión material de los mismos (art. 1462 Cc)⁵⁶.

2. El precio. Cantidades que el comprador deba abonar al vendedor en virtud de otros conceptos.

El comprador deberá pagar al vendedor un precio alzado por la totalidad de la herencia que se le transmite. Si no existen tantas ventas como bienes hereditarios, sino una única venta de una sola cosa (la herencia), resulta lógico que no se paguen tantos precios particulares como bienes singulares haya, sino un único precio alzado por el todo universal que los comprende.

53 Vid. GUTIERREZ BARRENENGOA, A. "La enajenación o cesión de herencia", cit. p. 340.

54 ALBALADEJO GARCIA, M. "La enajenación de la herencia en el Derecho español, cit. p. 5. ROCA SASTRE, R. M^a. "Problemas de la venta de herencia", cit. pp. 16 y 17. DE LA ESPERANZA MARTINEZ-RADIO, A. "Apuntes en tema de enajenación de herencia, cit. p. 386. LACRUZ BERDEJO, J. L. *Derecho de sucesiones*, cit. p. 162.

55 GUTIERREZ ALLER, V. "Compraventa de herencia en el Código Civil", cit. p. 218.

56 LACRUZ BERDEJO, J. L. *Derecho de sucesiones*, cit. p. 162.

2.A). El pago de las cantidades invertidas por el vendedor en provecho de la herencia.

De nuevo, es necesario recordar aquí que la ley tiende a colocar al comprador de la herencia en la misma posición que éste tendría si hubiera sido heredero él, en vez de serlo, en realidad, el vendedor, o en la misma situación en la que estaría si la compraventa fuera llevada a cabo inmediatamente después de la adquisición del caudal relicto.

En este sentido, si por aplicación del art. 1533 Cc, el vendedor debía abonar al comprador todo lo que hubiese aprovechado o percibido de la herencia con anterioridad a su venta, por la misma regla, el comprador, además de pagar el precio alzado, deberá reembolsar al vendedor todas aquellas cantidades que este último hubiese invertido en provecho de la propia herencia.

Así, por ejemplo, deberá pagar los gastos e impensas que el heredero realizara como necesarios para producir, obtener y conservar los frutos. También habrá de abonar todos los gastos necesarios para la conservación de la herencia o de los singulares bienes hereditarios. En caso de que la pérdida o deterioro de algunos componentes del caudal relicto diese lugar a una indemnización a favor del heredero-vendedor, el comprador tendrá derecho a recibirla con la venta. Pero, si la indemnización que repara el daño producido por la pérdida o deterioro proviene de un contrato de seguro que haya concertado el heredero-vendedor, aunque el comprador tenga derecho a percibirla, deberá abonar a aquél las cantidades que hayan sido satisfechas en concepto de primas a la compañía aseguradora.

En la hipótesis de que el heredero hubiese hecho voluntariamente mejoras en algunos bienes hereditarios, éste tendrá derecho a retirarlas en el ejercicio del *ius tollendi*, siempre que ello sea posible sin detrimento para las cosas de que se trate. Si la mejora no pudiera ser retirada sin deterioro, ésta pasará al comprador sin tener que abonar nada por ella. La razón estriba, por una parte, en que el heredero ha de ser considerado como un poseedor de buena fe y a este respecto el art. 454 Cc. dice que los gastos de puro lujo o mero recreo no son abonables al poseedor de buena fe. Por otra parte, el comprador puede percibir la mejora sin pagar nada a cambio, ya que lo normal sería que, al tiempo de contratar, el vendedor le advirtiese de las mejoras realizadas a fin de justificar su propuesta de un precio más alto⁵⁷. Luego, el importe de la mejora ya habría sido computado a la hora de pactar el precio por la venta de la herencia, quedando, por este motivo, embebido en el mismo.

2.B). El pago del importe de las deudas y cargas hereditarias.

De acuerdo con el art. 1534 Cc., el comprador, además del pago del precio alzado, deberá satisfacer al vendedor todo lo que éste haya pagado por las deudas y cargas de la herencia.

El precepto ahora citado no define, como es normal, lo que se deba entender por deudas o cargas hereditarias, lo que suscita la cuestión de si entre esas deudas y cargas que tiene que abonar el comprador al vendedor tiene cabida o no lo satisfecho por éste por razón del impuesto de sucesiones que grava su adquisición. Resulta claro que en este caso no nos hallamos ante una deuda de la herencia. Lo que ya no deviene tan obvio es si el preceptivo pago del impuesto puede ser conceptuado como una carga hereditaria, entendiéndose por tales todas aquellas obligaciones que hubiesen nacido con posterioridad al fallecimiento del causante y que se originan por el mero hecho de su óbito o

⁵⁷ PANTALEON PRIETO, F. "Comentario a los arts. 1531 a 1534 Cc", cit. p. 1041. En un sentido distinto, ROCA SASTRE, R. M^a. "Problemas de la venta de herencia", cit. pp. 29 y 30.

como consecuencia de la apertura de su sucesión. Partiendo de este concepto no creemos que la obligación de pagar el impuesto de sucesiones pueda ser conceptuada como una carga de la herencia, porque no nace por la simple muerte del causante ni es consecuencia de la apertura de su sucesión, sino que obedece a la adquisición que ha realizado el heredero cuando acepta la herencia. Tal y como dispone el art. 3.1.a de la Ley del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, constituye el hecho imponible de este impuesto la adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio. Si se tiene en cuenta que el hecho imponible es el presupuesto cuya realización origina el nacimiento de la obligación tributaria (art. 28.1 Ley General Tributaria), y si el hecho imponible que hace nacer la obligación del pago del impuesto de sucesiones es la adquisición de la herencia (art. 3.1.a. de la Ley del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones), se concluye que mientras no haya adquisición de herencia no habrá obligación de pago, lo que quiere decir que la obligación de pagar el impuesto de sucesiones no surge de la mera apertura de la sucesión, sino como consecuencia de la aceptación de la herencia por el heredero, luego no podrá ser configurada dicha obligación como una carga hereditaria⁵⁸.

Entrando ya en materia, entendemos que, mediante la compraventa de herencia, las deudas hereditarias no se transmiten al comprador, ni tampoco por el mero hecho de la venta, queda éste comprometido a pagarlas⁵⁹. Entre otras pueden ser aducidas las siguientes razones: a). En virtud de la venta de herencia, el comprador no se convierte en heredero ni asume la posición jurídica de tal. La condición de heredero es personalísima e intransferible *inter vivos*. Si el vendedor no se desprende por el hecho de la venta de su cualidad de heredero, tampoco se desprenderá de su título de deudor, pues éste compete exclusivamente al heredero. b). Las deudas hereditarias sólo pueden considerarse, dentro del conjunto patrimonial de la herencia que se transmite al comprador, en su significado económico de pasivo en la cuenta del patrimonio que se adquiere; pero, nunca en el sentido jurídico de obligaciones asumidas por su adquirente⁶⁰. c). La sucesión hereditaria es el único supuesto en el que la ley admite que pueda cambiarse la persona del deudor, sin contar para ello con el consentimiento del acreedor. Si se tiene en cuenta que el comprador de la herencia no es un adquirente *mortis causa* a título universal del causante, sino un adquirente *inter vivos* a título singular del heredero, se concluye que el traspaso de la condición de deudor del heredero al comprador, sólo podrá tener lugar cuando ello sea consentido por el correspondiente acreedor y no por el simple hecho de la venta. El adquirente de la herencia sólo asumirá y hará suyas las deudas hereditarias cuando así lo haya acordado con el vendedor mediante el preceptivo consentimiento del acreedor. En consecuencia, por el mero hecho de la venta de herencia, el comprador no asume las deudas hereditarias. En caso de que exista, la asunción de las deudas por parte del comprador no traerá causa de la venta de la herencia, sino del correspondiente convenio de novación subjetiva celebrado con el vendedor y consentido por el acreedor.

Por consiguiente, el art. 1534 Cc no quiere decir que, en virtud del negocio de enajenación, el comprador de la herencia se convierta en deudor debiendo asumir, por esa razón, la responsabilidad del pago de las deudas y cargas hereditarias. Lo único que establece el citado precepto es la obligación del adquirente de la herencia de reembolsar al vendedor lo que éste hubiera abonado en concepto de deudas y cargas hereditarias.

58 Vid. ROCA SASTRE, R. M^a. "Problemas de la venta de herencia", cit. p. 30. GULLON BALLESTEROS, A. "La venta de herencia", cit. p. 384. PANTALEON PRIETO, F. "Comentario a los arts. 1531 a 1534 Cc", cit. p. 1041. En sentido contrario, LALAGUNA DOMINGUEZ, E. "La venta de herencia en el Código Civil", cit. p. 1059.

59 ALBALADEJO GARCIA, M. "La enajenación de la herencia en el Derecho español", cit. p. 7.

60 LALAGUNA DOMINGUEZ, E. "La venta de herencia en el Código Civil", cit. p. 1051.

rias, tanto antes como con posterioridad a la celebración de la compraventa⁶¹. El heredero-vendedor seguirá siendo deudor y contra él deben dirigirse los acreedores hereditarios, salvo que el comprador hubiese expresamente asumido las deudas y cargas de la herencia con el consentimiento de aquéllos.

En este orden de cosas, y dependiendo de si el heredero-vendedor haya procedido o no al pago de las deudas, de si las deudas pagadas por el vendedor fueron abonadas antes o después de la venta de la herencia, y de si el comprador hubiera asumido cumulativamente o de forma liberatoria el pago de las deudas y cargas hereditarias, hay que distinguir las siguientes situaciones:

1º. Las deudas y cargas hereditarias que hayan sido satisfechas por el heredero antes de celebrarse el contrato de venta de la herencia quedarán extinguidas, pero el comprador tendrá la obligación de reembolsar el importe de lo que aquél hubiese pagado. Esta misma regla será de aplicación para aquellas deudas y cargas que hubiera abonado el vendedor con posterioridad a la compraventa de la herencia.

2º. Deudas y cargas hereditarias pendientes de pago. Si después de celebrada la compraventa de la herencia el heredero-vendedor no abonase las deudas pendientes, los acreedores hereditarios no podrán dirigirse directamente contra el comprador para exigir el pago, pues, como consecuencia de la venta, éste no se ha convertido en deudor. En esta hipótesis, los titulares de los derechos de crédito contra la herencia, sólo tendrían la posibilidad de utilizar aquellos medios que les brinda el ordenamiento jurídico para ponerse a salvo de la insolvencia de su deudor, quien sigue siendo el heredero-vendedor. Así, podrían recurrir al ejercicio de la acción revocatoria o pauliana, siempre que por razón de la venta no puedan cobrar sus créditos (*eventus damni*) y siempre que el negocio de enajenación fuese llevado a cabo con la intención de defraudar los derechos de los acreedores (*consilium fraudis*). En cambio, creemos que tiene razón ALBALADEJO⁶² cuando afirma que los acreedores no podrán ejercitar contra el comprador la acción subrogatoria por el reembolso que éste debería al heredero si hubiese pagado la deuda. El heredero sólo tendrá el derecho de reembolso cuando previamente haya satisfecho las deudas y cargas hereditarias. Si el pago no se produjo, el comprador no tiene nada que reembolsar o resarcir, ni el vendedor tiene derecho alguno de reembolso o resarcimiento, y en consecuencia los acreedores hereditarios no podrán subrogarse en el ejercicio de un derecho que el heredero no tiene. No obstante, siempre que ello sea así, resultará que el comprador se estaría aprovechando injustamente de aquellas cantidades que debería haber reembolsado al vendedor si éste hubiese pagado la deudas y cargas hereditarias. ALBALADEJO⁶³ considera que este hecho es justificación suficiente para entender que los acreedores hereditarios se hallan legitimados para ejercitar contra el comprador la acción de enriquecimiento injusto.

3º. Deudas y cargas hereditarias asumidas cumulativamente por vendedor y comprador. En la hipótesis de que las partes contratantes hubiesen asumido cumulativamente el cumplimiento de las deudas y cargas hereditarias mediando el consentimiento de los acreedores, éstos podrán dirigirse indistintamente tanto contra el vendedor como contra el comprador, ya que ambos serían responsables solidarios. Si decidieran dirigirse contra el comprador y éste pagase lo debido, la deuda se extinguiría definitivamente por los plenos efectos de la acumulación pasiva de las obligaciones. Si los acreedores se hubieran dirigido contra el vendedor y éste pagase lo debido, la deuda que-

61 LALAGUNA DOMINGUEZ, E. "La venta de herencia en el Código Civil", cit. p. 1059.

62 ALBALADEJO GARCIA, M. "La enajenación de la herencia en el Derecho español", cit. p. 9.

63 ALBALADEJO GARCIA, M. "La enajenación de la herencia en el Derecho español", cit. p. 9.

dará extinguida, pero *inter partes* el comprador quedará obligado a reembolsar al heredero-vendedor las cantidades que hubiera satisfecho en concepto de deudas y cargas hereditarias.

4°. Deudas y cargas hereditarias asumidas por el comprador de forma liberatoria para el vendedor. En el supuesto de que el comprador haya asumido expresamente las deudas y cargas hereditarias liberando de su cumplimiento al vendedor con el consentimiento de los acreedores, éstos sólo podrán dirigir su acción contra el adquirente de la herencia, porque, al darse los plenos efectos de la transmisión pasiva de las obligaciones, el heredero habría dejado de tener la condición de deudor quedando el comprador como responsable único del pago de las deudas y cargas de la herencia.

5°. Aun cuando no exista asunción de deudas, ni cumulativa ni liberatoria, en la práctica puede darse que el comprador proceda de forma espontánea y según su propia iniciativa al pago de las deudas y cargas hereditarias de las que es responsable el heredero-vendedor. Si así fuese, frente a los acreedores hereditarios, las deudas quedarían definitivamente extinguidas, pues, como dice el art. 1158 Cc, el pago lo puede hacer cualquier persona, tenga o no interés en el cumplimiento de la obligación, ya lo conozca y lo apruebe, o ya lo ignore el deudor. Sin embargo, aunque se trate del pago de un tercero, el comprador no tendrá la acción de regreso contemplada en el párrafo segundo del art. 1158 Cc no pudiendo reclamar del heredero-vendedor lo que hubiese pagado, ya que, de haber hecho éste el pago, aquél estaría obligado a reembolsarle todas las cantidades que hubiera satisfecho en concepto de deudas y cargas hereditarias.

2.C). El pago del importe de los créditos que el heredero tuviera contra la herencia.

De conformidad también con el art. 1534 Cc., el comprador no sólo está obligado a reembolsar al vendedor lo que hubiera pagado por las deudas y cargas de la herencia, sino que además deberá abonarle el importe de los créditos que éste tuviera contra la herencia.

El efecto típico de toda aceptación de herencia de forma pura y simple es la confusión que se opera entre los patrimonios del causante y del heredero, que da lugar a la extinción de las relaciones jurídicas obligacionales pendientes de cumplimiento entre ambos. En consecuencia, siempre que el heredero-vendedor hubiese aceptado la herencia pura y simplemente resultará que los derechos de crédito que éste tuviese contra el causante quedarán extinguidos por confusión. Pese a ello, y con el ánimo de reconstruir el caudal hereditario en el momento de su adquisición, el art. 1534 Cc. obliga igualmente al comprador a abonar al vendedor el importe de los créditos que éste tuviera contra la herencia. Ahora bien, el tenor del citado precepto debe ser entendido correctamente. No se trata de que, mediante la compraventa de la herencia y la obligación de pago que se impone al comprador, renazcan y vuelvan a la vida aquellos derechos de crédito que se extinguieron previamente por confusión. La extinción del derecho de crédito, que es consecuencia de la aceptación pura y simple de la herencia, resulta definitiva y no puede entenderse que, por el mero hecho de la venta, tales créditos resuciten o vuelvan a tener nueva vida. Simplemente se trata de reconstruir el patrimonio hereditario en el momento de su adquisición, precisamente, neutralizando los efectos extintivos de dicha adquisición mediante la creación de un nuevo derecho de crédito de contenido igual al extinguido. Por efecto del contrato de compraventa de herencia, nacen *ex novo* en favor del vendedor nuevos derechos de crédito contra el comprador de igual contenido que aquellos que tenía contra el causante. Si se trata de crear un nuevo derecho de crédito de igual contenido al desaparecido, y si los derechos de crédito que se extinguieron por confusión no pueden renacer a la vida y deben quedar definitivamente extinguidos, se concluye que aquellas garantías que terceras personas hubieran pres-

tado respecto de su cumplimiento también habrán de quedar definitivamente extinguidas y en ningún caso podrán llegar a resurgir nuevamente.

Idénticas consideraciones a las ahora expuestas para los derechos de crédito, pueden igualmente predicarse para aquellos derechos reales constituidos en favor del patrimonio del heredero y sobre el del causante que se hubieran extinguido por consolidación como consecuencia de la aceptación pura y simple de la herencia. Por lo tanto, en estos casos debe tratarse de crear un nuevo derecho real idéntico al extinguido por consolidación. En el caso de que dicha creación no fuese posible, el comprador deberá satisfacer al vendedor la correspondiente indemnización, o si la imposibilidad de la creación fue conocida con anterioridad, podrá aumentarse el valor del derecho real extinguido en el importe que el adquirente deba pagar como precio de la venta⁶⁴.

IV. ELEMENTOS FORMALES DE LA COMPRAVENTA DE HERENCIA.

El art. 1280.4° Cc. dispone que deberá constar en documento público la cesión, repudiación y renuncia de los derechos hereditarios. La compraventa de herencia debe entenderse incluida en el ámbito de este precepto, ya que se trata de una modalidad de cesión de derechos hereditarios. Sin embargo, como es perfectamente conocido, la exigencia de otorgamiento de escritura pública a la que se refiere el art. 1280.4° Cc. no constituye un requisito *ad solemnitatem* del acto de que se trate, sino un requisito *ad probationem*, cuya finalidad es garantizar la eficacia probatoria del acto ya celebrado y perfecto. De acuerdo con estas consideraciones, se deduce que el otorgamiento de escritura pública no es un requisito constitutivo del contrato de compraventa de herencia. Nos hallamos ante una relación contractual de carácter consensual para cuyo perfeccionamiento no se requiere el cumplimiento de formalidad solemne alguna, sino que resulta suficiente con el consentimiento de las partes contratantes sobre el objeto de la venta y el precio de la misma (art. 1450 Cc). Cuestión distinta es que, una vez perfecto y válido el contrato de venta de herencia, las partes puedan compelerse recíprocamente a elevarlo a documento público con el objetivo de que su celebración conste con seguridad⁶⁵.

Respecto al modo o forma en que deba procederse a la transmisión de aquellos elementos de la herencia vendida que deban ser entregados por el vendedor al comprador, nos remitimos a las precisiones anteriormente realizadas cuando se trató el objeto del contrato de la compraventa de herencia. Sin embargo, conviene únicamente ahora añadir que si las partes hubieran decidido elevar la venta a documento público, el otorgamiento de la

64 En relación a las cuestiones ahora analizadas. Vid. CRISTOBAL MONTES, A. *La venta de herencia*, cit. pp. 63 y ss. DE LA ESPERANZA MARTINEZ-RADIO, A. "Apuntes en tema de enajenación de herencia", cit. p. 396. LALAGUNA DOMINIGUEZ, E. "La venta de herencia en el Código Civil", cit. p. 1058. ROCA SASTRE, R. M^a. "Problemas de la venta de herencia", cit. pp. 26 a 29. GULLON BALLESTEROS, A. "La venta de herencia", cit. pp. 374 y 375. VALLET DE GOYTISOLO, J. B. *Panorama del Derecho de sucesiones*, II, cit. p. 634. GUTIERREZ ALLER, V. "Compraventa de herencia en el Código Civil", cit. pp. 217 y 221. LOPEZ BELTRAN DE HEREDIA, C. "La enajenación de herencia", cit. p. 579. GARCIA CANTERO, G. "Comentario a los arts. 1531 a 1534 Cc", cit. p. 740. PANTALEON PRIETO, F. "Comentario a los arts. 1531 a 1534 Cc", cit. p. 1041.

65 ALBALADEJO GARCIA, M. "La enajenación de la herencia en el Derecho español", cit. p. 4. CRISTOBAL MONTES, A. *La venta de herencia*, cit. pp. 48 y 49. ROCA SASTRE, R. M^a; PUIG FERRIOL, L.; BADOSA COLL, F. "Anotaciones al Derecho de sucesiones de T. Kipp", cit. p. 227. DE LA ESPERANZA MARTINEZ-RADIO, A. "Apuntes en tema de enajenación de herencia", cit. p. 394. LACRUZ BERDEJO, J. L. *Derecho de sucesiones*, cit. p. 162. GUTIERREZ ALLER, V. "Compraventa de herencia en el Código Civil", cit. p. 221. GUTIERREZ BARRENENGOA, A. "La enajenación o cesión de herencia", cit. p. 340.

escritura pública valdrá como tradición instrumental para todos aquellos bienes y derechos singulares de la herencia que según su propia naturaleza la precisaren⁶⁶.

V. ALGUNOS EFECTOS PARTICULARES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE HERENCIA.

Entre los efectos propios de la compraventa de herencia, vamos ahora a centrarnos en el análisis de dos de ellos que consideramos fundamentales. Por una parte, conviene cuestionarse si la eficacia traslativa de la venta alcanza a los incrementos del activo hereditario que, por razón de acrecimiento, renuncia de legados, colación o sustitución vulgar, se produzcan con posterioridad a la perfección del contrato. Por otra parte, también es necesario detenerse, si quiera someramente, en el estudio del particular y especial régimen de responsabilidad que se aplica al vendedor y que, en su esencia, viene predeterminado por su condición de heredero.

1. El incremento del activo hereditario posterior a la venta y derivado de acrecimiento, renuncia a legados, colación y sustitución vulgar.

Como ya hemos tenido ocasión de señalar, el objeto de la compraventa de herencia se encuentra constituido por todos aquellos bienes y derechos de carácter transmisible que el vendedor hubiera podido recibir del causante, con base en su título de heredero. A ello hay que añadir que mediante la venta de la herencia, la cualidad de heredero no se transfiere al comprador. Luego, si con posterioridad a la enajenación, el vendedor sigue siendo heredero, es lógico que tenga derecho a percibir el incremento del activo que le corresponda, precisamente, por su cualidad de sucesor a título universal. No obstante, como lo posteriormente percibido integra el contenido económico de la herencia, ello deberá ser igualmente transmitido al comprador, porque forma parte del objeto del contrato de compraventa. En consecuencia, hay que entender que lo que constituyen meros incrementos del caudal hereditario objeto de venta, deben ser incluidos en la misma y transmitidos al comprador, aun cuando tengan lugar con posterioridad a la perfección del contrato. Debemos subrayar que no se trata de una adquisición nueva, sino de un simple aumento de lo previamente adquirido. En el supuesto de que tenga lugar una nueva delación a favor del heredero-vendedor, lo que le corresponda en virtud de este otro título sucesorio no formará parte de la herencia vendida ni deberá ser entregado al comprador, ya que no se trataría del aumento o ensanchamiento de la cuota originaria ya adquirida, sino de la atribución de un derecho subjetivo a adquirir otra cuota distinta a la que le correspondía y que, por las circunstancias que sea, ha quedado vacante⁶⁷.

De acuerdo con estos razonamientos, la doctrina mayoritaria ha entendido que el comprador tiene derecho a recibir los incrementos de activo hereditario que el heredero vendedor perciba con posterioridad a la venta, en virtud del juego del derecho de acrecer, de la renuncia por sus destinatarios a los legados dispuestos por el testador, o de la colación de bienes donados que se vea obligado a realizar otro coheredero después de la celebración de la compraventa pero antes de la partición de la herencia⁶⁸.

66 DIEZ PICAZO, L. y GULLON BALLESTEROS, A. *Sistema de Derecho Civil*, IV., cit. p. 566.

67 ROCA SASTRE, R. M^a. "Problemas de la venta de herencia", cit. p. 19. GARCIA CANTERO, G. "Comentario a los arts. 1531 a 1534 Cc", cit. p. 743.

68 Vid. LALAGUNA DOMINGUEZ, E. "La venta de herencia en el Código Civil", cit. p. 1057. ALBALADEJO GARCIA, M. "La enajenación de la herencia en el Derecho español", cit. p. 7. CRISTOBAL MONTES, A. *La venta de herencia*, cit. pp. 111 y ss. ROCA SASTRE, R. M^a. "Problemas de la venta de herencia", cit. pp. 18 y ss. GULLON BALLESTEROS, A. "La venta de herencia", cit. pp. 385 y ss. DE LA ESPERANZA MARTINEZ-RADIO, A. "Apuntes en tema de enajenación de herencia", cit. pp. 392 y 393. GARCIA CANTERO, G. "Comentario a los arts. 1531 a 1534 Cc", cit. p. 743.

En todos estos supuestos no se produce una nueva delación a favor del heredero, sino un simple aumento sobrevenido del contenido económico de la delación previamente recibida que constituye el objeto del contrato. Dicho con otras palabras, se produce un incremento de la herencia vendida que debe pertenecer al comprador, porque éste ha adquirido todos los bienes y derechos transmisibles que formen parte de la misma. No obstante este denominador común, debemos diferenciar lo que ocurre cuando el incremento tiene lugar en virtud del derecho de acrecer y la colación de bienes, de lo que acontece cuando ese aumento viene provocado por la absorción de legados que no llegaron a tener efectividad. Los dos primeros casos no pueden entenderse referidos a la venta de herencia por el heredero único o por todos los herederos unánimemente de acuerdo, sino a la compraventa de la cuota hereditaria que corresponda a uno de los coherederos. Del mismo modo, en estas hipótesis lo que se produce es una auténtica ampliación sobrevenida de la cuota originaria. No se trata de que desaparezca una disminución, sino de que aparece un aumento. En cambio, cuando se trata de la absorción de legados, la situación puede referirse tanto a la venta de herencia como a la de cuota hereditaria, a lo que se debe añadir que, más que un aumento o incremento, se opera una mera liberación de cargas, como consecuencia de la eliminación de aquella disminución o detrimento que suponía la existencia de legados⁶⁹.

Cuestión distinta es la que acontece cuando el heredero-vendedor recibe, con posterioridad a la venta, una nueva cuota hereditaria en la misma sucesión por vía de la sustitución vulgar o fideicomisaria. En este supuesto, al igual que en los anteriores, el vendedor tendrá derecho a percibir esa nueva cuota que le corresponde en virtud del juego de las sustituciones. No obstante, hay que tener presente que lo que ahora recibe por sustitución no constituye un aumento de la cuota originaria ya recibida, sino una nueva cuota. No se trata de que se amplíe el contenido económico de la delación previamente existente, sino que concurre una nueva delación que atribuye un nuevo derecho subjetivo a adquirir otra cuota hereditaria distinta de la originaria ya recibida y vendida. Dicho de un modo sencillo, el heredero es llamado sucesivamente a dos delaciones distintas: la primera es la originaria objeto de venta, y la segunda la adquirida en virtud de la sustitución vulgar o fideicomisaria, lo que sería tanto como hablar de un heredero que recibe dos herencias diferentes de un mismo causante, habiendo vendido la primera, pero no acordando nada respecto la enajenación de la segunda⁷⁰. Por consiguiente, si el objeto de la compraventa se circunscribió a la primera delación, el comprador no tendrá derecho a percibir el contenido económico de la segunda, porque, al no ser un aumento de la cuota originaria, sino una nueva cuota, queda excluida del negocio jurídico de enajenación y los efectos traslativos del mismo no podrán llegar a alcanzarla. Ahora bien, todo ello ha de entenderse sin perjuicio de que el comprador pueda llegar a probar que lo realmente querido era vender no sólo la cuota originaria, sino también la recibida por sustitución. Únicamente resta por decir que las consideraciones ahora vertidas sobre el alcance de los efectos traslativos de la venta respecto a las nuevas cuotas recibidas por el heredero-vendedor en virtud de sustitución, no pueden entenderse referidas a la compraventa de herencia por el heredero único o por todos los herederos unánimemente de acuerdo, sino a la enajenación de la cuota hereditaria que corresponda a uno de los coherederos.

2. La responsabilidad del heredero-vendedor. El saneamiento por evicción y vicios ocultos.

El art. 1531 Cc. prescribe que “el que venda una herencia sin enumerar las cosas de que se compone, sólo estará obligado a responder de la cualidad de heredero”.

69 ROCA SASTRE, R. M^a. “Problemas de la venta de herencia”, cit. p. 20.

70 ALBALADEJO GARCIA, M. “La enajenación de la herencia en el Derecho español”, cit. p. 7.

Para la doctrina mayoritaria, la responsabilidad a la que se refiere el citado precepto se circunscribe únicamente a la existencia de la sucesión y a la pertenencia de ella al vendedor, debido a su condición de heredero. Por lo tanto, el vendedor deberá responder de la existencia objetiva de la herencia y de su poder de disposición sobre la misma derivado de su titularidad como heredero. De acuerdo con ello, debemos distinguir las siguientes situaciones:

1º. Por lo que se refiere a la responsabilidad del heredero-vendedor respecto la existencia objetiva de la herencia, se ha discutido si esta es una referencia inocua o si, por el contrario, puede verse en ella una auténtica garantía para el comprador. Para algunos autores⁷¹ no puede afirmarse que garantizar el objeto del contrato sea lo mismo que responder en garantía, ya que para que ello suceda es necesario que haya un contrato válido, cosa que no ocurre cuando falta totalmente el objeto del mismo. En consecuencia, cuando la herencia no exista por no haberse abierto la sucesión, el contrato mediante el cual se pretenda vender aquélla debe ser nulo, porque, como decía PAULO (D. 18, 4, 7), para que haya venta de herencia debe existir ésta, habida cuenta de que no se compra al azar, como los productos de caza y otros semejantes, sino una cosa; y si ésta no existe, no se verifica la compra. En cambio, para otros autores⁷², la responsabilidad del heredero-vendedor respecto la existencia objetiva de la herencia constituye una excepción favorable al comprador al régimen de la nulidad por falta de objeto, motivada por la especial protección que merece quien tiene mucha menor posibilidad de comprobar la efectiva existencia de lo que va adquirir que el comprador de una concreta cosa corporal.

2º. Si el vendedor responde de su cualidad de heredero en el sentido de que la herencia vendida le pertenece y tiene poder de disposición sobre ella, cabe cuestionarse si el comprador deberá ser protegido en su adquisición cuando la herencia le haya sido transmitida por un heredero aparente. ROCA SASTRE⁷³ estima que, aun cuando el comprador lo sea de buena fe y aunque el vendedor aparezca en el Registro con facultades de disposición sobre la herencia por su título de heredero, en este caso no serán de aplicación los arts. 32 y 34 LH y, en consecuencia, no podrá entenderse que el adquirente se encuentra protegido por la fe pública registral, ya que éste no es un tercero extraño al proceso sucesorio, sino todo lo contrario, pues mediante la venta de herencia subentra en él, subrogándose en la posición económica del heredero y produciéndose a modo de un viceheredero. El contrato de venta de herencia tiene como objeto una universalidad que no puede ser identificada como un bien inmueble y que además, puede estar formada no sólo por bienes de esta naturaleza, sino también por muebles. En efecto, la masa hereditaria, además de no ser en sí misma un bien inmueble, se halla compuesta por una serie de bienes heterogéneos y, por esta razón, no es posible arrastrar todos ellos al régimen de uno: los inmuebles. Sin embargo, ello no constituye obstáculo alguno en orden a que el comprador de buena fe pueda ser protegido en su adquisición respecto a los bienes singulares de la herencia, mediante la aplicación de los arts. 32 y 34 LH para los inmuebles y mediante la aplicación del art. 464 Cc para los muebles⁷⁴.

3º. Si el vendedor dispuso de la herencia con base en su título de heredero, pero luego se demuestra que en realidad no era tal sino legatario, el negocio jurídico no podrá valer como venta de herencia ni será aplicable su régimen jurídico.

71 GULLON BALLESTEROS, A. "La venta de herencia", cit. p. 376 a 378. GARCIA CANTERO, G. "Comentario a los arts. 1531 a 1534 Cc" cit., p. 744. DIEZ PICAZO, L. y GULLON BALLESTEROS, A. *Sistema de Derecho Civil*, IV., cit. p. 565.

72 PANTALEON PRIETO, F. "Comentario a los arts. 1531 a 1534 Cc", cit. p. 1037.

73 ROCA SASTRE, R. Mª. "Problemas de la venta de herencia", cit. p. 33.

74 VALLET DE GOYTISOLO, J. B. *Panorama del Derecho de sucesiones*, II, cit. p. 634. CASTAN TOBEÑAS, J. *Derecho civil español, común y foral*, T. VI, Vol. I, cit. p. 202.

4°. En cambio, si el vendedor dispuso de la herencia con base a su cualidad de heredero puro y luego se demuestra que no era tal sino heredero condicional o fiduciario, éste deberá responder frente al comprador, ya que se trata de un supuesto perfectamente encajable en el ámbito de la responsabilidad fijada por el art. 1531 Cc.: el vendedor está obligado a responder de su cualidad de heredero⁷⁵.

En otro orden de cosas, se ha dicho que la limitación de la responsabilidad del vendedor a su cualidad de heredero excluye su obligación de proceder al saneamiento por evicción o vicios ocultos de los bienes y cosas que formen parte de la herencia vendida. A nuestro modo de ver, la situación se debe plantear de forma distinta dependiendo de si la evicción o los vicios ocultos afectan a singulares y particulares bienes de la herencia como partes que la componen o si repercuten sobre más de la mitad del valor de la herencia globalmente considerada.

Cuando la evicción o los vicios ocultos afecten a concretos bienes hereditarios, el vendedor no está obligado a su saneamiento, porque, aunque el comprador sea un adquirente a título singular, lo que adquiere no son los bienes particulares aisladamente considerados, sino como elementos integrantes de un todo universal del que forman parte y que los comprende sin que su existencia pueda ser entendida sin la referencia a esa totalidad. Además, conviene recordar que, por razón de su objeto, en la compraventa de herencia siempre hay un cierto grado de aleatoriedad que, en unas ocasiones, puede llegar a beneficiar al comprador y en otras puede perjudicarlo. Si el adquirente de la herencia tiene derecho a percibir los incrementos de activo hereditario que acontezcan con posterioridad a la venta (p. ej. derecho de acrecer, absorción de legados, colación), es lógico entender que también le afecten las disminuciones sobrevenidas por evicción o vicios ocultos.

Esta regla general de responsabilidad debe ser entendida sin perjuicio de ciertas excepciones concretas: a). si el vendedor hubiese garantizado al comprador la efectiva existencia en la herencia de determinados bienes, estará obligado a proceder al saneamiento en caso de evicción de los mismos. b). si el vendedor hubiese asegurado al comprador que un bien particular poseía ciertas cualidades y posteriormente se comprueba que carece de las mismas, aquél estará obligado al saneamiento por vicios ocultos. c). si el vendedor conocía la existencia de un vicio en un bien concreto, pero se lo ocultó al comprador, aquél quedará obligado al saneamiento del defecto ocultado dolosamente⁷⁶.

En el supuesto de que la evicción o vicios ocultos afecten a más de la mitad del valor de la herencia vendida, creemos procedente la aplicación del art. 1532 Cc. y, por este motivo, el vendedor no sólo quedará obligado a responder de su cualidad de heredero, sino también a proceder al saneamiento. Se trata, por lo tanto, de una especie de seguro contra la aleatoriedad inherente a las vicisitudes del contrato de venta de herencia, el cual juega en beneficio del comprador en el sentido de que la ausencia de responsabilidad del heredero-vendedor por evicción y vicios ocultos no podrá llegar a perjudicarlo más allá de la mitad del valor de lo adquirido. Superada esa barrera, el riesgo de evicción queda cubierto con la garantía de la responsabilidad. Como se puede observar, el límite a la ausencia de responsabilidad del heredero por evicción o vicios ocultos no se establece por relación al número de bienes, mayor o menor, que la sufran, sino por referencia a su valor en comparación con el total de la herencia. Aun cuando la evicción la sufra un sólo bien, si el valor de éste supera la mitad del valor del caudal hereditario adquirido por el comprador, el vendedor quedará obligado al saneamiento del mismo.

⁷⁵ En relación con estos dos últimos puntos GARCIA CANTERO, G. "Comentario a los arts. 1531 a 1534 Cc", cit. p. 744.

⁷⁶ Vid. PANTALEON PRIETO, F. "Comentarios a los arts. 1531 a 1534 Cc", cit. p. 1037. GARCIA CANTERO, G. "Comentario a los arts. 1531 a 1534 Cc", cit. p. 744.

No obstante, como indica GUTIERREZ ALLER⁷⁷ no falta quien considere que el art. 1532 Cc no es aplicable a la venta de herencia y que, por consiguiente, ni siquiera en el supuesto de evicción de la totalidad o la de la mayor parte de los bienes de ésta, el heredero-vendedor responderá frente al comprador. Para la LAGUNA⁷⁸, el supuesto contemplado en la norma citada es completamente distinto del de la venta de herencia. En ésta el objeto de la enajenación, aunque cierto, es de contenido indeterminado: considerada la herencia como conjunto patrimonial se comprende, en ella, como elemento pasivo, el importe de deudas y cargas. En cambio, en el supuesto del art. 1532 Cc., se trata de la venta de ciertos derechos, rentas o productos, sin que se haga referencia a deudas o cargas que puedan reducir el valor total del objeto de la enajenación. Por su parte, ALBALADEJO⁷⁹ estima que la no aplicabilidad del art. 1532 Cc. a la venta de herencia se sigue de relacionarlo con el art. 1531 de ese mismo cuerpo legal, pues con ambos preceptos contiguos parece que el legislador ha pretendido, con el primero, regular la responsabilidad del vendedor en la venta de herencia, con el segundo, en las ventas en globo, o si se quiere, en las demás ventas en globo.

Como contrapuestos a estos razonamientos, podríamos citar los siguientes en defensa de la tesis favorable a la aplicabilidad del art. 1532 Cc a la venta de herencia:

a). En el supuesto de la venta alzada o el globo de ciertos derechos, rentas o productos, la aleatoriedad inherente a las vicisitudes del contrato es mucho menor que en la venta de herencia porque el objeto es cierto y de contenido determinado, y además, porque el comprador no tiene la obligación de reembolsar al vendedor todo lo que éste haya pagado por deudas y cargas, sino tan sólo las que hubiese asumido expresamente en el contrato. Pese a que el riesgo es mucho menor, y el margen de actuación del azar más restringido, se concede al comprador la garantía de la responsabilidad del vendedor cuando la evicción afecte a más de la mitad del valor de lo adquirido. A diferencia de ello cuando se trata de la venta de herencia, la aleatoriedad propia de las vicisitudes del contrato es mucho mayor, no sólo porque su objeto, aunque sea cierto, resulte indeterminado en su contenido, sino porque además, el comprador deberá reembolsar al vendedor todo lo que éste haya pagado en concepto de deudas y cargas hereditarias. Luego, si la garantía de la responsabilidad del vendedor se facilita como seguro contra el azar en la venta alzada o en globo donde el riesgo es mucho menor, sería lo lógico otorgar también esa garantía de responsabilidad en la venta de herencia, debido a que el riesgo para el comprador es mucho más extenso y amplio. Como bien dice PANTALEON⁸⁰, si la garantía de la responsabilidad del vendedor por evicción en más de la mitad del valor de lo vendido es aplicable a la venta alzada o en globo, no hay razón alguna para tratar mejor a quien compra así, que a quien compra la herencia asumiendo el reembolso de las deudas hereditarias. Incluso, por las razones antes apuntadas y, en general, por el mayor riesgo de evicción que asume el comprador, nosotros nos atreveríamos a decir que existen más razones para aplicar la garantía de la responsabilidad del vendedor a la venta de herencia que a la venta alzada o en globo.

b). Habría que entrar a cuestionarse si los arts. 1531 y 1532 Cc. son excluyentes, de modo tal que el primero sólo resulte aplicable a la venta de herencia y el segundo quede reservado para las demás ventas alzadas o en globo que no lo sean de herencia. El art. 1531 Cc. se limita a decir que el que venda una herencia sin enumerar las cosas de que se compone, sólo estará obligado a responder de su cualidad de heredero. Por lo tanto, habrá que preguntarse cuál es la responsabilidad del vendedor en el caso de que

77 GUTIERREZ ALLER, V. "Compraventa de herencia en el Código Civil", cit. p. 222.

78 LALAGUNA DOMINGUEZ, E. "La venta de herencia en el Código Civil", cit. p. 1062.

79 ALBALADEJO GARCIA, M. "La enajenación de la herencia en el Derecho español", cit. p. 9.

80 PANTALEON PRIETO, F. "Comentario a los arts. 1531 a 1534 Cc", cit. p. 1038.

venta la herencia enumerando las cosas de las que se compone. Si fuese factible vender una herencia enumerando las cosas de las que se compone, resultaría que la aplicación del art. 1531 Cc. ya no sería posible, pues expresamente este precepto las excluye, por lo que parecería aplicable el art. 1532 Cc. que se refiere a la venta por precio alzado, como lo sería la compraventa de la herencia enumerando las cosas que la integran. Por lo tanto, el problema se reconduce a analizar si resulta viable seguir conceptuando como venta de herencia aquélla en la que se enumeren los elementos que forman parte de la misma. Para ROCA SASTRE⁸¹, sólo habrá venta de herencia cuando la enumeración de sus elementos sea meramente ejemplificativa, demostrativa y no exhaustiva⁸². Sin embargo, no acertamos a averiguar cuál sea la razón por la que no se puede calificar como venta de herencia aquélla en la que, aun cuando se enumeren sus elementos, se evidencie con claridad el propósito de los contratantes de que sea a cargo del comprador el importe de las deudas y cargas hereditarias y de que aprovechen a éste los incrementos del activo hereditario que sobrevengan a la celebración del contrato incluyéndolos como objeto del mismo. Dicho de otro modo, quizás podría conceptuarse como venta de herencia al contrato en virtud del cual las partes contratantes manifiestan indubitadamente su intención de que, en el plano jurídico-obligacional-económico y no en el jurídico-hereditario, todo suceda, en cuanto de ellos dependa, como si el comprador hubiera sido el heredero en vez de serlo el vendedor⁸³. Siempre que estas teorías se admitan, cuando la herencia se vendiese enumerando las cosas de las que se compone, asumiendo el comprador la obligación de reembolsar el importe de las deudas y cargas hereditarias y el vendedor la entrega de los incrementos de activo hereditario posteriores a la celebración del contrato, habría que excluir la aplicación del art. 1531 Cc. y entender que el vendedor no sólo responde de su cualidad de heredero, sino también por la evicción que afecte a más de la mitad del valor de lo vendido (art. 1532 Cc).

81 ROCA SASTRE, R. M^a. “Problemas de la venta de herencia”, cit. p. 11.

82 En este sentido, Vid. también GARCIA CANTERO, G. “Comentarios a los arts. 1531 a 1534 Cc”, cit. p. 735.

83 Vid. PANTALEON PRIETO, F. “Comentario a los arts. 1531 a 1534 Cc”, cit. p. 1036. GUTIERREZ ALLER, V. “Compraventa de herencia en el Código Civil”, cit. p. 223.