

CIVIL.

SOBRE EL ESTATUTO DE LA COPROPIEDAD EN INGLATERRA

Como todos sabemos, el Derecho inglés es un Derecho especial. Y no sólo porque estemos ante un Derecho no codificado, que a juicio de un continental obliga siempre a moverse en el movedizo terreno del “depende”; es especial también porque los conceptos que maneja son distintos a los que estamos acostumbrados a manejar en nuestros despachos en temas como el tratamiento de la sucesión, la conceptualización del domicilio o la propiedad horizontal.

Pero hay un tema que ha llamado mi atención últimamente y, en mi afán por entender algo tan escurridizo, escribo estas notas que, quizá, puedan también servir a otros. Este tema no es otro que el instituto de la propiedad o, más propiamente, de la copropiedad.

El Derecho de Inglaterra y Gales (y también el resto de Derechos de la “common law”) conoce dos formas de copropiedad: la llamada “joint

tenancy” y la llamada “tenancy in common”. La primera forma podría llamarse de “propiedad conjunta” y la segunda, de “propiedad en común”.

Existe una importante diferencia entre estas dos formas de copropiedad, que se ponen de manifiesto en el momento en que fallece uno de los comuneros. Efectivamente, en la “propiedad conjunta” el fallecimiento de un comunero determina un acrecimiento equiparable al que establece el artículo 521 de nuestro Código Civil al regular el usufructo constituido a favor de varias personas. Mientras, en la “propiedad en común”, el fallecimiento de un cotitular determina la apertura de la sucesión en su cuota, tal como ocurriría en nuestro Derecho.

Puede decirse que de las dos formas de copropiedad la primera es la regla y la segunda, la excepción. El “joint tenancy” opera en principio sobre las fincas, aunque no tiene por qué ser así, pudiendo operar también sobre dinero u otros bienes muebles. En las cuentas bancarias a nombre de varios existe “joint tenancy” a menos que se pruebe que el dinero es propiedad sólo de uno de los titulares.

Para que exista “joint tenancy” deben cumplirse, no obstante, determinados requisitos: el origen de la copropiedad debe estar en un mismo título, la participación de los copropietarios en la propiedad debe ser la misma y la propiedad de las cuotas no se pueden condicionar o sujetar a plazo distinto del de la vida del comunero.

Llegados a este punto, ¿tiene alguna importancia para el Derecho español que en Inglaterra y Gales se admitan estas dos formas de copropiedad?

Una primera aproximación podría llevarnos al artículo 10.1 de nuestro Código Civil, que somete la propiedad de los inmuebles y su publicidad a la “lex rei sitae”; por ello, la adquisición por varios ciudadanos ingleses de un bien en España se produciría de acuerdo con la legislación española y, de acuerdo con ella, al fallecimiento de un comunero se abriría la sucesión en su cuota. De hecho, en Inglaterra se ve efectivamente esta cuestión como un derecho ligado al estatuto de la propiedad y allí asumen como algo natural que, cuando opera la “joint tenancy”, la adquisición del bien por el o los copropietarios es automática y desligada del fenómeno de la sucesión hereditaria, haciendo innecesario el “probate”.

En nuestro Derecho es muy discutida la naturaleza del pacto por el cual el fallecimiento de un comunero no determinará la apertura de la sucesión en su cuota sino un acrecimiento similar al que regula el artículo 521 del Código Civil para el usufructo. Desde luego, en el marco de los Derechos continentales (este pacto, el de “tontine”, es bien conocido en Francia) no parece que nos hallemos en ningún caso ante una cuestión ligada al estatuto de la propiedad. Parece estar ligada más bien o a la sucesión del comunero fallecido o a la limitación de los efectos de un régimen de separación de bienes, si es que de esposos se trata.

Cuando la cuestión se plantea en el marco del Derecho común, la respuesta favorable a la admisión de estos pactos parece chocar con el artículo 1270 del Código Civil, que prohíbe con carácter general los pactos sucesorios (y es que este pacto implica la exclusión de un bien de la sucesión por haberse previsto mediante pacto un destino distinto para el mismo)



Si entendemos, pues, que este tipo de pacto, que, si no sólo tiene un carácter sucesorio, si tiene una dimensión sucesoria evidente, la respuesta negativa a su admisión debe excluirse en el Derecho común, pero no en aquéllos Derechos forales que sí regulan el pacto sucesorio.

Concretamente, el Derecho catalán contempla específicamente una institución, las compras con pacto de sobrevivencia, cuya regulación encontramos hoy en el artículo 231-15 a 231-18 de su Código de Familia.

Este artículo admite este pacto sólo entre esposos que compran conjuntamente, lo que, además de por el Código en que se regula, parece apuntar al carácter más familiar que sucesorio del pacto. Parece contemplarse, de hecho, como una limitación de los efectos del régimen matrimonial de separación de bienes (aunque ahora se desvincula en su regulación de la del régimen de separación de bienes). Pero la trascendencia "sucesoria" de este pacto, aunque regulado en el Código de Familia, queda patente cuando se dispone que no produce efectos si se ha otorgado heredamiento universal anterior que sea eficaz al morir el heredante y, además, la adquisición de la participación del premuerto habrá de computarse en su herencia a efectos de legítima y cuarta viudal (por su valor al tiempo del fallecimiento) y se imputará como pago a cuenta de la cuarta viudal por el mismo valor.

Si el pacto que estudiamos tiene carácter sucesorio y no está relacionado con el estatuto de la propiedad, el artículo 10.1 del código Civil no sería de aplicación en este caso y sí el artículo 9.8 del mismo cuerpo legal, que somete la sucesión a la ley nacional del causante al tiempo del fallecimiento y determina el respeto a los pactos sucesorios otorgados con arreglo a la ley nacional del testador al tiempo de su otorgamiento.

Incluso, al ciudadano inglés o galés podría no hacerle falta un pacto expreso de sobrevivencia pues, a su fallecimiento, su cuota de propiedad no se incluirá en la herencia sino que tendrá automáticamente como destinatarios al otro u otros copropietarios por disposición legal. Al contrario, el pacto (o testar en sentido distinto) podrá ser necesario para que al fallecimiento del mismo no se produzca el acrecimiento sino la inclusión del bien en la herencia (pacto contrario al acrecimiento que, efectivamente, se recomienda en la práctica por los abogados ingleses que intervienen en la redacción de contratos de compraventa de inmuebles por cuotas salvo que se trate de matrimonios o parejas).

Que el acrecimiento automático en la copropiedad derivado de la aplicación del Derecho de Inglaterra y Gales implica una cuestión de carácter sucesorio parece admitirlo la Dirección General de los Registros y del Notariado

en la resolución de 5 de febrero de 2005. Es cierto que la resolución contempla un supuesto de aplicación de un acrecimiento de este tipo en el Derecho del Estado americano de Nueva York, que no considera suficientemente probado. Pero sí admite el posible juego de ese acrecimiento si procediera aplicar, de conformidad con nuestro artículo 9.8 del Código Civil, la legislación americana, que lo admite, por ser la nacional del causante.

Recuerda la Dirección General que el artículo 9.8 se ha considerado también aplicable a los derechos que por causa de muerte corresponden al supérstite y observa, a mayor abundamiento, que cuando se trata de aplicar ciertas legislaciones extranjeras, resulta muy difícil, en cualquier caso, determinar el límite entre los derechos sucesorios y de carácter matrimonial, cual es el caso de las legislaciones del "common law" (y no olvidemos que el acrecimiento en la cuota no es en estas legislaciones exclusivo de los esposos).

El artículo 9.8 del Código Civil permite resolver fácilmente los conflictos que puedan plantearse cuando la propiedad la comparten personas de nacionalidades diversas: será la ley nacional de cada comunero fallecido la que determine el tratamiento que ha de darse a su cuota, es decir, deter-

minará si se integra en el caudal hereditario o se produce acrecimiento en la cuota de los demás comuneros.

Los efectos inter vivos que provoca la "joint tenancy" (que coinciden básicamente con los efectos que el Derecho catalán reconoce a las compras con pacto de sobrevivencia) son:

1. No se pueden enajenar ni gravar los bienes si no es por acuerdo de todos los comuneros.
2. Ningún copropietario puede transmitir a un tercero su derecho sobre el bien. Si lo hace, la copropiedad se transforma en "tenancy in common". El esposo copropietario, como dijimos, no puede disponer en ningún caso de su cuota.

En la aplicación de estos efectos a la "joint tenancy", la cosa se complica cuando la copropiedad corresponde a ciudadanos de distintas nacionalidades, alguna de ella la británica, pero hemos visto que, para que se produzca el acrecimiento conforme al Derecho de Inglaterra y Gales, no hace falta pacto, pues el acrecimiento se produce de forma automática. El problema se diluye si tenemos en cuenta que el hecho de la disposición de la cuota lo que provocará es, precisamente, la desaparición del derecho de acrecimiento.

Pero, dicho todo esto, conviene recapitular: la forma ordinaria de la copropiedad inglesa y galesa ("joint tenancy") entraña una cuestión sucesoria. En ningún caso matrimonial, pues su juego es completamente indepen-



diente del matrimonio. El artículo 9.8 de nuestro Código Civil somete la sucesión a la ley nacional del causante, pero el Derecho Internacional Privado en Inglaterra y Gales remite al Derecho español en lo que a la sucesión de los bienes inmuebles en España se refiere. ¿Es que lo dicho hasta ahora no va a ser, pues, de aplicación?

. La cosa no es tan sencilla. Nuestro Tribunal Supremo excluye la aplicación del reenvío siempre que se trate de salvaguardar el principio, que estima superior, de la unidad de la sucesión. Según el criterio del alto Tribunal, no habrá reenvío si el causante tiene inmuebles en varios países o, incluso, en varias regiones con Derecho Civil distinto. Así pues, un ciudadano inglés puede tener bienes en Inglaterra y España (lo que excluiría el reenvío) y el bien en España estar en régimen de copropiedad. En la sucesión de la cuota sobre el bien en España debería aplicarse el acrecimiento propio del Derecho de Inglaterra y Gales a favor del otro u otros copropietarios, a menos que haya testamento (pues la designación de heredero testamentario se prefiere al llamamiento legal al copropietario) o haya



pacto en contrario (lo que convertiría la “joint tennacy” en “tennancy in common”).

Sigue pendiente la cuestión relativa a la tributación del acrecimiento en la propiedad, de producirse éste. El Derecho Fiscal no contempla específicamente esta figura. He subrayado en estas notas el importante matiz sucesorio que encierra este pacto, por lo que, a mi juicio, debiera tributar como una atribución sucesoria más a sumar, en su caso, al caudal hereditario que reciba el comunero. Pero no se desconoce que tiene su origen en un contrato de compraventa (por tanto, oneroso) y que el artículo 7 B in fine del Texto Refundido del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados dispone que se liquidará como constitución de derechos reales la ampliación posterior de su contenido que implique para su titular un incremento patrimonial, norma que precisamente se aplicaría al acrecimiento en el usufructo de adquirirse éste conjuntamente en virtud de un contrato de compraventa.

MARÍA DE LOS REYES SÁNCHEZ
MORENO
NOTARIO DE XIXONA