

DR 29 123

Escuchas Revista de Derecho, un programa que coordina los profesores de la Facultad de Derecho de la UNED. Hoy nos estamos dedicando a cuarto curso de la licenciatura. Y de cuarto curso es la asignatura civil tercero.

El profesor Jesús María Álvarez Carballo se va a referir al principio de tracto sucesivo, artículo 20 de la ley hipotecaria. Escuchemos al profesor Álvarez Carballo. Se puede anticipar que el llamado principio de tracto sucesivo se limita a establecer que para poder ser inscrito un acto registrable dando origen con ello a la constatación registral de una titularidad, es preciso que la persona que en el documento aparezca como disponente o perjudicado conste o figure como titular registral vigente en el momento de procederse a la extensión del asiento que va a implicar un cambio o simple modificación de la titularidad constatada en los libros registrales.

Este principio tiene este doble efecto. Primero, que los asientos del registro referentes a cada una de las concretas fincas registrales están enlazados entre sí, derivándose unos de otros y constituyendo así lo que gráficamente como manifestación del principio de tracto sucesivo se ha dado en llamar una cadena de titularidades. Segundo, que cada uno de los actos que afectan a la titularidad registral debe producir en el registro su correspondiente asiento.

Esta dicotomía de efectos no es más que el resultado práctico de aplicar con rigor el principio de tracto sucesivo y llevó a la primera doctrina hipotecarista representada eximamente en España por Jerónimo González y Martínez a la idea equivocada de que este principio tiene dos aspectos, uno sustantivo y civil y otro adjetivo o formal. Hoy, sin embargo, es absolutamente unánime la opinión contraria en virtud de la cual se estima el principio de tracto sucesivo como productor únicamente de un aspecto puramente formal. Es una norma de procedimiento registral que no tiene carácter sustantivo en absoluto.

Fijaros que ahora viene la clave de la interpretación correcta del artículo 20 de la ley hipotecaria en donde se consagra el principio de tracto sucesivo. El artículo 20 no dice que para disponer sea necesaria la previa inscripción a favor del disponente, sino solamente que esa previa inscripción es necesaria para poder inscribir, lo cual es absolutamente diferente ya que las titularidades se conforman por el derecho sustantivo civil y el derecho inmobiliario registral solamente otorga a las titularidades así formadas una especial forma de valer, pero no una especial forma de ser. Ya sé que estas palabras mías parecen un simple y pretencioso juego, pero el derecho inmobiliario registral tiene un gran rigor técnico y cada palabra vale por sí misma con una vida peculiar y por eso me permito insistir en que una cosa es la forma de ser radical y absolutamente constitutiva y otra cosa completamente distinta es la forma de valer, aleatoria y accidental.

Para clarificar esta idea os voy a poner un ejemplo irreal de los míos al cual cada uno de vosotros le puede añadir la malicia que libre y por su cuenta quiera. Suponed un hombre serio, competente y formal, agraciado con un hermano reconocidamente tarambana. Si al hombre

serio lo nombran ministro, es muy poco probable que por ese solo hecho deje su hermano de ser un tarambana.

Seguirá siendo lo que constitutiva y voluntariamente era, pero cabe en lo posible que en su círculo de amistades personal ya se le empiece a considerar desde otro punto de vista pensando en la posible incidencia que tendrá o pueda tener sobre su hermano serio, competente, formal y además ministro. Para remachar la idea, volviendo a la aburrida seriedad del derecho inmobiliario registral, deseo llamaros la atención con el argumento de la reducción al absurdo. Si se entendiera el artículo 20 de la ley hipotecaria, tal como lo entendía Jerónimo González y Martínez, siendo absolutamente rigurosos con la línea de argumentación por el empleada, tendríamos que llegar a la absurda conclusión de que quien fuera dueño de un inmueble o titular de un derecho real que no figurase inscrito en el registro de la propiedad, no podría disponer del mismo, es decir, no podría venderlo.

No, no es eso sino una cosa muy distinta. Quien adquiera de quien no figura como titular registral apto para transmitir el derecho en cuestión, se encontrará con las puertas del registro cerradas para él y su transmitente no se las va a poder abrir, aunque sea un dueño perfecto del derecho transmitido con arreglo al artículo 609 del Código Civil, y solamente le pasará que no podrá por tanto adquirir la especial protección considerada como forma de valer y no como forma de ser, debida a la inscripción registral que no podrá efectuarse a su favor en tanto no se remueva el obstáculo. La posición contraria llevaría a la conclusión absurda de no considerar dueños, es decir, no considerar propietarios al carecer de poder de disposición, a todos los titulares de derechos de propiedad o derechos reales que viven al margen del registro de la propiedad.

Así pues, aplicado con rigor el principio de tracto sucesivo, nos lleva a lo que la doctrina hipotecarista española ha dado en llamar, con una frase feliz, principio de previa inscripción, para que pueda realizarse una sucesiva inscripción, y de esta forma el efecto de cadena o de sucesión queda patente, por cuanto cada titularidad registral en torno a una misma finca, es una serie de eslabones en los que no hay ruptura, y cada uno de los eslabones está colgado del anterior que lo sostiene de la misma forma que él, a su vez, sirve de sostén al nuevo eslabón que llega al registro. Efectos del principio de tracto sucesivo. Se encuentran contenidos en los tres primeros párrafos del mencionado artículo 20 de la ley hipotecaria que prevé las distintas situaciones que pueden producirse.

Primero, si el derecho está previamente inscrito a favor de la persona concreta que va a verse afectada por la extensión del asiento que va a proclamar una nueva titularidad, se procederá a la extensión del asiento, a no ser que exista otro tipo de obstáculo. Segundo, si el derecho aparece inscrito a favor de otra persona, el registrador denegará la inscripción, salvo que la persona otorgante del acto o contrato alegare en el documento presentado ser causa aviente del titular inscrito o resultare tal circunstancia del propio registro y del referido documento, pues entonces se aplicará el artículo 103 del reglamento hipotecario y en este caso el registrador suspenderá la inscripción y, a solicitud del presentante del documento, extenderá

anotación preventiva por defecto subsanable. Tercero, si la finca no aparece inscrita a nombre de persona alguna, el registrador suspenderá la inscripción pudiendo tomar anotación preventiva por defecto subsanable.

Reanudación del tracto interrumpido. Conviene resaltar que nuestro sistema hipotecario está centrado en las nociones de inscripción voluntaria y meramente declarativa, lo que da origen con mucha facilidad a que el tracto sucesivo se interrumpa, pues para ello basta simplemente con que un adquirente, en uso de su derecho, decida prescindir de solicitar la inscripción de su adquisición en el registro de la propiedad y ello producirá inevitablemente la ruptura de la serie de titularidades referentes a esa finca para ser el origen o comienzo de otra serie de titularidades no inscritas en el registro de la propiedad. Con el fin de evitar esta frecuente situación, que no es anómala sino simple efecto reflejo de la forma normal de adquisición y transmisión de los derechos reales en nuestro sistema, en virtud de la teoría del título y el modo, al margen del registro de la propiedad que solamente recibe a las titularidades que quieran acogerse a él una vez conformadas por el derecho civil, existen dos formas distintas.

La primera y más simple es tratar de conseguir reanudar el tracto sucesivo interrumpido mediante la incorporación al registro de la propiedad de los títulos de adquisición que en su día no acudieron al registro, lo cual, cuando han sido varias las transmisiones efectuadas o ha transcurrido un cierto número de años, encierra evidentes dificultades de localización de los títulos, de consentimiento de los interesados y de cuantioso gasto de tiempo y de dinero. La segunda forma es la prevista en el artículo 200 de la ley hipotecaria y de la que no me voy a ocupar ahora, pues estimo preferible decir dos palabras, dado el escaso tiempo que me queda, respecto a los que se suelen llamar modalidades del tracto sucesivo y tracto abreviado o comprimido y que suponen una atenuación en el rigor de la exigencia del principio de tracto sucesivo. La distinción entre ambos conceptos viene dada por tratarse en el supuesto de modalidades del tracto de casos concretos en que no procede una aplicación rigurosa del tracto por determinadas derivaciones de carácter técnico de nuestro propio ordenamiento.

Más tarde lo veremos con claridad. Lo que se suele llamar tracto abreviado o comprimido consiste en que en virtud de una específica norma hipotecaria se deroga la rigurosa aplicación del principio de que cada acto registrable produzca un asiento y de dos o más actos registrables encadenados se produce, en vez del número de asientos plural normal, un solo asiento que cubre totalmente la extensión que habría de cubrirse de otra forma con un número plural de asientos. Como las más frecuentes modalidades de este tipo de asiento se producen en el ámbito hereditario os voy a poner un ejemplo de ello que sirva a la vez para clarificar lo antes dicho confiando en que se me entienda a pesar de que naturalmente no habéis estudiado aún el derecho hereditario.

Con la partición de la herencia los bienes que antes estaban inscritos a favor del difunto testador se inscriben directamente a favor de los adjudicatarios y la situación de herencia yacente y de herencia indivisa no se refleja en el registro de la propiedad por el dato concreto de que los herederos adjudicatarios de los bienes enlazan directamente como herederos del

titular registral y se cumple por lo tanto perfectamente el tracto. Ya no sucede lo mismo en el caso de que se haya procedido a la inscripción del derecho hereditario por cuanto esta inscripción afecta a un patrimonio total y no a fincas determinadas aunque ellas estén naturalmente comprendidas dentro del patrimonio hereditario inscrito como una totalidad pero eso va a provocar una cierta incoherencia entre el asiento anterior al del asiento del derecho hereditario y los asientos posteriores de adjudicación concreta a los herederos y por eso se configura esto como una modalidad de tracto. Ya irremediablemente tengo que terminar y me voy a jugar el tipo a ver si me cortan o no al aludir al más típico caso de tracto abreviado o comprimido que es una técnica de redacción del título de adquisición que hace expresa y terminante referencia a la ruptura del tracto sucesivo en la adquisición inmediatamente anterior a la que en este momento se está documentando de tal suerte que quedan unidos indisolublemente los dos documentos de transmisión del mismo bien y con un solo asiento registral y en virtud de un único documento notarial se consigue el resultado de reanudar el tracto sucesivo a la vez que en vez de hacerse dos asientos seguidos se hace uno solo que vale por los dos y esta es la razón de llamarlo tracto abreviado o comprimido.

Esta fue la intervención de Jesús Álvarez Carballo, profesor de Derecho Civil. Pasamos ahora a escuchar unas orientaciones generales de cara ya al próximo examen de procesal. Nos informa el profesor Juan Damián Moreno.

Buenas noches. Este programa radiofónico es el último que se va a emitir en el curso 85-86 y por tanto vamos a centrarlo fundamentalmente en dirigir y dar una serie de instrucciones, las instrucciones ya finales, de cara a los exámenes de junio que para algunos ya serán los últimos exámenes de esta asignatura y para otros serán o bien los primeros o bien los segundos. Por tanto, repito, vamos a intentar dar las últimas instrucciones para poder afrontar con éxito estos exámenes de junio.

En primer lugar trataré de aclarar varias dudas que me han ido planteando, me habéis ido planteando a lo largo de las últimas guardias que he tenido y en concreto varios de vosotros me preguntabais si se va a poder utilizar en el examen el índice, la fotocopia del índice sumario del libro de Ramos Menez. Efectivamente, para procesal 1 se va a poder utilizar esta fotocopia, sólo la fotocopia. También me preguntabais si hay algunos de vosotros que no tenéis, todavía no tenéis muy claro cuál es el contenido del examen.

El contenido del examen, como sabéis, es el del programa, las unidades cuarta, quinta y sexta, y que son los temas, los temas del libro, del 19, del tema 19 del libro al tema 48, que trata de los incidentes. Entran ambos inclusive, o sea, del 19 al 48 del libro. Yo repito que en el libro y en el programa existen ciertas difunciones porque hay unos temas que están en una unidad didáctica y otros temas que están en otra, ¿no? O sea, unos temas que están en una unidad didáctica y que en el libro correspondería a otra unidad didáctica.

También se me sigue preguntando cuáles son los temas más importantes, la típica pregunta de los temas, cuáles son los temas más importantes del programa de cara al examen. No es

posible, incluso no lo voy a dar, cuáles son los temas más importantes, por una razón muy sencilla. Por mucho que yo os diga cuáles son los temas más importantes del programa, o lo que a mi juicio son los temas más importantes del programa, ello no supone que esos temas del programa, los más importantes para mí, puedan caer en el examen.

Puede ser que un tema que vosotros consideréis más importante, yo no lo considere importante, o que un tema que yo considere importante, vosotros no lo consideréis importante. En cualquier caso, os recomiendo, os recomiendo que por lo menos, aunque os hagáis una pequeña quiniela, os leáis el contenido total y completo de las unidades. ¿Por qué? Porque puede ocurrir, y de hecho suele ocurrir, que se ponga en el examen una pregunta que, en general, vosotros consideréis que esa pregunta no era importante.

De todas maneras, sí que voy a dar una serie, unas pequeñas instrucciones de lo que va a consistir el examen. El examen, como sabéis, y como ha sido, fue en febrero, consistirá en tres preguntas. Tres preguntas para desarrollarlas en una hora y media.

Desarrollarlas en una hora y media. Puede haber, puede haber preguntas largas, preguntas largas, y preguntas cortas, cortas. De las tres, puede ser una un poco más larga que las demás, en cuyo caso habrá que desarrollarlas en consecuencia a su extensión, y otras un poco más cortas que habrá que desarrollarlas en consecuencia con su extensión.

Es decir, cortas. Si se pone una pregunta corta, se contesta con pocas palabras. Es decir, lo que el departamento, los criterios que nosotros seguimos en el departamento a la hora de corregir los exámenes, es que existen un contenido mínimo de cada pregunta, del cual hay que desarrollarlo totalmente.

En consecuencia, si hay una pregunta que es corta, pues hay que decir lo que viene en el libro, lo poco o lo mucho que venga, sin más. Nos hemos encontrado en los exámenes de febrero, había una pregunta que creo recordar, era la capacidad procesal de las personas jurídicas, que en realidad había que contestar muy poquito, y nos encontramos en los exámenes con grandes desarrollos sobre la capacidad, etcétera, etcétera. Os repito, hay una pregunta, si hay una pregunta larga, se desarrolla de acuerdo con el contenido del libro, y si hay una pregunta corta, se responde de acuerdo con el mínimo contenido, pero con ese mínimo, por lo menos hay que ponerlo.

Por otra parte, también he recibido de vosotros alguna serie de consultas sobre unos temas determinados. En concreto, es el tema 22, perdón, tema 23 y tema 24 del programa, es decir, aquellos que se refieren a los juicios ordinarios y especiales, juicios ordinarios y especiales. En concreto, se dice que hay una serie de, por ejemplo, en el juicio cognición, en el juicio verbal, que las preguntas son muy largas, y que esas preguntas, que lógicamente en hora y no se pueden desarrollar.

Yo, sin perjuicio de que os estudiéis esta parte, esta parte de los juicios ordinarios y especiales, yo sí os recomendaría que, lógicamente, lo que no se va a poner es la pregunta completa sólo

del juicio de cognición, con sus plazos y sus fases procesales, que las hay, yo recomiendo que en estos dos temas os leáis y os estudiéis únicamente aquello de especial, aquello de especial que tiene el proceso o el desarrollo del juicio en concreto, es decir, que sepáis cuáles son las especialidades del juicio de cognición, por ejemplo, o del juicio verbal. O sea, sólo eso, no hace falta, no hace falta que los estudiéis profundamente. Me estoy refiriendo a estos juicios de los temas 23 y 24 del libro, si bien hay que recalcar que hay dos preguntas de estos dos temas que sí hay que estudiar a fondo, y en concreto son las preguntas relativas a la réplica y la dúplica, y las preguntas relativas a la comparecencia preliminar.

Quitando estas dos preguntas, el resto lo podéis, ya os digo, sólo estudiarlo por encima de aquellas especialidades procesales que en él se incluyen. Por lo que respecta a la unidad quinta, que se refiere a la teoría general de la prueba, esta unidad sí es importante, es importante, y yo recomiendo que os la estudiéis con bastante detenimiento. Por último, quisiera hacer referencia al contenido de la unidad sexta, el contenido de la unidad sexta.

Son varias las consultas que se me han hecho sobre esta unidad. Me preguntan si el tema 33 de las costas procesales va a entrar en el programa y va a entrar en el examen. La pregunta se me hace en razón de que está pendiente de salir un real decreto, perdón, un decreto ley sobre supresión de las tasas judiciales.

Yo ahora mismo no tengo a mano ese proyecto, que yo no sé si estará a punto de salir pronto o tarde, pues creo que está aprobado en Consejo de Ministros, ahora mismo no sé cuándo va a salir, y que efectivamente la supresión de tasas judiciales afecta directamente al contenido de las preguntas relativas a las costas procesales. Sin embargo, como sabéis, las tasas judiciales es un concepto, un concepto de los muchos y de los varios que se incluyen en una tasación de costas judiciales. Por lo tanto, se suprimen bien las costas, se suprimen, perdón, las tasas judiciales, pero no se suprimen lo que es el concepto general de las costas en las que se incluyen tanto honorarios de profesionales, peritos, testigos, honorarios procuradores, honorarios de abogados, etcétera, de indemnizaciones, incluso impuestos de registro, etcétera.

Todo ello se sigue incluyendo en tasas judiciales, perdón, en costas judiciales, y lo único que se va a pretender quitar son aquellas tasas judiciales, únicamente tasas judiciales. Y en consecuencia, y en consecuencia, este tema, este eje de estudiarlo. Por el resto del contenido del programa, las conclusiones de las partes, la conclusión eventual del proceso, los recursos, también son importantes.

Y ya termina el tema de los incidentes, la pregunta de los incidentes, que os vuelvo a repetir lo que os decía en los temas 23 y 24. Mirarlo, leerlo, mirarlo por encima, y sin entrar muy de lleno en lo que constituye todos los plazos, etcétera, etcétera. Fijaros más bien en las especialidades que puedan surgir en este tema.

Bueno, pues yo creo que no me queda ya nada más que decir, ir tranquilos al examen, y ya os digo, ceñiros exclusivamente a aquello que se os pregunta. Ni iros por las ramas, ni quedaros cortos, etcétera. Sabéis que nosotros, cuando corregimos, establecemos un contenido mínimo

en el, un contenido mínimo, en el, de las preguntas del libro, y ese contenido es el que hay que contestar, ni más ni menos.

Y bueno, ya no me queda nada más que despedirme de vosotros. Espero que estas emisiones radiofónicas os hayan servido de algo, y espero que nos veamos el próximo año en Procesal 2. Solo me resta únicamente agradecer a estos compañeros que están aquí detrás de esta pecera por todos los intentos que han hecho para que estas emisiones lleguen a vuestro conocimiento. Buenas noches.

Buenas noches, Juan Damián. Gracias a ti por estas orientaciones para tus alumnos sobre los próximos exámenes, que están, como quien dice, a la vuelta de la esquina. Llegamos al final del programa.

Hemos hablado de los eurofuncionarios. Lo hizo el profesor José Ramón Parada. Los profesores Palao y Martínez Lafuente hablaron de la nueva legislación vigente en materia de régimen local.

El principio de trato sucesivo nos lo explicó el profesor de civil Jesús Álvarez Carvallo. Y Juan Damián Moreno, profesor de Procesal, nos habló de los exámenes que comienzan la próxima semana. Nada más.

Esta ha sido la última revista de Derecho por este curso. Estamos ya preparando los programas para el mes de octubre y os adelantamos que la revista seguramente comenzará a las 8 y 10 de la tarde. No es definitivo, pero casi seguro que adelantaremos la hora del programa.

De todas maneras, ya os confirmaremos este dato. Desde aquí, todos los que hacemos Revista de Derecho, os damos ánimos para los exámenes que empiezan el lunes. Os deseamos lo mejor y, en cualquier caso, pase lo que pase, que disfrutéis muchísimo en las vacaciones de verano.

Os esperamos a todos el próximo mes de octubre. Eso sí, matriculados ya en un curso superior. Hasta siempre a todos.