

DR 19 48

Derecho civil 3, el artículo 20 de la ley hipotecaria por Jesús María Álvarez Carvallo. Día de grabación, 6 de mayo. Día de emisión, 13 de mayo.

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 la constatación registral de una titularidad, es preciso que la persona que en él 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 una simple modificación de la titularidad que consta en los libros registrales. Este principio tiene este doble efecto. Primero, que los asientos del registro, referentes a cada una de las fincas concretas 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, que no es más que el resultado práctico de aplicar con rigor el principio de tracto sucesivo, 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, sustantivo o civil y adjetivo o formal. Hoy, sin embargo, es absolutamente unánime la opinión de que el principio del tracto sucesivo tiene un aspecto meramente 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 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 le otorga a las titularidades así conformadas una especial forma de valer, pero no una especial forma de ser.

Ya sé que estas palabras parecen un simple 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, accidental. Para clarificar más esta idea con suavidad, pensad en el supuesto clásico del nepotismo. No es constitutivamente más un hombre determinado por sí mismo, por sus cualidades intrínsecas, sino que vale más, incluso aún siendo reconocidamente peor que otros muchos, por el dato, ajeno a su propia esencia, de ser nepote de quien detente en un momento histórico determinado una suerte de poder, ya sea éste económico, político o social.

Para remachar esta idea, yo deseo llamaros la atención con el argumento de reducción al

absurdo. Si entendiéramos el artículo 20 de la ley hipotecaria, tal como al principio lo entendía Jerónimo González y Martínez, siendo absolutamente rigurosos con la línea de argumentación por la 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 enajenarlo. No, no es eso, sino una cosa muy distinta, la de que quien adquiriera de quien no figure como titular registral apto para transmitir el derecho en cuestión, no le va a abrir la puerta del registro de la propiedad a su adquirente, aunque éste sea dueño perfectamente del derecho adquirido, con arreglo a las normas previstas en el artículo 609 del Código Civil, y solamente le pasará que no podrá adquirir la especial protección, considerada como forma de valer y no como forma de ser, debido a la inscripción registral que no podrá efectuarse a su favor mientras no se remueva el obstáculo.

La posición contraria nos 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 propiedad o de 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 frase feliz, principio de previa inscripción, para que pueda realizarse una subsiguiente inscripción, y de esta forma el efecto de cadena o de sucesión queda patente. Cada titularidad registral en torno a una finca es una serie de eslabones en los que no hay ruptura, y cada eslabón está colgado del anterior que lo sostiene.

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 puedan producirse. Primero.

Si el derecho está previamente inscrito a favor de la persona concreta que se va a ver 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 que otorgue el acto o contrato alegare en el documento presentado ser causa habiente del titular inscrito o resultare tarde en la 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 también la inscripción, pudiendo tomar anotación preventiva por defecto subsanable. La 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 fácilmente. Basta simplemente que un adquirente, en uso de su

derecho, decide 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 dar origen a otra serie distinta de titularidades no inscritas en el registro. 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, al 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 cuantiosos gastos y tiempo. 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 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 la exigencia de rigor en torno al principio de tracto. 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 en cadena 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 tracto se plantean en el ámbito hereditario, voy a poner un ejemplo de ello que sirva a su vez para clarificar lo que antes decía, confiando en que se me entienda pese a que aún no se ha estudiado 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 herederos 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 enlazan directamente como herederos del titular registral y se cumple perfectamente el tracto. Ya no sucede lo mismo en el caso de que se haya inscrito el 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 totalidad. Pero esto va a provocar una cierta incoherencia entre el asiento anterior al de inscripción del derecho hereditario y los asientos posteriores de adjudicación concreta a los herederos, y por eso configuramos este caso como una modalidad de tracto.

Ya, irremediabilmente, tengo que terminar, y quería aludir al ejemplo más típico 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 ese 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 solo documento notarial se consigue el resultado de reanudar el tracto sucesivo a la vez que en vez de hacerse dos asientos sucesivos se hace uno solo que vale por los dos, y esta es la razón de llamarle tracto abreviado o comprimido.