

Derecho Civil III. Tema el tracto sucesivo. Autor José Javier López Jacoiste. Día de misión 21 de mayo del 80. Vamos a ocuparnos hoy de el tema referente al tracto sucesivo. El tracto sucesivo constituye un principio que gobierna la vida interna. El registro de la propiedad. Sabemos que el registro de la propia.

ha de reflejar de manera exacta, lo más exacta posible, la historia de la propiedad relativa a una finca. Una vez que la finca está inmatriculada, viene el consignar históricamente, uno detrás de otro, el orden de los correspondientes propietarios. La historia de la propiedad de la finca, de esa manera, se encuentra reflejada, se encuentra expresada mediante el registro de la propiedad a través de los sucesivos asientos. Cada asiento registral corresponde, en principio, a un titular. Y por esa razón, han de conectarse unos con otros asientos. Y esta conexión... De un asiento con el siguiente...

Quiere una exigencia y en ese orden de exigencias hay que colocar, ahí es donde se sitúa, el principio del tracto sucesivo. ¿Qué significa el principio del tracto sucesivo? Este principio significa que los titulares registrales deben sucederse unos a otros en la relación de causante a causaviente. El causante que otorga el título de propiedad, por ejemplo una compra-venta, ha de figurar inscrito previamente como tal causante, como tal titular. Y sólo cuando conste así inscrito, sólo entonces podrá inscribirse la compra-venta por él otorgada a favor del comprador. O sea que hay una sucesión perfectamente... ..reflejada y perfectamente...

sin solución de continuidad, entre causante y causaviente, entre disponente y adquirente, para que quede reflejada la cadena de titulares de una manera completa. No permite el registro de la propiedad disponer a quien no figura inscrito. El titular registral es el que figura en un asiento como dueño, como titular de la finca o del derecho real que se va a enajenar. Y el adquirente, para poder inscribir y por lo tanto causar un nuevo asiento de inscripción, necesita haber adquirido de la persona que previamente figuraba en el registro con facultad para disponer. Y en esto consiste sucesivamente. Es decir, una especie de cadena de titulares de tal manera que una persona que no es titular,

adquiriente tiene que figurar en el registro como habiendo obtenido su titularidad del que ya figuraba previamente inscrito. Fíjense que este principio del tracto sucesivo desemboca en un efecto positivo y en un efecto negativo. El efecto positivo consiste en que el titular registral queda autorizado para otorgar actos inscribibles y en cambio en sentido negativo significa que este principio impide inscribir actos que no emanen del titular anteriormente inscrito. Todo ello insisto obedece a la necesidad de que se produzca un paralelismo.

perfecto entre la realidad jurídica extra registral acaecida en la vida y lo que el registro consigna si el registro ha de ofrecer garantías de exactitud e integridad hace falta ineludiblemente que ese principio del tracto sucesivo opere una concatenación completa de unos titulares respecto de otros pero debe observarse la naturaleza de este principio observarse la naturaleza de este principio en el sentido de que es un principio de carácter puramente formal quiero decir con ello que afecta pura y simplemente a la vida del registro lo que este principio impide es inscribir pero no impide que el acto valga

los efectos del derecho civil puro, que el acto valga en sí, un señor vende una finca de la cual es dueño y a lo mejor no está inscrito ese dominio suyo en el

registro de la propiedad, vende a otra persona. Y esa venta es perfectamente válida a los efectos del derecho civil puro. Lo que no podrá el adquirente es inscribir, porque el vendedor no había inscrito su derecho previamente. Lo cual no quiere decir que esta adquisición de esa manera realizada no pueda después reflejarse en el registro. Lo que hace falta es que aquel que vendió inscriba antes de que... lo haga el adquirente, para que se mantenga de una manera plenaria el orden de la historia jurídica correspondiente a esa finca.

El principio del tracto sucesivo encuentra su formulación explícita en el artículo 20 de la ley hipotecaria. Es muy importante recordar el tenor de este artículo 20. Dice así el apartado primero de este precepto. Dice, para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graben, modifican o extingan el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. Es decir, que ahí tenemos un... Un requisito necesario para que pueda otorgarse, para que pueda inscribirse un acto.

otorgado previamente. La frase del artículo 20 comienza con una expresión que debe ampliarse. Dice el artículo 20, para escribir o anotar. Nosotros hemos de advertir que esa expresión escribir o anotar ha de ser ampliada, porque hace falta a todos los efectos, incluso para cancelar. Para cancelar un asiento hace falta que el otorgante del acto cancelatorio aparezca previamente como titular registral. Y lo mismo, por ejemplo, para extender una nota marginal a todos los efectos hay que aplicar, y en todo caso, el artículo 20 con esta exigencia. Importante es, no obstante, advertir que esta expresión no es una expresión que se puede anotar, sino que es una expresión que se puede anotar.

cada asiento refleje una titularidad, es decir, cada inscripción refleje una titularidad, y esto es lo normal, encuentra alguna excepción. Alguna excepción que recibe el nombre de tracto sucesivo abreviado. ¿Por qué se denomina así? Se denomina tracto sucesivo abreviado sencillamente porque en un mismo asiento constan dos o tres, normalmente dos, titularidades. No es por ello, en modo alguno, una verdadera excepción. No hay una excepción porque hay constancia de la sucesión de titulares. Lo que hay es no correspondencia exacta entre el número de asientos y el número de titulares. ¿Por qué? Dos titulares, por ejemplo, constan inscritos en un mismo asiento registrado.

Tal ocurre, por ejemplo, en las hipótesis que el artículo 20 establece en el párrafo 5º y en el párrafo 6º. Dicen, tampoco será precisa dicha inscripción previa para inscribir los documentos otorgados por los herederos cuando vendieran o cedieran a un coheredero fincas adjudicadas pro indiviso a los vendedores o cedentes. Pero en la inscripción que se haga habrá de expresarse dicha previa adjudicación pro indiviso con referencia al título en que así costare. O sea que en el mismo asiento consta la inscripción del adquirente y la inscripción del título de la titularidad intermedia de los herederos que luego enajenaron. Se hace todo en el mismo asiento, pero consta la sucesión. De titulares, de tal manera que...

La cadena no se rompe y la historia de la finca se refleja por completo. Igualmente, acontece en el párrafo sexto con relación a la partición de herencia, en el que el criterio semejante, en el sentido de que se harán costar en un mismo asiento dos titularidades, una después de otra. No un asiento para cada titularidad, sino en el mismo asiento dos titularidades. Pero, insistimos,

aún entonces es un tracto comprimido o abreviado, pero que no rompe la continuidad de la historia jurídica de la finca.