

cordos en el principio de la sucesión, que es el que más se acuerda con la teoría del dominio y la posesión, y que es el que más se acuerda con la teoría del dominio y la posesión.

TRACTO SUCESIVO

En contraposición a los sistemas hipotecarios que, como el Acta Torrens, y sus precedentes germánicos, otorgan una propiedad alodial *ex novo* al adquirente, sin nexo jurídico con otro causante que el Estado, de quien recibe la investidura, declaran nuestros comentaristas que el *tracto sucesivo* es el principio básico de la legislación española.

Los libros hipotecarios han de mostrar el encadenamiento del causante al sucesor mediante eslabones *formales* que registren en serie los actos de transferencia, constitución y extinción de los derechos reales inmobiliarios. Y cada uno de estos asientos que reflejan el historial de la finca y encierran el contenido real de los títulos presentados, se apoya, según hemos visto, en el consentimiento del anterior titular hipotecario, o en una sucesión del mismo por ministerio de la ley.

Dos aspectos, por lo tanto, tiene el principio examinado: *sustantivo* o civil, y *adjetivo* o formal, conforme haga referencia a la necesidad de que el acto inscribible se derive del titular inscrito; o mire a que los distintos actos consten independientemente en el Registro, en inscripciones separadas y sin amalgamar varias transiciones en un solo asiento.

Lógica consecuencia del principio, es la previa inscripción que exige el párrafo primero del artículo 20 de la ley Hipotecaria:

«Para inscribir o anotar los documentos en virtud de los que se transfiera o grave el dominio o la posesión de bienes inmuebles o derechos reales, deberá constar, previamente inscrito o anotado, el derecho de la persona que otorgue, o en cuyo nombre se haga la transmisión o gravamen.»

El párrafo transcrito reproduce la doctrina del artículo 20 de la primitiva ley, un poco oscurecido por la redacción del 1869, y tiene la doble finalidad de proteger al titular inscrito contra los actos de personas extrañas y de facilitar al Registrador la prueba de los derechos.

«Ninguno de ellos nos indica quién y cuándo puede transmitir o disponer de una finca o derecho, ni concentra en el titular inscrito exclusivamente las facultades dispositivas.

Desde la rígidez de las antiguas legislaciones de Nassau y Meklemburgo, y de las leyes prusianas de Mayo de 1872, que sólo concedían tales facultades a los titulares según el Registro, se ha pasado al principio llamado de confirmación o convalecencia que permite la inscripción de los actos otorgados por cualquiera, siempre que al practicar el asiento aparezca el disponente inscrito como titular. Yo vendo hoy el palacio del duque de Alba, y para inscribir este título, el adquirente no necesita, en su día, mas que una inscripción a mi nombre por cualquier causa y en cualquier tiempo.

La posición de nuestra técnica en el problema, es muy discutible.

Por de pronto, se recogió de las Partidas el principio de que «si alguno esperando de aver el señorío de una cosa», la empeñase y luego «ganase el señorío, también finca obligado como si oviese el señorío e la tenencia de ella cuando la empeñó» (1) para inscribir la hipoteca constituida sobre finca ajena por el que tuviese una expectativa (2), y sin dificultad se inscribió la hipoteca, sobre el inmueble vendido, en garantía del precio aplazado, constituida por el comprador en la escritura de compraventa, a pesar de que en tal momento la finca seguía inscrita a favor del vendedor. Después, y como excepción al artículo 17 de la ley Hipotecaria que regula el efecto de los asientos de los títulos traslativos respecto de otros anteriores en fecha, se viene admitiendo la inscripción de actos sucesivos por un orden cronológico inverso al de su presentación. «Cuando el Registrador vea que el (derecho) que ha de inscribirse en virtud de un título presentado, y el que se pretende hacer valer por la presentación de otro de fecha anterior conspiran al mismo fin, y éste es fundamento y origen del otro, no debe negar la inscripción solicitada, que a veces será indispensable para poder practicar la que se pidió antes. Así sucede, por ejemplo, cuando presentando un título traslativo de dominio, suspende el Registrador la inscripción por no hallarse inscrito a nombre del transferente, y

(1) Ley 7.^a, tít. XIII. Partida 5.^a

(2) Véase la Resolución de 17 de Julio de 1863.

después éste presenta el suyo, que pôr fuerza ha de ser de más antigua fecha» (1).

Para poner de relieve la importancia del problema y las dificultades de la solución, distinguiremos los supuestos siguientes:

A) El dueño, según el Derecho civil, enajena sin haber inscrito.

B) La enajenación es otorgada por el que tiene una vocación a la cosa, es decir, por quien está llamado directamente a su propiedad.

C) Caso en que enajena el adquiriente por contrato.

D) Enajenaciones del titular apparente consentidas por el dueño no inscrito.

E) Teoría de la convalecencia o confirmación.

A) Como ningún artículo de la ley Hipotecaria reserva exclusivamente al titular la facultad de otorgar actos dispositivos, y la presunción de su artículo 41 no obra *juris et de jure*, es natural que se conceda al dueño no inscrito tal facultad. Todos los supuestos de inexactitud del Registro entrarán dentro de este grupo. Así; el heredero único testamentario que no ha inscrito su derecho y el *abi-intestato* que no ha obtenido la declaración judicial del suyo, se hallan autorizados para vender, y las inscripciones se realizarán por el orden de adquisición, cualquiera que sea la fecha de los documentos presentados y del asiento de presentación.

B) El vendedor con pacto de retro que desea adquirir el capital necesario para rescatar la finca, constituye sobre ella una hipoteca, ejercita su derecho de retracto y pide con la inscripción del mismo rescate la del gravamen hipotecario. Es el caso de la Resolución citada de 17 de Julio de 1863 que, según los reputados comentaristas Galindo y Escosura, en la cuarta edición de su obra (2), se inspiró más en la equidad que en el derecho estricto. Para apreciar los contactos de la cuestión con la teoría de la convalecencia, que estudiaremos a continuación, basta leer las líneas siguientes del comentario al artículo 17 de la ley: «Sin embargo, en este caso especial, obstáculo estimamos, no pequeño, el que presenta el ar-

(1) Galindo y Escosura. *Comentarios*, I, 657. Cuarta edic. citada.

(2) Tomo I, pág. 653 y II, pág. 276. En la primera edición se aprueba y justifica el contenido de la Resolución citada.

tículo 126^o de la ley (texto antiguo) al establecer que la hipoteca constituida por él que no tenga derecho para constituirla según el Registro, no convalecerá, aunque el constituyente adquiera después dicho derecho. No puede negarse que el hipotecante cuando constituyó la hipoteca, no tenía derecho para constituirla según el Registro, pues que en él no aparecía como dueño de la finca que estaba inscrita a nombre del que la había comprado con el pacto de retroventa; y aun cuando después, al adquirirla por la redención, adquirió al mismo tiempo el derecho para constituir la hipoteca, la hecha antes no convalece, por el voto del artículo 126; y si no convalece, entraña una nulidad originaria.»"

(C) El interés del problema aumenta si aceptamos que el simple titular, por contrato auténtico, de un derecho de crédito dirigido a la adquisición de la propiedad, usufructo, hipoteca, etc.; sobre cosa determinada, se halla facultado para otorgar actos de disposición. Dejemos a un lado el caso de hipoteca en seguridad de precio aplazado, que puede admitir explicación por virtud de una reserva estipulada en el mismo instrumento de transferencia, y que se asemeja al caso de cesión de una finca con reserva de usufructo. Supongamos que el adquirente hipoteca inmediatamente después de firmar la escritura de compraventa. ¿Será inscribible? Contesta afirmativamente la Resolución de 1.^o de Octubre de 1874, considerando que es un equivocado concepto la creencia de que el verdadero dueño, como no tenga inscrito su título de dominio, no puede hipotecar, y si lo efectúa, la nulidad del acto es tan esencial, que no puede jamás convalecer, aunque después aparezca inscrito el dominio. Los buenos principios y el texto literal de la ley rechazan semejante interpretación, arguye el Centro Directivo, que conduciría hasta el extremo de limitar uno de los principales efectos del dominio, alterando esencialmente las prescripciones del Derecho civil (1).

Obsérvese que todo el razonamiento gira alrededor de un *dominio extrahipotecario*, es decir, de un derecho real, existente fuera del Registro y contra sus declaraciones, supuesto que hemos dis-

(1) Cuando, con arreglo al artículo 1.462 del C. c., el otorgamiento de la escritura equivalga a la entrega de la finca, el titular adquirirá un derecho real más bien que un crédito contra el vendedor.

cutido en primer término. Ni por un momento se admite la existencia de una situación intermedia *no real*: el hipotecante era verdadero dueño por «haber adquirido la finca en pública y solémne escritura de quien tenía derecho para enajenarla». Los tres elementos: preexistencia del derecho en el transferente según el Registro, título de adquisición y otorgamiento de escritura pública, que se supone sustitutivo de la tradición, bastan para justificar los actos de disposición como transmisivos de propiedad. Y es seguro que, sin examinar a fondo la situación jurídica, se concedería la facultad de disponer al titular de un *jus ad rem*, siempre que constare la concurrencia de los enumerados requisitos.

Es más, por este valor predominante que se da al título y a pesar de todas las teorías que tienden a afirmar el carácter obligacional de la compraventa, no se haría una sola inscripción, sino varias en el caso de que A venda a B, éste a C, y antes de haber presentado los títulos en el Registro, A, fundado en tal causa, transfiera el dominio a C.

D) Las enajenaciones otorgadas por el titular aparente e inscrito (1) pueden colocar al adquirente en la posición de tercero hipotecario, o no; pero, en uno y otro caso, no encontrarán ninguna dificultad para ingresar en el Registro, porque el examinado principio de trato sucesivo se contenta con una apariencia autenticada. Puede suceder, sin embargo, que en el otorgamiento del acto inscribible haya tomado parte el verdadero titular con el fin de corroborar la adquisición y renunciar a las acciones de impugnación.

¿Exigiríamos en este supuesto que se realizasen las inscripciones correspondientes para justificar la intervención en el contrato del titular verdadero? ¿Qué papel pueden desempeñar en el Registro las declaraciones de personas que no tienen ningún derecho inscrito ni intentan inscribirlo?

La contestación a estas preguntas nos las dará el mismo documento presentado. Si de él se deduce la inexactitud del Registro (2), será preciso inscribir a nombre de los que transmitan. Si

(1) V. gr.: El heredero designado en un testamento abierto, cuando se ha descubierto un holografo posterior.

(2) Por ejemplo: vende el heredero abintestato y ratifica la venta un presunto legatario de la finca.

el tercer corroborante dispone de derechos que necesitan para poder ser ejercitados hipotecariamente de la inscripción (1); tampoco podrá excusarse ésta. Si, en cambio, se renuncia a acciones personales o a derechos de impugnación no inscribibles, deberá prescindirse de las declaraciones para los efectos del Registro.

E) En el sistema hipotecario del Código civil alemán, el trato sucesivo ha recibido una nueva orientación con la teoría de la *convalecencia* o *convalidación*.

Los actos dispositivos otorgados por una persona que no sea el verdadero titular de un derecho serán válidos:

- 1.º Si el derechohabiente los ratifica.
- 2.º Si el enajenante adquiere efectivamente la cosa, que ha enajenado cuando no era dueño.

3.º Si el mismo enajenante es heredado por el verdadero titular, y éste responde ilimitadamente por las deudas de su causante.

1.º Aun las legislaciones que dan al contrato, como fuente de obligaciones, un valor preponderante y excluyente, permiten la ratificación de ciertos actos ineficaces por medio de declaraciones en que el titular de un derecho subjetivo manifiesta su conformidad con la actuación ajena.

Esta doctrina, que en parte recoge los precedentes de la *rati-habito* romana, encuentra su campo de aplicación, ya en la subsanación de incapacidades (2), ya en el derecho matrimonial (3), ya en la representación (4), ya en los actos dispositivos del titular de

(1) V. gr.: el acreedor hipotecario cede su derecho real antes de llevarlo al Registro, y se trata de inscribir directamente la hipoteca a nombre del cessionario.

(2) Según el artículo 1.310 del *Código civil*, son confirmables los contratos que reúnan los requisitos expresados en el artículo 1.261. Así, el mayor de edad puede confirmar las obligaciones contraídas durante su minoría. (Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de Junio de 1904.)

(3) Si los contratos otorgados por mujer casada sin licencia o autorización de su marido son inscribibles (Resolución de la Dirección general de los Registros de 22 de Agosto de 1894) o no son necesariamente nulos (Resolución de 23 de Marzo de 1892), tienen indudablemente la condición de confirmables.

(4) En lo que el mandatario se haya excedido, no queda obligado el mandante, sino cuando lo ratifica expresa o tácitamente (artículo 1.727, párrafo 2º del *Código civil*). Véase también los artículos 1.892 y 1.893 del mismo texto legal.

un derecho real limitado (1), ya en las enajenaciones *a non dominio* (2), ya, finalmente, en una serie de actos que invaden la esfera del derecho ajeno mediata o inmediatamente y necesitan la aquiescencia del tercero interesado.

En todos estos casos, la declaración confirmatoria, que no es *causa efficiens*, sino *conditio sine qua non* del negocio jurídico, subsana los defectos del mismo, sin estar rígidamente sujeta a su forma, y cuando no hay terceros interesados provoca efectos retroactivos (3).

La última particularidad permite dar valor a los actos que sobre el ratificable se hubiesen fundado después de la celebración y antes de la confirmación y llena la laguna hipotecaria con las inscripciones que sean precisas para demostrar el tracto sucesivo. Supongamos que A., usufructuario, con facultades de enajenar siempre que B. preste su aquiescencia, vende, sin haberle consultado, la finca a C., que a su vez constituye una servidumbre a favor de D. El Registrador no inscribiría la constitución de servidumbre si antes no se inscribiera la compraventa a favor de C., y rechazaría este título por faltar el consentimiento de B. Caso de que éste confirmase la venta, no habría inconveniente en verificar la inscripción de la misma y de la servidumbre correspondiente, aunque el documento confirmatorio fuera de fecha posterior a la constitución de servidumbre.

Dentro del grupo de actos ratificables, según la legislación española, no caben, sin embargo, todos los otorgados por personas que en el Registro no aparecen como titulares, sino los que por consideraciones especiales merecen este trato legal. De otro modo se transformaría de un golpe la técnica especial de las adquisiciones del dominio y de los derechos reales, dejando atrás el sistema de la ordenanza alemana que permite la inscripción de cualquier derecho (4) si el perjudicado por ella figura en el Registro como titular.

(1) Por ejemplo: los casos a que se refieren los artículos 507 del Código civil y 109 de la Ley Hipotecaria.

(2) Esta materia ha sido descuidada por los civilistas españoles.

(3) Vide los arts. 1.309 y 1.313 del Código civil.

(4) Art. 40. Una inscripción solamente podrá realizarse cuando el perjudicado por la misma está inscrito como titular. Según las prescripciones de

3.º Supongamos qué; después de haberse inscrito un legado (que el albacea autorizado para ello ha entregado), otorga el heredero una escritura de venta del inmueble, ratificándola con posterioridad el legatario; la ratificación unida al documento primitivo no sería inscribible en nuestros libros hipotecarios.

2.º Si el que ha enajenado una finca cuando en realidad y según el Registro no era dueño, la adquiere con posterioridad e inscribe, ¿será inscribible la enajenación anterior?

El derecho romano y el llamado derecho común no conocían esta especie de convalecencia. El propietario podía reivindicar la cosa enajenada por él mismo antes de serlo; pero el adquirente podía contestárle con la *exceptio doli* o la *exceptio rei venditæ et traditæ* y denegar la restitución de lo adquirido del *non dominus*.

En el derecho alemán moderno, se va mucho más lejos. Cuando el que, sin facultades jurídicas, ha dispuesto de una cosa o de un derecho, adquiere una u otro por herencia, legado, compra, donación o cualquier otra causa, se subsana la falta de facultades dispositivas, y se confirma el acto jurídico defectuoso. Caso de haber enajenado sucesivamente a varias personas, solamente se confirmará la primera enajenación si reúna los elementos necesarios (fuerá del poder dispositivo) para provocar la transferencia. En el momento en que el enajenante adquiere la propiedad de la cosa, ya transferida por él, pasa la totalidad del derecho al adquirente *ipso jure*. Se llega al sorprendente resultado de que el disponente no ha sido nunca verdadero dueño del objeto que ha enajenado; es un intermediario, según la lógica jurídica; más bien que un titular cierto y temporal.

Los comentaristas españoles desenfocan el problema: «A. y

las leyes prusianas de 5 de Mayo de 1872, la inscripción previa era necesaria (bajo pena de nulidad) para transferir la propiedad (*Auflassung*), así como la previa o simultánea para gravar una finca. El primer proyecto de Código civil alemán exigía para transferir, constituir o gravar *inter vivos*, cualquier derecho real inmobiliario, un contrato entre el titular *inscrito* y el adquirente. Exceptuábase la enajenación hecha por el heredero del propietario, y la cesión de hipoteca realizada por el heredero del acreedor. El Código, al preceptuar como requisito esencial el *acuerdo real*, no dice que el titular haya de estar inscrito. A tenor del citado artículo 40, párrafo 2.º de la Ordenanza, nada importa que el *lesionado* tenga su derecho inscrito en el momento de consentir, o lo inscriba después.

B., dice Morell (1), convienen en la enajenación de un inmueble, tomando B. posesión de él, y vendiendo o constituyendo un censo a favor de C. Aunque la escritura de B. a C. se otorgue antes que la de A. a B., no hay inconveniente en que aquélla se inscriba con posterioridad, y así ha de ser con arreglo al artículo 20. (2), sin que en realidad se oponga a ello el 17.» En el fondo del ejemplo, late la presuposición de que B., por virtud del *convenio* y de la *posesión*, es un dueño extrahipotecario (o al menos tiene facultades dispositivas), porque de otro modo, faltaría la preexistencia del derecho en el patrimonio del transferente, a que nuestro Sánchez-Román da un valor decisivo (3), y el simple acreedor B. tan sólo podría transmitir a C. un derecho de crédito (*jus ad rem* de nuestra técnica) que se consumaría mediante la escritura de transferencia de A. a C.

3.º Caso de que el verdadero titular herede pura y simplemente al enajenante, por efecto de la fusión de personalidades, se consolida la enajenación que este último ha hecho sin facultades. *Heres facta defuncti præstare debet*. No surge una obligación propiamente dicha del heredero, sino que se provoca una disminución de su patrimonio por virtud de la convalecencia.

La Comisión redactora de la ley Hipotecaria, retrocediendo sobre los textos de las Partidas (4) que permitían las que pudiéramos llamar disposiciones anticipadas (*vorausverfügung* de los alemanes), decidió que no podía ser objeto de hipoteca el derecho real en cosas que, aunque se deban poseer, no están aún inscritas a favor del que tenga derecho a poseerlas, y extendió a las futuras adquisiciones por cualquier título la repugnancia que el derecho civil siente ante el *pacto corvino* o «enajenación de la esperanza de los que tienen la presunción de suceder a persona determinada». Pero estas afirmaciones y la negación de la convalecencia, formalmente consignada en el citado artículo 126 de la ley primitiva, no son aplicables a los desarrollos del *tracto sucesivo* que venimos estudiando.

La misma confusión de momentos que se nota en el Código

(1) Comentarios a la *Legislación Hipotecaria*; vol. 2º, 218.

(2) De la *Ley Hipotecaria*.

(3) Véase el tomo III, pág. 238 de sus *Estudios de Derecho Civil*.

(4) En especial, la Ley 7.ª, tít. XIII de la 5.ª Partida.

civil al referirse a la constitución instrumental de la hipoteca y a su establecimiento por medio de la inscripción, parece reflejarse en las siguientes palabras de la Exposición de motivos de la ley fundamental :

«Puede ocurrir que el que no aparezca en el Registro con derecho para hipotecar, *constituya* una hipoteca, y que después adquiera el derecho de que antes carecía. ¿Convalecerá en este caso la hipoteca? La Comisión ha resuelto esta cuestión en sentido negativo; ni podría hacerlo de otro modo a no ser inconsecuente. La convalidación lleva tras sí la eficacia de lo que inválidamente se ha ejecutado: por el mero hecho, pues, de concederla implícitamente, quedarían perjudicados los que tuvieran un derecho real adquirido con posterioridad a la constitución de la hipoteca, pero antes de su revalidación sobre la misma finca, y así el dolo o la incuria de unos vendría a convertirse en daño de otros que hubieran obrado de buena fe y con diligencia. Otra razón poderosa ha movido también a la Comisión; es necesario alejar de la propiedad inmueble y del Registro, en cuanto sea posible, todo lo que directa o indirectamente propenda a disminuir el crédito territorial y nada lo cercena tanto como la facilidad de *enajenar e hipotecar*, concedida a los que no tienen el título de dueños tan solemne y públicamente reconocido como se propone el legislador por medio de los registros que a la propiedad inmueble se refieren.»

Las palabras que hemos subrayado indican que los redactores querían conceder facultades dispositivas (1) únicamente al titular inscrito, para privar a la propiedad natural de las ventajas concedidas a la registrada. El desarrollo de la jurisprudencia y de la doctrina hipotecaria demuestra que habían ido demasiado lejos.

EXCEPCIONES AL PRINCIPIO DE PREVIA INSCRIPCIÓN (2).

Aparte de las excepciones, o más bien de la regla opuesta al tracto sucesivo que se impone en la implantación de todo sistema hipotecario, para realizar las primeras inscripciones, como en Es-

(1) Poderío de enajenar, lo llaman las Partidas, *Verfügungsmacht* (poderío de disponer) los alemanes.

(2) Por ser muy conocida la materia, haremos una breve síntesis.

paña: ha sucedido en virtud de títulos antiguos, asientos de otras oficinas y expedientes de posesión o dominio, y haciendo caso omiso de las normas transitorias deanáloga finalidad de que son ejemplo el párrafo 3.^º del artículo 20 de la ley Hipotecaria y la ley de 3 de Agosto de 1922 sobre inscripción de títulos anteriores a 1.^º de Enero de 1909 y 1922, respectivamente, cuando el derecho adquirido no estuviese inscrito a favor del otorgante, encontramos amalgamados en el mismo artículo 20 preceptos que declaran innecesaria la previa inscripción:

A.—Para inscribir los documentos de enajenación o gravamen que los albaceas otorguen por sí solos, si para ello estuviésem ex presamente facultados por el testador y no existiesen herederos forzosos, o si, caso de haberlos, consta el consentimiento de éstos para la enajenación o gravamen, con tal que el inmueble o derecho real se halle inscrito a favor del testador.

B.—Para inscribir los documentos otorgados por los herederos.

1.^º Cuando ratificasen contratos privados realmente por su causante, siempre que consten por escrito y firmados por éste.

2.^º Cuando vendiesen o cediesen a un coheredero fincas adjudicadas *pro indiviso* con referencia al título en que así constare; y,

3.^º Cuando se trate de testimonios de autos de adjudicación o escritura de venta verificada en nombre de los herederos del ejecutado, en virtud de ejecución de sentencia, con tal que el inmueble o derecho real se halle inscrito a favor del causante.

C.—Para inscribir a favor de los adjudicatarios una partición de herencia verificada después del fallecimiento de algún heredero, cuando se adjudique a los que lo fueren de éste, los bienes que le hubiesen correspondido.

Abstracción hecha de las normas de derecho civil que regulan las enajenaciones o gravámenes otorgados por los albaceas, responde en parte esta excepción al criterio que aleja de los libros hipotecarios las particularidades de la representación; porque ya sean aquéllos representantes del testador, de los herederos o de la herencia, órganos de disposición, agentes fiduciarios o titulares de un especial oficio, siempre aparecen disponiendo de intereses ajenos.

Pero tanto dicho supuesto como la ratificación de los documentos privados inscritos por el causante, la transferencia de porciones indivisas, la adjudicación en procedimiento ejecutivo a nombre de los herederos del ejecutado y las transmisiones hereditarias sucesivas han sido dispensados de la previa inscripción formal (1) exigida por el párrafo 1.^º del citado artículo 20 porque «el estricto cumplimiento de éste produce verdaderas perturbaciones cuando se trata de inscripciones que, por ser solamente transitorias o formularias, no tienen finalidad práctica, dando lugar a múltiples e inútiles operaciones y gastos.»

En igual criterio se inspira el artículo 82, que permite la cancelación de inscripciones o anotaciones por el consentimiento de los causahabientes del titular según el Registro.

También el artículo 41 de la Ordenanza alemana, que dispensa de la previa inscripción a las transmisiones y cancelaciones (no a los gravámenes) consentidas por el heredero del titular o por el ejecutor testamentario, obedece a la triple finalidad de simplificar los asientos que no interesan a tercero, evitar gastos inútiles y facilitar la tarea del Registrador (2).

JERÓNIMO GONZÁLEZ.

(1) En el fondo la sucesión consta siempre; pero no se forja un eslabón o asiento para cada transferencia, y la *cadena* parece incompleta. Siempre hay trato substantivo, aunque no formal.

(2) Véase, por ejemplo, *Turnau-Förster-Das Liegenschaftsrecht*, 2.^º volumen, pág. 322 de la tercera edición. Paderborn-Schöningh, 1906.