

Excepciones al tracto sucesivo formal

Meditando a la vista del libro del Profesor Jerónimo González, titulado «Principios hipotecarios», acerca del tracto sucesivo, la meditación de las palabras del sabio Profesor me plantea nuevos y nuevos casos vividos en la práctica, a los que, como anillo al dedo, son de exacta aplicación las palabras certeras, precisas de aquél. «En el fondo—dice refiriéndose a las excepciones al principio de previa inscripción—la sucesión consta siempre; pero no se forja un eslabón o asiento para cada transferencia, y la cadena parece incompleta. Siempre hay tracto sustantivo, aunque no formal.»

Este es en realidad el verdadero punto de vista de las excepciones al principio de tracto sucesivo: que la excepción no se refiere, en realidad, a la dispensa de justificantes de la transmisión del derecho, sino a la no exigencia de inscripciones *transitorias* o *formularias*, evitando múltiples e inútiles operaciones y gastos.

Y meditando han surgido en mi mente infinidad de casos en qué, justificadas debidamente las transmisiones habidas, se ha hecho preciso decidirse por la extensión de una o varias inscripciones, según el criterio que se sustentara, por no ser los casos planteados exactamente ninguno de los comprendidos entre las excepciones que taxativamente establece el artículo 20 de la ley Hipotecaria.

Y planteado así el problema, surge, como derivación obligada, una cuestión que podríamos llamar de *ética hipotecaria*, esto es, si puede estimarse como ambición de cobro de honorarios la extensión de varias inscripciones, en cumplimiento estricto del ar-

título 20 de la ley Hipotecaria, que no consiente otras excepciones que las taxativamente marcadas, o, por el contrario, debe cumplirse rigurosamente el principio del tracto sucesivo formal, exigiendo las inscripciones intermedias necesarias, que se realizan en cumplimiento de un imperativo legal y con absoluta legalidad.

Digo que he meditado acerca del problema, en mi deseo de encontrar una adecuada respuesta a mi escrúpulo.

Y en efecto, la obra del Profesor Jerónimo González da la respuesta deseada. En el estudio que hace de las excepciones al principio de previa inscripción, explica de modo magistral cada uno de los casos que contiene el artículo 20 de la ley Hipotecaria, *únicos que comprende como exceptuados*: a) las enajenaciones por albaceas, porque *siempre aparecen disponiendo de intereses ajenos*; b) la ratificación de los documentos privados suscritos por el causante, la transferencia de porciones indivisas y la adjudicación en procedimiento ejecutivo a nombre de los herederos del ejecutado; c) las transmisiones hereditarias sucesivas. Y el hecho mismo de no incluirse más excepciones, tácitamente lleva al ánimo el convencimiento de que sólo los casos taxativamente marcados en el artículo 20, como exceptuados, están libres de la exigencia rigurosa del tracto sucesivo formal.

Pero, además, en uno de los casos que plantea encontramos una regla de admirable claridad para casos análogos. En las enajenaciones otorgadas por titular aparente e inscrito, en las que intervenga el verdadero titular para corroborar la adquisición y renunciar a las acciones de impugnación, establece que el mismo documento presentado fija la necesidad o no necesidad de inscribir previamente el derecho del que renuncia. Será necesaria la previa inscripción a favor del que transmite: a) si el contenido del registro es inexacto; b) si el que renuncia dispone de derechos que hipotecariamente necesitan de la inscripción para ser ejercitados. No será necesaria la previa inscripción si se renuncian acciones personales o derechos no inscribibles.

El ejemplo propuesto nos sugiere esta regla de carácter general para poder determinar en los casos *no taxativamente comprendidos en el artículo 20 de la Ley* cuándo debe exigirse la inscripción previa:

Es preciso inscribir previamente las diversas transmisiones rea-

lizadas: a) cuando se demuestra que el contenido del registro no está de acuerdo con la realidad, aunque el derecho que se pretende transmitir esté inscrito, pero de modo diferente o sin unas condiciones que lo modifican o con limitaciones que en realidad no tiene. Ejemplos: 1.º Vendida una finca a A. y B. por diferentes escrituras, B., comprador posterior, inscribe, y A. no inscribe; muere A., y su hijo y heredero, C., quiere inscribir y no puede; pero B. (titular según el Registro) otorga una escritura en la que reconoce que C., como heredero de A., es el verdadero dueño, pues en realidad éste es quien adquirió y posee la finca. Será preciso inscribir previamente el derecho de A. para inscribir a continuación el derecho de C.

2.º A. adquiere unos bienes afectos a condición resolutoria a favor de B., pero los inscribe sin que se consigne en la inscripción la condición resolutoria por omisión en el título presentado; ésta se cumple y los bienes han de pasar a B. Es preciso la inscripción previa de la condición resolutoria a que está afecto el derecho de A., para poder justificar que se ha cumplido e inscribir el derecho a favor de B., de acuerdo con el artículo 16 de la ley Hipotecaria.

3.º A. tiene inscrita a su favor una finca con prohibición temporal de enajenar; en el Registro se ha consignado la prohibición de enajenar, pero, por defecto del título presentado, sólo se consigna la prohibición de enajenar, pero no la temporalidad de ésta. A. quiere vender y el estado registral se lo impide; como la omisión no es imputable al Registrador, no cabe rectificación. Debe inscribirse previamente debidamente aclarado el derecho de A. para poder registrar la enajenación.

b) Cuando los derechos intermedios son derechos que hipotéticamente no se pueden ejercitar sin que estén inscritos. Ejemplo: Un matrimonio, A. y B., sin hijos, fallece. Los herederos de ambos formalizan la liquidación de la sociedad legal de ganancias de ambos cónyuges, previa formación de un inventario, y directamente adjudican a los herederos de uno y otro cónyuge bienes inventariados. En este caso, si bien los bienes han formado todos ellos parte de una comunidad hereditaria, es indudable que al fallecimiento del primer cónyuge los bienes han tomado diversos rumbos: unos han ido a los herederos del cónyuge premuerto,

otros van al sobreviviente, y a su muerte pasan a sus herederos. Los herederos de cada cónyuge heredan únicamente la parte de bienes correspondiente a su causante, pero como no son herederos del otro cónyuge, no pueden ostentar un derecho sobre la *totalidad* de la masa relictiva y, por tanto, precisa una distribución previa de los bienes en dos grupos, liquidando la sociedad de gananciales y *adjudicando* bienes concretos y determinados a cada grupo, inscribiendo previamente a favor del cónyuge sobreviviente los que le hayan correspondido en la liquidación de la sociedad conyugal para inscribir después la transmisión hereditaria a favor de sus herederos.

No será necesaria la previa inscripción cuando lo que se ha transmitido son derechos que hipotecariamente no pueden ser inscritos o no necesitan de la inscripción para ser ejercitados.

Ejemplo: A. promete vender a B. una finca; muere B., y A., dispuesto a cumplir su obligación, vende a los herederos de B. la finca prometida. Estos herederos de B. no necesitan la previa inscripción, puesto que el derecho real de dominio no se ha transmitido hasta ahora, y la promesa de venta es acto no inscribible por sí.

La doctrina de la Dirección general de Registros, confirmatoria de nuestra opinión, se halla condensada en la Resolución de 1 de Diciembre de 1927, que en su considerando cuarto establece: «Que el precepto *claro y terminante* del artículo 20 de la ley Hipotecaria, en sus dos párrafos primeros—comprensivos, por decirlo así, de la norma general que establece la necesidad del *tracto sucesivo* en las inscripciones del Registro—, no tolera más excepciones que las taxativamente señaladas en el mismo artículo.» A lo que agrega la Resolución de 16 de Septiembre de 1932, que «este principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la ley Hipotecaria y fundamental de nuestro sistema de Derecho inmobiliario, no sólo para evitar que transfiera o grave una finca o un derecho real constituido sobre inmuebles quien carezca de facultades para ello, sino para que en todo momento se conozca la historia jurídica de la finca y la naturaleza y condiciones de los títulos de transmisión, **SÓLO ADMITE LAS EXCEPCIONES QUE EL MISMO TEXTO LEGAL CONSIGNA**.»

Y es que este principio de tracto continuo es tan capital en un

buen sistema inmobiliario de registro, que la ley alemana especial de Registros (*Grundbuchordnung*) de 24 de Marzo de 1897, en su artículo 40 establece que todo el que aparezca otorgando una inscripción, para que ésta sea eficaz, ha de hallarse previamente inscrito como titular del derecho otorgado; y si bien en el artículo 41 dispensa determinadas transmisiones del requisito de la previa inscripción, ello no sirva de obstáculo a la aplicación en todo caso no taxativamente exceptuado del principio general, como consecuencia de los conocidos principios de Derecho. *Exceptio est strictissimae interpretationis*, o bien *exceptio confirmat regulam in casibus non exceptis*.

Sí hemos de hacer resaltar nuestra absoluta disconformidad con el criterio, en que parecen basar las excepciones al tracto sucesivo formal, de evitar gastos inútiles a los interesados. Un criterio de índole económica no puede servir de base absoluta a una discusión científica en la que el criterio del Registrador se halle coaccionado por la influencia de ese problema de ética hipotecaria, de que antes hemos hablado, que le veda sostener la necesidad de una previa inscripción, bajo pena de ser tachado de ambicioso.

Y es que, si bien en casos contados el factor económico puede ser decisivo y respetable, tomado sistemáticamente como base justificativa de interpretaciones latae de los casos de excepción, llevaría al absurdo de estimar que no deben exigirse en ningún caso inscripciones intermedias de vida efímera, siquiera esa vida efímera sea debida a la no inscripción a su debido tiempo por quien debió inscribir, en cuyo caso la excepción constituye un premio y un estímulo a la no inscripción, que es precisamente todo lo contrario de lo que debe lograrse en un sistema registral bien organizado.

Ello aparte de que en realidad el factor económico sería verdad que constituyera el fundamento de la ampliación de los casos exceptuados, si la excepción fuera no sólo formal, sino de fondo, y por no ser necesarios no se exigieran declaraciones de herederos a favor de personas ya fallecidas, que a su vez motivan nueva transmisión, certificaciones del registro de actos de última voluntad y de defunción, copias de testamentos acreditativos de transmisiones intermedias y tantas otras formalidades de mucho mayor coste y dificultad que la inscripción intermedia, inútil, si cabe,

pero no tanto que su supresión reduzca de tal manera los gastos que sus resultados en la práctica se vean palpablemente, evitando el éxodo hacia el documento privado con perjuicio evidente de todos.

Hemos intentado, como resumen de lo expuesto, hallar una regla en la que se comprendie de modo claro y con base más científica que la simplemente de economía, la norma de conducta del Registrador en los casos dudosos de aplicación de las excepciones al principio del trácto sucesivo formal establecido por el artículo 20 de la ley Hipotecaria.

Y basándonos en las palabras del Profesor Jerónimo González, y de acuerdo con la doctrina de la Dirección, sentamos la regla siguiente:

DEBEN INSCRIBIRSE LAS TRANSMISIONES INTERMEDIAS ENTRE EL TITULAR SEGÚN EL REGISTRO Y EL ACTUAL ADQUIRENTE, COMO REGLA GENERAL, CUANDO LOS DERECHOS INTERMEDIOS SON DERECHOS QUE HIPOTECARIAMENTE NO SE HUBIERAN PODIDO EJERCITAR SIN ESTAR INSCRITOS, O CUANDO EL CONTENIDO DEL REGISTRO NO ESTÁ ACORDE CON LA REALIDAD Y SE RESTAÑE LA VERDAD MEDIANTE LAS INSCRIPCIONES INTERMEDIAS NECESARIAS.

NO DEBEN INSCRIBIRSE LAS TRANSMISIONES INTERMEDIAS ENTRE EL TITULAR SEGÚN EL REGISTRO Y EL ACTUAL ADQUIRENTE EN LOS CASOS TAXATIVOS DE EXCEPCIÓN ESTABLECIDOS POR EL ARTÍCULO 20 DE LA LEY HIPOTECARIA Y CUANDO LOS DERECHOS INTERMEDIOS SON DERECHOS QUE HIPOTECARIAMENTE SE PUDIERON EJERCITAR SIN ESTAR INSCRITOS:

ANTONIO VENTURA GONZÁLEZ,
Registrador de la Propiedad

ANA E LERS

Auxiliar en las oficinas de la Asociación de Registradores de la Propiedad.

Agente de negocios. Habilitación de Clases pasivas. Presentación de toda clase de instancias en la Dirección general de los Registros y en los demás Centros oficiales. Gestiones en los mismos. Certificaciones de penales, últimas voluntades y demás. Fianzas, jubilaciones, viudedades y orfandades.—San Bernardo, 52, segundo derecho. — Teléfono 13906.