Tema 9 Hipotecario

|  |
| --- |
| **EL PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO** |

Según ROCA SASTRE el tracto sucesivo es aquel principio hipotecario dirigido a procurar que *el historial jurídico-real de cada finca* sea completo, de modo que los asientos registrales estén enlazados, los actos y contratos concatenados y los titulares registrales se sucedan los unos a los otros.

**¿Es ó no un auténtico principio hipotecario?**

(SANZ ó LACRUZ) NO, siendo tan solo es una consecuencia del principio de legitimación.

(Doctrina mayoritaria) SI. Lo discutido es si su carácter de principio **sustantivo ó formal**.

|  |
| --- |
| **EL ARTICULO 20 LH: SU EVOLUCIÓN HISTÓRICA** |

En la evolución histórica del precepto cabe señalar tres etapas:

Ley hipotecaria de 1861: el art. 20 se destinaba única y exclusivamente a solucionar el principio de tracto sucesivo.

Ya el Proyecto Cc 1851 que exigía la previa inscripción del transmitente. Por imperiosa necesidad práctica, una R.O. de 1863 dispuso que la previa inscripción sólo regiría para los títulos posteriores al 1 de enero 1863 siendo directamente inscribibles los anteriores a dicha fecha.

Ley de 1909: el artículo 20 contenía dos partes claramente diferenciadas:

Una regulaba el principio de tracto sucesivo en términos relativamente semejantes a los actuales y

La otra regulaba uno de los medios de inmatriculación (*el título público de adquisición)*.

Ley de 1944 (TR 1946) Finalmente esta ley separó del art 20 de todo lo relativo a la inmatriculación por título público de adquisición, dedicando a esta materia el art 205 (REMISION)

|  |
| --- |
| **Examen del art 20 de la LH** |

***Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.***

“inscribir o anotar” También se aplica a las notas marginales y cancelaciones (NO al asiento de presentación).

***En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.***

Un paliativo a tal rigor lo supone el **art 105 del RH:** el Rgdor no denegará sino que tan sólo “suspenderá” la inscripción en el caso de que el enajenante ó transmitente alegase/resultase ser CAUSAHABIENTE del titular registral (a solicitud del presentante, el Registrador podrá practicar ap por defecto subsanable).

Según la doctrina mayoritaria el término causahabiente hay que interpretarlo lato sensu (NO sólo sucesorio: también inter vivos, por causa onerosa ó gratuita).

***Cuando no resultare inscrito a favor de persona alguna el expresado derecho y no se acredite fuere inscribible con arreglo al artículo 205, los Registradores harán anotación preventiva a solicitud del interesado, la cual subsistirá durante el plazo que señala el artículo 96 LH.***

No sólo en caso de falta de inmatriculación de la finca: también en la transmisión de un derecho real limitativo que no estuviera inscrito (aunque la finca estuviera inmatriculada).

***(4) No será necesaria la previa inscripción o anotación a favor de los mandatarios, representantes, liquidadores, albaceas y demás personas que con carácter temporal actúen como órganos de representación y dispongan de intereses ajenos en la forma permitida por las leyes.***

“albaceas” La DGRN no considera necesaria la previa inscripción a nombre de los “herederos” para que pueden ser inscritos los actos dispositivos llevados a cabo por los albaceas conforme a lo dispuesto en el art 903 del Cc. Eso sí, salvo previa partición, la DGRN exige el consentimiento de los legitimarios (como garantía de su legítima).

“*temporal*” Este párrafo solamente es aplicable a las representaciones temporales **directas**. A sensu contrario será exigible la previa inscripción cuando se trate de representaciones permanentes ó representación indirecta/fiduciaria.

***(5) Tampoco será precisa dicha inscripción previa para inscribir los documentos otorgados por los herederos:***

***1º. Cuando ratifiquen contratos privados realizados por su causante, siempre que consten por escrito y firmados por éste.***

***2º. Cuando vendieren o cedieren a un coheredero fincas adjudicadas proindiviso a los vendedores o cedentes, pero en la inscripción que se haga habrá de expresarse dicha previa adjudicación proindiviso con referencia al título en que así constare. Y***

***3º. Cuando se trate de testimonios de decretos 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.***

***(6) Cuando en una partición de herencia, verificada después del fallecimiento de algún heredero, se adjudiquen a los que lo fuesen de éste los bienes que a aquél correspondían, deberá practicarse la inscripción a favor de los adjudicatarios, pero haciéndose constar en ella las transmisiones realizadas.***

***(7) No podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento. En los procedimientos criminales y en los de decomiso podrá tomarse anotación de embargo preventivo o de prohibición de disponer de los bienes, como medida cautelar, cuando a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el encausado, haciéndolo constar así en el mandamiento.***

|  |
| --- |
| **TRACTO ABREVIADO: SU FUNDAMENTO** |

El TRACTO ABREVIADO tiene lugar cuando en un solo asiento registral se reflejan 2 ó más transmisiones que deberían constar en asientos separados. Supone una excepción a la regla (general) “1 acto, 1 asiento”.

SU fundamento es evitar inscripciones meramente formularias.

SUPUESTOS

**20.5.2ª** Aquí ya ha habido partición de la herencia *(ENTIENDELO SOLO En un mismo asiento constarán 2 transmisiones: del causante a los coherederos adjudicatarios; y de dichos adjudicatarios al coheredero que no era partícipe).*

**20.6** *(ENTIENDELO En este caso, en un mismo asiento también se hacen constar 2 transmisiones: del causante a su heredero fallecido; y de éste a sus herederos).*

**49 RH** Agrupación/Segregación y su enajenación en un mismo título *(ENTIÉNDELO el titular registral AGRUPA 2 ó mas fincas suyas y proceda a la VENTA de la finca agrupada: en este caso, en un mismo asiento constará la agrupación y la enajenación de la finca agrupada / Idem en el caso de que titular registral SEGREGUE una porción y proceda a la venta de la finca segregada)*

**57 RH** Cuando mediante *HIPOTECA se asegure el cumplimiento de las prohibiciones de disponer* a que se refiere el art. 27 LH, en un mismo asiento se hará constar el acto o contrato que contenga la prohibición de disponer y la hipoteca que se constituya, pero en el acta de inscripción deberá constar expresamente que se *deniega* la inscripción de la prohibición de disponer *(ENTIENDELO, por coherencia con el 27 LH -prohibiciones de disponer que emanan de una acto ó contrato a título oneroso y por tanto no inscribibles en sí, solo su garantía-).*

**166.1, segundo párrafo RH** Es decir, cuando se pida en el RP AP de EMBARGO contra el heredero/legatario del titular registral, POR DEUDAS PROPIAS de ese HEREDERO/LEGATARIO (no del causante).

*ENTIENDELO: Como la finca todavía está inscrita a nombre del causante, el Mandamiento de Embargo deberá contener las circunstancias del testamento/declaración de herederos abintestato (así como los Certificados de defunción y de Últimas Voluntades del causante) y* la anotación se practicará sobre los inmuebles o derechos que especifique el mandamiento judicial “**en la parte que corresponda al derecho hereditario del deudor”** *(se produce por tanto una anotación preventiva de embargo sin previa inscripción a favor de embargado).*

Y según la DOCTRINA:

* Cuando todos los herederos (y el cónyuge viudo en su caso -sociedad de gananciales disuelta y pendiente de liquidación-) venden **conjuntamente** un bien hereditario antes de la partición, no hace falta previa inscripción a favor de tales herederos (RDGRN 21 enero 1993, argumentando ex 209.1 RH).

**209 RH** No será precisa la previa inscripción a favor de los “herederos”, para poder inscribir los ACTOS DISPOSITIVOS otorgados “conjuntamente” por todos ellos antes de partir la herencia.

* Cuando en una misma inscripción se hace constar: Venta con precio aplazado y la condición resolutoria explícita que lo garantiza / Obra nueva y División horizontal

|  |
| --- |
| **EXCEPCIONES AL PRINCIPIO** |

**Se distingue entre** modalidades del tracto *que tienden a evitar titularidades transitorias*; y verdaderas excepciones al p. de tracto sucesivo.

**MODALIDADES** (ejemplos)

**20.4** / **20.5.1ª** y **20.5.3ª**

**166.1 primer párrafo RH** No se exigirá la previa inscripción a favor de los “herederos” de un causante para practicar una ANOTACION PREVENTIVA DE EMBARGO POR DEUDAS DE dicho causante fallecido *(ENTIENDELO siendo dichos* ***herederos indeterminados****, tan sólo se exige que conste la fecha de fallecimiento del causante-deudor; y si fueren ciertos y* ***determinados****, se expresarán además sus circunstancias personales).*

VERDADERAS EXCEPCIONES

 La mayor parte de la doctrina considera *que NO existen verdaderas excepciones al principio de tracto sucesivo* (como señala LACRUZ, puede haber son excepciones al tracto formal -a la exigencia de un asiento precedente- pero no al encadenamiento de titulares). Suelen citarse:

La inmatriculación de fincas y la reanudación del tracto interrumpido.

Durante el período de reconstrucción de Registros destruidos, ya que queda en suspenso el art 20 LH

En la inscripción de las “fincas de reemplazo” de una concentración parcelaria (art 235 LRYDA: las fincas de reemplazo se inscribirán sin hacerse referencia a las parcelas de procedencia (salvo en los casos determinados en la propia Ley), aún cuando éstas parcelas de procedencia aparezcan inscritas a nombre de personas distintas de aquellas personas con quienes, a título de dueño, se entendió el procedimiento de concentración).

Reparcelación y Compensación Urbanísticas, en los términos previstos en las leyes urbanísticas autonómicas.

Usucapión contra tabulas, pues no hay enlace entre el usucapiente y el titular registral y el usucapiente (art 36 LH).

**Supuesto del último pfo del art 20 LH** (*pfo que fue introducido por la Disp. Final 3ª de la Ley Orgánica de reforma del Código Penal*). Aquí la totalidad de la doctrina opina que, en los procedimientos criminales, estamos en presencia de una auténtica excepción al principio de tracto sucesivo.

El precepto tiene por finalidad el dar facilidades a la justicia en la lucha contra la delincuencia organizada y con suficiente poder económico (si hubiese que esperar *a levantar el velo de la sociedad para proceder al embargo*, es muy probable que resultase frustrada la acción de la justicia).

|  |
| --- |
| **INTERRUPCIÓN DEL TRACTO Y REANUDACIÓN DE LA VIDA REGISTRAL** |

En el sistema español en el que la inscripción es DECLARATIVA y VOLUNTARIA, la interrupción del tracto sucesivo es un fenómeno relativamente frecuente que origina una discordancia entre el Registro y la realidad jurídica extra-registral, situación a la que debe ponerse remedio.

* En teoría, el sistema para “rehacer” la cadena de transmisiones rota es sencillo, pero existen dificultades de tipo práctico, por ejemplo la inexistencia de título público en algunas de las transmisiones intermedias ó por dificultades de localización de los titulares intermedios.
* Por este motivo la LH prevé una serie de “sistemas especiales” para conseguir la concordancia entre el Registro y la realidad extra-registral. Destacamos:
* 40.a LH ) ***Cuando la inexactitud proviniere de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley (208 LH), y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación.***

**Tratándose de ACTAS DE NOTORIEDAD que tengan por objeto la reanudación del tracto sucesivo interrumpido,** destacar que el **art 208 LH** exige requisitos diferentes según que las inscripciones contradictorias tenga más ó menos de 30 años de antigüedad.

***Cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, la citación al titular registral o sus herederos deberá realizarse de modo personal.***

* Los *procedimientos especiales* del art. 9 RD 1093/1.997 (Reanudación del tracto sucesivo interrumpido sobre las fincas de origen) y 206.4 LH (certificación admtva)