**DERECHO HIPOTECARIO**

**TEMA 8**

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: SUS MODALIDADES Y EXCEPCIONES. PRINCIPIO DE LEGALIDAD: LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.** **SU ÁMBITO EN RELACIÓN CON LOS DOCUMENTOS NOTARIALES, JUDICIALES Y ADMINISTRATIVOS.** **RECURSOS CONTRA LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR.**

**PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO: SUS MODALIDADES Y EXCEPCIONES.**

**El principio de tracto sucesivo.**

El principio de tracto sucesivo persigue que en el folio de cada finca figure de modo completo su historial jurídico, con el fin de que todos los actos de transmisión y adquisición de derechos sobre la finca formen una cadena perfecta de titulares que se suceden unos a otros sin solución de continuidad.

El artículo 20 de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 dispone que “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.

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.

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 (de defecto subsanable) a solicitud del interesado, la cual subsistirá durante el plazo (de sesenta días)”.

**Sus modalidades y excepciones.**

Formalmente, el principio de tracto sucesivo exige que el Registrador practique el nuevo asiento sólo si quien aparece como disponente en el título presentado es, en ese momento, el titular registral.

No obstante, existen casos en los que el encadenamiento de actos se produce de una manera especial, apareciendo así las llamadas modalidades del tracto sucesivo, también previstas por el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, y que son las siguientes:

1. “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”.
2. “Tampoco será precisa dicha inscripción previa para inscribir los documentos otorgados por los herederos cuando ratifiquen contratos privados realizados por su causante, siempre que consten por escrito y firmados por éste”.
3. “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 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 imputado, haciéndolo constar así en el mandamiento”.

Distintas de las modalidades del tracto sucesivo son los supuestos de tracto abreviado, en el que en una misma inscripción constan varios actos dispositivos a la vez, siendo el último de ellos el que determina la titularidad vigente, y que son los siguientes:

1. Conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, no será precisa la inscripción previa para inscribir los documentos otorgados por los herederos “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”.
2. También conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, “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”.
3. Conforme a los artículos 40 a 50 del Reglamento Hipotecario de 14 de febrero de 1947, la agrupación, segregación y división de fincas, seguidas de venta o hipoteca.
4. Conforme al artículo 57 del Reglamento Hipotecario, la inscripción de prohibiciones de disponer cuyo cumplimiento se garantice con hipoteca.
5. Conforme al artículo 166 del Reglamento Hipotecario, la anotación de embargo del derecho hereditario.

**PRINCIPIO DE LEGALIDAD: LA CALIFICACIÓN REGISTRAL.**

Debido a los efectos protectores de la inscripción, es esencial que sólo accedan al Registro los títulos válidos y perfectos, tanto en su forma como en su contenido. Para conseguir este objetivo, el principio de legalidad impone una doble exigencia:

1. En primer lugar, el carácter público del título, de forma que conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria sólo son inscribibles los títulos que consten en escritura pública o documento expedido por la autoridad judicial o administrativa o funcionario competente.
2. En segundo lugar, la previa calificación del título por el registrador, disponiendo el artículo 18 de la Ley Hipotecaria que “los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”.

La calificación tiene como finalidad única practicar el asiento solicitado, denegarlo o suspenderlo, y produce efectos *erga omnes* aunque desprovistos de cosa juzgada.

La regulación de la calificación se contiene fundamentalmente en los artículos 18, 19, 19 bis, 273 y 296 de la Ley Hipotecaria, pudiendo destacarse las siguientes notas:

1. La calificación es una actuación obligatoria del registrador, no susceptible de delegación ni de consulta y de la que es civilmente responsable.
2. La calificación es impugnable, como estudiaré con posterioridad, si bien no es un acto administrativo.
3. El plazo máximo para inscribir el documento será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación.

Si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviera defectos subsanables o existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computará desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o la inscripción del título previo, respectivamente. En estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción.

1. Si, transcurrido el plazo máximo señalado, no hubiere tenido lugar la inscripción, el interesado podrá instar del registrador que la lleve a cabo en el término improrrogable de tres días o la calificación alternativa por el registrador sustituto.
2. Cuando el registrador notare alguna falta en el título, la manifestará al interesado para que retire el título y subsane la falta durante la vigencia del asiento de presentación, y si no lo hace el registrador devolverá el documento para que pueda la calificación pueda ser impugnada.
3. Si la calificación es positiva, el registrador practicará los asientos registrales procedentes y expedirá certificación electrónica expresiva de ello y de la nueva situación registral vigente de cada finca resultante tras la práctica de los nuevos asientos.
4. Si la calificación es total o parcialmente negativa, en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, con expresa indicación de los medios de impugnación.

**SU ÁMBITO EN RELACIÓN CON LOS DOCUMENTOS NOTARIALES, JUDICIALES Y ADMINISTRATIVOS.**

Dispone el artículo 98 del Reglamento Hipotecario que el Registrador considerará, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los títulos presentados las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que debe contener la inscripción.

Tratándose de documentos administrativos, el artículo 99 del Reglamento Hipotecario dispone que su calificación se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro.

Tratándose de documentos judiciales, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario dispone que su calificación se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.

**RECURSOS CONTRA LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR.**

Si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, el interesado podrá optar entre la impugnación judicial directa, la interposición de recurso contra la calificación del registrador o la calificación alternativa por el registrador sustituto, conforme al cuadro de sustituciones previsto por el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria.

El sistema de calificación alternativa está regulado por el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto.

Si el interesado opta por ella y es positiva, en los diez días siguientes el registrador sustituido extenderá el asiento en los términos determinados por el registrador sustituto.

En cambio, si la calificación alternativa es negativa, el interesado podrá interponer recurso contra la calificación del registrador sustituido.

El recurso contra la calificación del registrador está regulado por los artículos 324 a 328 de la Ley Hipotecaria, que disponen que la calificación negativa del registrador puede recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, estando legitimados para interponer el recurso:

1. La persona a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción o quien tenga interés en asegurar sus efectos.
2. El notario autorizante del título.
3. La autoridad judicial o administrativa o funcionario de quien proceda el título.
4. El Ministerio Fiscal, cuando el título haya sido expedido en procedimiento en el que deba ser parte.

El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, y su plazo de interposición es el de un mes desde la fecha de la notificación de la calificación.

El recurso se presenta ante el registrador que realizó la calificación recurrida, quien podrá rectificar su calificación en los cinco días siguientes.

Si mantuviera la calificación, formará expediente conteniendo el título calificado, la calificación efectuada, el recurso, su informe y, en su caso, las alegaciones del notario, autoridad judicial o administrativa o funcionario no recurrente, remitiéndolo a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que resolverá en el plazo de tres meses y con efectos negativos del silencio.

Contra la calificación negativa, si no se interpone recurso, o contra la resolución expresa o presunta desestimatoria del mismo, puede interponerse demanda de juicio verbal en el plazo de dos meses ante la Sección Civil del Tribunal de Instancia de la capital de provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble.

Están legitimados para la interposición de la demanda los que lo estuvieren para el recurso, actuando la Administración del Estado representada y defendida por el abogado del Estado.

En cualquier caso, la impugnación judicial de la calificación del registrador se entiende sin perjuicio del derecho que asiste a los interesados a contender entre sí acerca de la eficacia o ineficacia del acto o negocio contenido en el título calificado o la de este mismo.

José Marí Olano

5 de febrero de 2025