

RESUMEN

RÉGIMEN ECONÓMICO
MATRIMONIAL

El principio de libertad capitular existente en nuestro ordenamiento jurídico se refiere no sólo a su elección o configuración, sino también a su posible mutación, una vez ya iniciado el matrimonio. En base a este principio, a falta de capitulaciones o cuando éstas sean ineficaces, se establecerá como régimen supletorio el de sociedad de gananciales.

ABSTRACT

THE ECONOMIC RULES
OF MARRIAGE

Under Spanish legislation, there is freedom to establish marriage articles. This freedom refers not only to potential spouses' liberty to choose or configure their marriage articles to their liking, but also to the possibility of changing their marriage articles after their marriage has begun. On the basis of this principle, if no marriage articles are established or the established marriage articles become void, joint ownership will take over as the default system.

1.3. Derechos reales

LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO INTERRUPTIDO A TRAVÉS
DEL EXPEDIENTE DE DOMINIO EN LA JURISPRUDENCIA DE LA DGRN.

por

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA

Doctora en Derecho

Profesora de Derecho Civil. Universidad Antonio de Nebrija

I. PLANTEAMIENTO

El problema que vamos a tratar de abordar —muy frecuente en la práctica, probablemente por el desconocimiento por parte de los abogados o de los particulares del verdadero significado del tracto interrumpido— es la posibilidad de reanudar el tracto sucesivo interrumpido por medio del oportuno expediente de dominio, cuando el promotor de dicho expediente y persona que pretende inscribir su título de propietario es, a su vez, adquirente o causahabiente del titular registral; o, si por el contrario, procede la inscripción directa a favor de dicha persona mediante la presentación de los documentos que acreditan su adquisición derivativa.

Una lectura rápida de esa cuestión llevaría una respuesta igual de rápida, en el sentido de que si es adquirente del titular registral y tiene documentos que acreditan su adquisición, basta con que los aporte para continuar el historial concatenado de la finca, sin solución de continuidad, tal y como se desprende del principio del tracto sucesivo. Sin embargo, cuando se plantea este problema, o esta disyuntiva, es porque las cosas no suelen ser tan fáciles, sino que aquél que pretende la inscripción a su favor carece normalmente del

título público necesario para su inscripción, o muy frecuentemente se trata de transmisiones hechas por los herederos del titular registral que no han llevado a cabo las operaciones sucesorias correspondientes, y que por tanto no tienen la finca inscrita a su nombre, lo que impide la inscripción directa del nuevo adquirente. Es decir, cuando se plantea este supuesto suele existir alguna imposibilidad *a priori* de inscribir directamente el título de adquisición. Pero esa imposibilidad o dificultad normalmente formal, ¿debe implicar necesariamente la interrupción del tracto y su reanudación por el especial procedimiento del expediente de dominio?

Trataremos de dar respuesta a esta pregunta planteada.

II. TRACTO SUCESIVO INTERRUPTIDO

Si de manera excepcional el expediente de dominio (medio típico de inmatriculación), se utiliza para reanudar el tracto interrumpido, tal y como lo declaran los artículos 40 y 209 RH, y eso es incuestionable, para tratar de resolver la cuestión planteada habrá que fijarse entonces en qué es el tracto interrumpido o cuándo se considera que se ha producido dicha interrupción; pues sólo si se produce la misma habrá que reanudar el tracto a través de los procedimientos previstos y entre ellos se encuentra el expediente de dominio.

Es decir, desde el principio debe quedar claro que no se cuestiona si el expediente de dominio es medio adecuado para reanudar el tracto interrumpido, que sí que lo es, sino que sólo será procedente utilizarlo cuando haya verdadera interrupción en el tracto (y aun entonces de forma excepcional). ¿Cuándo existe realmente tracto interrumpido?

1. CONCEPTO DE TRACTO INTERRUPTIDO

El principio de tracto sucesivo es un principio hipotecario formal que básicamente pretende la correlación entre los asientos del folio registral, de forma que cada asiento nuevo que se practique tenga su causa y precedente inmediato en el anterior, de este modo, sólo puede inscribirse el derecho solicitado cuando el transmitente es el último titular registral (art. 20 LH).

Con ello se pretende obtener el historial íntegro de las vicisitudes jurídico-reales de cada finca registral y poder ofrecer la sucesión de titulares sin solución de continuidad.

Pues bien, si cada nueva titularidad que se pretende inscribir encuentra su base o causa en la anterior inscrita, se cumple el tracto; pero cuando el último titular registral no coincida con el que otorga o transmite el nuevo derecho que se pretende inscribir, el Registrador denegará su inscripción por falta de tracto sucesivo, pues éste se convierte en un presupuesto necesario para la inscripción. A su vez, y como dice CURIEL LLORENTE (1), esto es expresión de la presunción de exactitud del Registro, en el sentido de que los pronunciamientos registrales sólo pueden quedar sin efecto o modificarse por el consentimiento del propio titular registral o por resolución judicial, ya que «para inscribir un acto debe justificarse la legitimación derivada de la titularidad

(1) Véase CURIEL LLORENTE, F., *Inmatriculación. Reanudación del tracto sucesivo. Inscripción de excesos de cabida*, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2001, págs. 165-166.

registral; la inscripción, una vez practicada, legitima al nuevo titular para otorgar actos inscribibles». Si no coinciden el último titular registral con el transmitente, parece que falta el tracto, pero ¿hemos de entender que siempre, en ese caso, se ha interrumpido el tracto?

No siempre esa falta de coincidencia entre el último titular registral y el que otorga el nuevo derecho significa que se ha interrumpido el tracto. Existen supuestos que se denominan de tracto sucesivo abreviado, en los que están inscritos todos los titulares registrales, no falta ningún título intermedio, pero sin embargo, por razones de economía registral, se reflejan en un mismo asiento dos titularidades distintas. Son los supuestos recogidos en el artículo 20.2.º y 20 último LH, en los que no hay interrupción de tracto sino la práctica en un mismo asiento de dos transmisiones, una de las cuales está llamada a su rápida cancelación, y por razones de economía registral, se «ahorra» la extensión de un asiento. Lo mismo puede decirse de las denominadas «modalidades del tracto sucesivo», en las que tampoco coincide el último titular registral con el transmitente del derecho que se pretende inscribir, y sin embargo no hay tracto interrumpido (arts. 20.4.º, 20.5.º-1.ª y 3.ª LH).

Propiamente hablando, hemos de considerar que el tracto se ha interrumpido cuando falta la inscripción en el Registro de algún título intermedio que es causa del que se pretende inscribir. Es decir, cuando falta por inscribir alguna transmisión sobre una finca ya inmatriculada; transmisión que es el antecedente inmediato de la que se pretende inscribir. Por lo tanto, es la falta formal de inscripción en el Registro de una titularidad material y real existente, que impide la inscripción de la titularidad consecuente mientras no se inscriba la primera.

Si A adquiere de B, y B adquirió de C (último titular registral), cuando A pretenda su inscripción, al faltar la inscripción de la transmisión de C a B, A no podrá inscribir por falta de tracto porque se ha interrumpido el tracto.

La DGRN ha afirmado que hay tracto interrumpido cuando se rompe la cadena de titularidades, pues «siempre que hay interrupción de tracto existe ruptura en la cadena de titularidades» (RDGRN de 3 de febrero de 2004), sin que puede distinguirse, por tanto, una «mera ruptura de la cadena de titularidades», de la verdadera interrupción, pues ésta implica siempre aquélla.

Sin embargo, a pesar de que el Centro Directivo, basándose en el artículo 40.a) 1, supone que hay interrupción cuando al menos alguna relación jurídica inmobiliaria no tiene acceso al Registro, en seguida matiza este criterio, añadiendo que, a pesar de que eso es cierto, «no lo es menos que en otros lugares de la propia legislación hipotecaria, se reconoce la inscripción directa a favor —por ejemplo— del adquirente de los bienes cuando la enajenación ha sido otorgada por los herederos del titular registral (cfr. arts. 20 LH y 209 RH)» (RRDGRN de 18 de marzo de 2000, 4 de enero de 2002, 31 de enero de 2004). De estas palabras podría deducirse que para que haya interrupción no basta con que falte una titularidad inscrita, sino que además esa «ausencia» no pueda recomponerse a través de una inscripción directa en aquellos casos que así lo prevé la Ley.

2. MEDIOS DE REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO

Los medios para reanudar el tracto interrumpido se encuentran establecidos en el artículo 40.a) LH, destinado a la rectificación de errores, que dice

que «cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: 1. Por la toma de razón del título correspondiente, si hubiera lugar a ello. 2. Por la reanudación del tracto sucesivo con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley. 3. Por resolución judicial».

Tal y como está redactado este artículo podría pensarse que el legislador está pensando (al igual que se deduce de las palabras antes transcritas de la DGRN) en que el verdadero medio de reanudación del tracto es el recogido en el artículo 40.a) 2; es decir, los procedimientos del Título VI, que no son sino los inmatriculadores, pues así lo dice textualmente el artículo. Mientras que cuando se arregla la falta de acceso de un título mediante la toma de razón del mismo, no lo califica como medio de reanudación del tracto. Además, añade que la toma de razón del título se hará «sólo si hay lugar a ello»; es decir, cuando falta una única transmisión y se puede aportar. ¿Es que si sólo falta una transmisión y se puede aportar no estamos ante verdadero tracto interrumpido? Parece ser que no es interrupción.

¿Cuándo hay que utilizar, entonces, los procedimientos del Título VI? Cuando verdaderamente se ha interrumpido el tracto. Entre los procedimientos inmatriculadores, sólo el expediente de dominio y el acta de notoriedad sirven para reanudar el tracto interrumpido. Y vamos a centrarnos en el expediente de dominio.

El expediente de dominio es un medio de reanudación del tracto verdaderamente interrumpido, y deberá utilizarse en distintos casos para conseguir su propósito; pero con todo lo que hemos dicho antes, parece que sólo deberá utilizarse cuando realmente se haya interrumpido el tracto, y no en otros supuestos en los que sea posible «reanudar» mediante la simple aportación del título que falta a través de una inscripción directa.

Veamos sus presupuestos.

III. EL EXPEDIENTE DE DOMINIO COMO MEDIO DE REANUDACIÓN DEL TRACTO

Entendemos que será procedente la reanudación por expediente de dominio cuando realmente se haya interrumpido el tracto. Por tanto, cuando realmente falten inscripciones intermedias.

Si faltan inscripciones intermedias, pero se pueden aportar y tomar razón de las mismas, la DGRN ha entendido que no procede el expediente de dominio, pues es un medio excepcional y subsidiario que sólo debe llevarse a cabo cuando no sea posible «reanudar» por otros medios.

En concreto, la Dirección General afirma en las RRDGRN de 21 de junio de 1991 y de 5 de julio de 1991, que «El procedimiento de reanudación tiene carácter excepcional dadas las graves consecuencias que podría acarrear para su actual titular registral, al que de prosperar con éxito el expediente se le cancela el asiento extendido a su favor sin contar con su consentimiento y además porque utilizado abusivamente puede ser también un medio de dejar incumplidas obligaciones de tipo fiscal», doctrina que reiteran las Resoluciones de 30 de mayo de 1988 y 24 de enero de 1994. En el mismo sentido, con posterioridad, el Centro Directivo desarrolla esta idea, afirmando que «El auto recaído en expediente de dominio es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor y ello por una

triple razón: *a)* porque contra la regla básica de nuestro sistema que exige para la rectificación de un asiento el consentimiento de su titular o una resolución judicial dictada en juicio declarativo contra él entablado, dicho auto puede provocar la cancelación de un asiento sin satisfacer ninguna de esas dos exigencias. *b)* Porque contra la presunción, a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular registral, se va a posibilitar una declaración dominical contraria al pronunciamiento registral en un procedimiento en el que no ha de intervenir necesariamente el favorecido por dicho pronunciamiento, y de ahí que el artículo 40.a) LH contemple este cauce como subsidiario de la inscripción de los titulares intermedios. *c)* Porque contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo para su acceso al Registro, se posibilita la inscripción en virtud de un auto que declara la exactitud del título adquisitivo invocado por el promotor, siendo así que dicho título puede estar consignado en un simple documento privado y que tal auto recae en un procedimiento en el que no queda asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores» (RRDGRN de 18 de marzo de 2000, 4 de enero de 2002, y 31 de enero de 2004, y recogiendo en síntesis esta doctrina de 24 de febrero de 2006).

Yo considero que no es precisamente un medio subsidiario y excepcional, sino más bien al contrario, es el medio por excelencia cuando hay verdadero tracto interrumpido. Lo que ocurre es que a veces no procede utilizarlo porque no se ha interrumpido el tracto verdaderamente pues, como sostiene la DGRN en las palabras de la RDGRN de 15 de noviembre de 2003: «no hay verdadera y propia interrupción del tracto sucesivo, ya que no hay una cadena de transmisiones desde el titular registral al actual propietario que no sea posible hacer constar en el registro por no disponer de la documentación adecuada para ello». Y así puede deducirse de una pluralidad de resoluciones que rechazan la utilización del expediente de dominio porque lo que no hay es verdadera interrupción del tracto (RRDGRN de 18 de marzo de 2000, 4 de enero de 2002, 31 de enero de 2004 y 24 de febrero de 2006).

Si no hay verdadera interrupción, no procede utilizar el expediente de dominio. Y la DGRN ha ido perfilando cuándo hay o no interrupción y por tanto cuándo se puede o no utilizar dicho procedimiento.

— No hay interrupción de tracto:

a) Cuando se adquiere de titular registral.

Si el promotor del expediente de dominio es causahabiente o sucesor directo del último titular registral, no falta ninguna titularidad intermedia, por lo que no hay interrupción de tracto y no procede en consecuencia el expediente de dominio.

En este sentido se pueden ver las siguientes Resoluciones: RDGRN de 15 de noviembre de 2003: en esta Resolución no se admite la reanudación de tracto por expediente de dominio debido a que no hay interrupción, «pues sean cuales fueren las causas que impidieron la inscripción del título del actor, hallándose la finca inscrita a nombre de personas de quienes éste trae causa, no puede haber interrupción de tracto». En este caso se planteaba el expediente de dominio cuando el título del actor, propietario ya de una cuota indivisa, era una escritura de compraventa por la que adquirió las restantes a los demás comuneros, de los cuales, varios eran ya titulares registrales, aunque otros herederos de titulares ya fallecidos.

La RDGRN de 31 de enero de 2004 confirma la misma idea, y rechaza que exista verdadera interrupción, cuando el promotor del expediente de dominio sean los compradores de los titulares registrales y de herederos de otros titulares.

La RDGRN de 24 de febrero de 2006 insiste en que no hay interrupción de tracto cuando el promotor del expediente es heredero o causahabiente del titular registral directamente.

- b) Cuando se adquiere de herederos de titular registral.

En este caso, aunque ya no es una adquisición directa del último titular registral, la DGRN entiende que tampoco hay interrupción de tracto, pues los herederos suceden al titular en todos sus derechos y obligaciones. Como dice CURIEL LLORENTE (2), «en el fondo de la tesis del Centro Directivo late la idea de que los herederos se colocan en el lugar del causante, hasta el punto de que los actos otorgados por los herederos pueden ser inscritos sin necesidad de una previa inscripción a favor de los propios herederos, al amparo de lo dispuesto en el artículo 20 LH, párrafo 5.º, apartado segundo y último párrafo (3) (RDGRN de 25 de febrero de 1999)».

Las Resoluciones que confirman estas ideas y admiten que cuando el promotor del expediente es adquirente de los herederos de los titulares registrales son: 4 de enero de 2002 y 18 de marzo de 2000, en ambas se compraba de los herederos de los cónyuges que aparecían en el Registro como titulares registrales. También en la Resolución de 15 de noviembre de 2003 se rechaza la reanudación del tracto por expediente de dominio en el que el promotor adquirió cuotas de varios comuneros, unos titulares, como ya hemos dicho, pero otros herederos de los titulares; y en parecidos términos se encuadra la Resolución de 24 de febrero de 2006, que afirma que tampoco hay tracto interrumpido cuando el promovente adquirió «incluso de los herederos del titular registral».

- c) ¿Cuándo se adquiere de un causahabiente de titular registral?

En este caso si el promotor del expediente que pretende inscribir su derecho ha adquirido de una persona que, a su vez, adquirió de un titular registral sin ser su heredero, deberíamos concluir que falta claramente una transmisión, una titularidad, y que por lo tanto hay interrupción de tracto, y sería procedente reanudarlo por expediente de dominio.

Sin embargo, la RDGRN de 13 de abril de 1999, obsesionándose con la subsidiariedad del expediente de dominio, parece afirmar que si el promotor puede obtener formalización pública de su transmisión y de la anterior que falta, debe acudir al procedimiento ordinario (la toma de razón) y no acudir al expediente de dominio. ¿No hay tampoco en este caso interrupción del tracto? Según esta Resolución parece que no, y no puede reanudarse por expediente; no obstante, yo no creo que sea así, sino que comparto la

(2) Véase CURIEL LLORENTE, F., «Inmatriculación. Reanudación del tracto sucesivo. Inscripción de excesos de cabida», *ob. cit.*, págs. 175-176.

(3) Coincide con lo expresado *supra*, al tratar de definir el verdadero sentido del tracto interrumpido, donde hemos excluido estos supuestos como interrupción del tracto.

tesis en este caso de CURIEL LLORENTE (4) y considero que hay efectiva ruptura del historial de la finca y de las titularidades concaenadas.

— Sí hay interrupción de tracto:

- a) Siguiendo la idea que se acaba de manifestar, a pesar de esa, a mi juicio, poco afortunada Resolución, la Dirección General, en la RDGRN de 3 de febrero de 2004, confirma su doctrina tradicional en el sentido de que «cuando son dos transmisiones las que se trata de suplir con el expediente, pues resulta del Auto que los titulares registrales vendieron a unos cónyuges, los cuales vendieron, a su vez, a las promotoras del expediente, existe propia interrupción del tracto, por lo que no cabe negar la posibilidad de que dicho expediente tenga acceso».
- b) También entiende el Centro Directivo que existe interrupción de tracto cuando el promotor del expediente y titular actual de la finca adquiere de uno de los herederos de los titulares registrales, supuesto que para la Dirección General no cabe confundirlo «con el que contempla la Resolución de 4 de enero de 2002, en el que todos los herederos de dichos titulares eran transmitentes. Aquí quien ha transmitido es una de las varias herederas de aquellos. En el primer caso no puede entenderse interrumpido el tracto registral cuando la propia legislación hipotecaria admite la inscripción directa del negocio translativo otorgado por todos los herederos del titular registral (cfr. arts. 20 LH y 209 RH), en tanto que en el segundo, desde el momento en que existe una partición de herencia previa son diferenciables dos títulos sucesivamente necesarios para la inscripción, aquella partición y la posterior transmisión por quien en ella resulte adjudicatario de la finca. Ya no está en manos del actual titular subsanar las deficiencias formales del primero de ellos por la vía del artículo 1.279 del Código Civil...» (RDGRN de 23 de septiembre de 2003). Se desprende de esta Resolución claramente que hay tracto interrumpido porque faltan dos títulos que no pueden subsanarse, sin más, por el propio promotor, sino que sólo acudiendo al expediente de dominio puede conseguir inscribir su título.

IV. CONCLUSIONES

- Sólo cuando existe verdadera interrupción del tracto es procedente reanudarlo a través del expediente de dominio; que no es que sea un medio excepcional y subsidiario de reanudación, sino que es el que hay que utilizar cuando existe esa verdadera interrupción.
- Si no hay verdadera interrupción puede bastar subsanar a través del artículo 40.a) 1 LH, mediante la inscripción directa del título que falta. Es decir, deberá aportarse el título que falta y subsanar sus deficiencias formales si es sólo eso lo que impide su toma de razón.

(4) Véase CURIEL LLORENTE, F., «Inmatriculación. Reanudación del tracto sucesivo. Inscripción de excesos de cabida», *ob. cit.*, págs. 177-180.

- No hay verdadera interrupción de tracto cuando se adquiere de un titular registral o de sus herederos. En consecuencia, no es procedente recurrir en estos casos al expediente de dominio para reanudar el tracto «no interrumpido».
- Por el contrario, entiendo que sí hay verdadera interrupción cuando se adquiere de un causahabiente no heredero del titular registral, pues hay ruptura en la cadena de titularidades, faltan dos transmisiones. En estos casos sí es procedente acudir al expediente de dominio.

RESUMEN

TRACTO SUCESIVO INTERRUMPIDO

Se analiza la posibilidad, o no, de reanudar el tracto interrumpido a través del procedimiento del expediente de dominio, cuando los promotores del mismo son sucesores o causahabientes del titular registral. Se repasa la doctrina jurisprudencial en torno a este tema, mayoritariamente contraria a admitir ese mecanismo de reanudación, y se examinan los requisitos del tracto interrumpido y de la oportunidad del procedimiento de expediente de dominio, que sólo procede cuando realmente ha existido dicha interrupción.

ABSTRACT

INTERRUPTED CHAIN OF TITLE

An analysis is given of the possibility or impossibility of resuming a chain of title that has been interrupted by ownership proceedings filed by the successors or assigns of the registered owner. A review is given of case law on this subject, which is, in the main, contrary to admitting a mechanism of this type, and an examination is made of the requirements of the interrupted chain and the propriety of the ownership proceedings, which are in order only when such an interruption has really existed.

1.4. Sucesiones

LA ACCIÓN DE ADICIÓN DE HERENCIA POR OMISIÓN DE OBJETOS O VALORES DE LA HERENCIA.

por

TERESA SAN SEGUNDO MANUEL
Profesora Titular de Derecho Civil UNED

1. INTRODUCCIÓN

Este estudio tiene como objeto analizar algunas sentencias en las que el Tribunal Supremo trata el ejercicio de la acción de adición de herencia contemplada en el artículo 1.079 del Código Civil, según el cual la omisión de alguno o algunos objetos o valores de la herencia no da lugar a que se rescinda la partición, sino a que se complete o adicione con los objetos o valores