

TRACTO SUCESIVO REGISTRAL

Juan Antonio GIL-NÚÑEZ¹

RESUMEN

La exposición de motivos del Código Civil referente al Libro IX Registros Públicos, señala lo siguiente: “El artículo 2017 del Código Civil acoge el principio de prioridad excluyente, el cual tiene efectos respecto de títulos que son incompatibles con otros ya inscritos y que no permiten su inscripción sin importar las fechas en que éstos títulos fueron producidos”. Este enunciado desarrolla el principio de prioridad excluyente, en virtud del cual no puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha. De ese modo, la normativa registral y las ejecutorias del Tribunal constitucional habrían precisado los alcances del principio de prioridad excluyente al señalar que comprende no solo a los títulos inscritos sino también a los pendientes de inscripción, ello en concordancia con el artículo 2016 del Código Civil. “La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro”, en razón de que la oponibilidad registral pro-

tege al titular que ha logrado su emplazamiento registral frente a los terceros interesados en la titularidad de un derecho sobre el bien que no se hubiera inscrito oportunamente.

Estos principios y los antecedentes registrales anotados en el presente artículo, obligarían a preferir en los historiales de dominio confrontados, el que ha sido inscrito primero, esto es, el mejor derecho que corresponde al primer inscribiente por lo que debería rechazarse las pretensiones de nulidad de asiento registral, mejor derecho de propiedad y nulidad de acto jurídico que cualquier tercero podría alegar.

ABSTRACT

PALABRAS CLAVES

SUMARIO

1.- Introducción. 2.- Generalidades de los Principios Registrales. 3.- Principio de Tracto Sucesivo. 4.- Excepciones. 5.- Interrupción del Tracto. 6.- Ejecutorias Registrales. 7.- El Tracto Sucesivo en el Tribunal Constitucional. 8.- Conclusiones. 9.- Bibliografía.

1 Miembro del Instituto de Investigación Jurídica. Alumno del XI semestre académico en la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la Universidad Ricardo Palma.

1. *Introducción*

En el presente trabajo, revisaremos las generalidades de los principios registrales como pilar del Derecho Registral, asimismo, nos detendremos a analizar el principio de tracto sucesivo, a través del cual veremos sus manifestaciones, supuestos en lo que es imprescindible así como las excepciones que presenta en su aplicación, así como la posible interrupción del tracto sucesivo.

Evaluaremos también, como desarrolla la jurisprudencia nacional a este principio a la luz de las sentencias del Tribunal Constitucional y del Tribunal Registral. Finalmente, realizaremos un conjunto de conclusiones que permitirá resumir la temática presentada.

2. *Generalidades de los principios registrales*

Los principios registrales juegan un rol vital en todo el Derecho Registral, puesto que en sistemas registrales como el peruano, los actos se ven revestidos de seguridad jurídica. Es decir, poner en efecto la existencia de predictibilidad de la solución, mucho antes de que un problema o un supuesto jurídico tengan existencia.

Asimismo, los principios registrales sirven como líneas directrices u orientadoras para la adecuada interpretación de las disposiciones y normas registrales.

3.- Principios del tracto sucesivo

Dentro de los principios sobre los que se erige el Derecho Registral, encontramos uno a través del cual, los asientos registrales, deben apoyarse sobre otro anterior, con las formalidades de ley, salvo en los actos en los que conste el asiento de inmatriculación o también denominadas primer asiento.²

² Ver en <http://www.elblogdecano-advocat.com/contenido/el-principio-de-tracto-sucesivo>: En el Regis-

Este principio se encuentra regulado en el artículo 2015^a del código civil “Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane.” Así mismo, lo encontramos en el numeral VI del reglamento general de registros públicos en donde reza; “Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane.”

El artículo V del Título Preliminar del Reglamento del Registro de Sociedades del 2001 consagra el Principio Registral de Tracto Sucesivo en los siguientes términos: “Salvo las excepciones previstas en las leyes o en este Reglamento, para extender una inscripción se requiere que esté inscrito o se inscriba el acto previo necesario o adecuado para su extensión”.

Ello indica que solo podrán transmitirse aquellos bienes que al momento de la transmisión se encuentren previamente inscritos, debiendo entenderse como una secuencia entre las adquisiciones y transmisiones.

En principio, podríamos decir que resulta exigible la existencia de un historial en registro por cada bien transmisible y susceptible de ser registrado, figurando sin solución de continuidad o interrupción en el registro.

Asimismo, GARCIA define el tracto sucesivo como “aquel principio hipotecario en cuya virtud, para que se pueda inscribir, anotar, cancelar o consignar por nota marginal un derecho o una situación jurídica inscribible, es necesario que conste previamente inscrito o

tro francés del siglo XIX este requisito falta totalmente. Los documentos, conforme llegan a él, se archivan o transcriben cronológicamente, sin consideración a si consta o no previamente en los libros de transcripciones el derecho de quien podía comunicarlo al que ahora lleva el derecho a transcribir. En el derecho español, en cambio, desde el primer momento las inscripciones se hacen en cadena: cada eslabón se halla unido al anterior y al siguiente, y no hay en el folio registral solución de continuidad. Un dueño sucede sólo a quien antes era dueño, y es sucedido por quien adquiere directamente de él. Y así sucesivamente.

anotado dicho derecho a nombre de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorgue el acto o contrato o contra la cual se dirija un procedimiento judicial o administrativo”³

Por otro lado GARRONE lo define como aquel que “... consiste en un encadenamiento de las sucesivas transmisiones del dominio, de tal manera que la nueva transmisión se apoye en la anterior. Así, por ejemplo, para que se inscriba la venta de una finca, es indispensable que el que vende figure en la matrícula como propietario.

A efecto de definir con claridad el tracto sucesivo GARCIA CONI, manifiesta que deberá entenderse por tracto; “...el espacio que media entre dos lugares o el lapso que transcurre entre dos momentos. Si el recorrido entre ambos puntos del espacio o del tiempo se efectúa ininterrumpidamente, el tracto será continuo. Por otro lado, agrega que si la prioridad impide la inscripción de derechos incompatibles entre sí, el tracto continuo como correlato-se opone a que se acepte “como realidad jurídica extra registral” el contenido de documento en que aparezca “como titular del derecho una persona distinta de la que figura en la inscripción precedente”, por cuanto no debe alterarse la secuencia transmitiva y “de los asientos existentes en cada folio deberán resultar el perfecto encadenamiento del titular del dominio y de los demás derechos registrados”.⁴

Es decir, si no aparece inscrito el derecho de donde emana no es posible inscribir ningún título conforme al artículo VI del Título Preliminar y ni tampoco anotarlo conforme al artículo 66 del Reglamento General de los Registros Públicos

Existe tracto abreviado cuando la ley autoriza la venta por quien no figura inscripto

como propietario en el registro y la inscripción la formaliza el escribano o notario por ambos, vendedor y comprador. Es el caso de los procesos sucesorios en cuyo supuesto el administrador designado o heredero vende un inmueble (derecho al cual ha sido acreditado en el expediente respectivo) y luego se inscriben simultáneamente la declaratoria de herederos y la escritura de venta.”⁵

NUÑEZ LAGOS realiza una distinción entre el tracto sucesivo formal, material y el tracto abreviado.⁶

El tracto sucesivo formal viene constituido por la cadena de asientos practicados en el folio registral de cada finca en virtud de los títulos presentados, de manera que cada título que llega al Registro produce un asiento.

El tracto sucesivo material o sustantivo es la cadena de titulares registrales, o sujetos de derecho a quienes se atribuyen los derechos inscritos, de forma que cada asiento lleva un titular.

El tracto abreviado tiene lugar cuando un mismo asiento comprende varios actos o transmisiones. Supone una excepción a la regla general de coincidencia del tracto formal y material y únicamente se admite en los supuestos previstos legalmente.

En consecuencia, el tracto sucesivo se convierte en un presupuesto esencial del procedimiento registral, pues refiere que para inscribir, transmitir, modificar, o extinguir la propiedad y demás derechos reales, en necesario que conste en el historial registral, con inscripción previa al acto jurídico a realizarse, siendo expresamente inscrito el derecho del transferente, para poder inscribir el derecho de los titulares sucesivos, en virtud de una

3 DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL O HIPOTECARIO. José Manuel García García.

4 GARCIA CONI, Raúl, *El Derecho Registral aplicado*. Editorial LexisNexis. Buenos Aires, Edición 2006.

5 GARRONE, José A., *Diccionario Jurídico*. Tomo IV, Ed. Lexis Nexis, Buenos Aires, 2005, p. 666.

6 NUÑEZ LAGOS, Rafael. *El Registro de la Propiedad español*. En: *Actas del I Congreso del Notariado Latino*, Buenos Aires, 1948.

perfecta continuidad de los títulos que generen garantías a la seguridad jurídica.

Según, LA CRUZ, señala que “Solo en aquellos casos en que la inscripción adquiere el rango de elemento necesario para la existencia del negocio jurídico es cuando la previa inscripción a favor del titular, en cuanto a requisito previo para la inscripción posterior, pasa formar parte integrante del poder dispositivo necesario para la perfección del negocio jurídico en cuestión”⁷

Pero es preciso señalar en que supuestos se produce el tracto sucesivo, pues serán cuando concurren las circunstancias siguientes:

1. Que se ingrese un título en el Registro.
2. Que el título que se pretende inscribir contenga una mutación jurídico-real de un derecho que ya se halla previamente inscrito, la que no es aplicable cuando se inscribe por primera vez. (Inmatriculación)⁸.

El Principio del Tracto Registral cobra un peso trascendental en nuestro sistema jurídico, por reconocer en la Institución registral lo que en materia de transmisiones inmobiliarias se produjo en la historia de todos estos años, no sólo en cuanto a los bienes transmitidos por voluntad entre las partes, sino aquellas que se produjeron en virtud de leyes revolucionarias de total virtualidad para nuestro sistema social.

4. Excepciones

Si bien el principio de tracto sucesivo implica la negación a la solución de continuidad,

7 LACRUZ. *Curso de Derecho Registral Inmobiliario*. Matanzas 1998, p. 70.

8 Inmatriculación: Inscribir por primera un inmueble en el Registro de la Propiedad, cuando el Registrador después de recibir la solicitud de inscripción de un inmueble comprueba que en los libros de su archivo no existe asiento de inscripción anterior.

existen excepciones que limitan el ejercicio de este principio, basadas en supuestos especiales en las que respecto a una partida registral ya abierta con anterioridad, no será necesaria la inscripción del acto previo aparentemente adecuado para permitir la nueva inscripción.⁹

Asimismo y diferencia del tracto sucesivo, el tracto abreviado es aquel en el que la ley autoriza la transmisión por quien no figura inscrito como propietario en el registro y la inscripción la formaliza el notario en la vez de ambos.¹⁰

Esto significa que en el registro de la propiedad, debe haber un encadenamiento de las sucesivas transmisiones del dominio, de tal manera que la nueva transmisión se apoye en la anterior. Así, por ejemplo, para que se inscriba la venta de una propiedad, es indispen-

9 Ver en: ALARCÓN FLORES, Luis Alfredo, *Análisis del Derecho Registral en el Perú*. Ed. Palestra, 2009

- La inexigibilidad de la inscripción de los acuerdos o decisiones societarias registrables para la inscripción de las resoluciones judiciales referidas a dichos acuerdos.
- Para la inscripción de resoluciones judiciales o arbitrales que afecten las participaciones sociales tampoco será necesaria la previa inscripción de los acuerdos o decisiones correspondientes que han dado lugar a las mencionadas resoluciones.
- Inmatriculación.
- Disolución de Sociedades Irregulares.

10 Es el caso de los procesos sucesorios en cuyo supuesto el administrador designado o heredero vende un inmueble (derecho al cual ha sido acreditado en el expediente respectivo) y luego se inscriben simultáneamente la declaratoria de herederos y la escritura de venta.

Conocido también como el tracto sucesivo comprimido, es el mecanismo registral que excepciona el principio del tracto sucesivo; es decir, es la autorización prevista legalmente para que en un mismo asiento registral se concentren varias transmisiones. De esta forma, y en determinados casos justificados que la ley concreta, no es necesario que cada transmisión esté recogida en un asiento distinto. Tal sucede en los documentos otorgados por los herederos vendiendo o cediendo a un coheredero, fincas adjudicadas pro indiviso a los enajenantes; igual sucede en la partición de herencia hecha después de fallecer uno de los coherederos, si se adjudican a los herederos del coheredero fallecido los bienes que a éste le correspondían. En estos casos, no será preciso inscripción previa independiente.

sable que el que vende figure en la matrícula como propietario. Se debe poder ver toda la cadena de transmitentes y adquirentes.

5. *Interrupción del tracto*

Es posible advertir que la no obligatoriedad de la inscripción, favorece a la interrupción del tracto sucesivo, es decir, la acción de registrar en nuestro país es voluntaria, por lo que en determinados supuestos podría desencadenarse una solución de continuidad.

No obstante ello, lo ideal para reanudar el tracto sucesivo consistiría en presentar al registro, todos los títulos en los que se ha formalizado los diferentes actos inscribibles y que no fueran inscritos en su oportunidad. Sin embargo, es notoria la dificultad que éste supuesto presenta, sobre todo en bienes cuya titularidad ha sido transferida por innumerables propietarios.

Al respecto RIOJA nos señala que “hay ocasiones en las que no es posible acudir a esta solución, porque alguna transmisión intermedia no ha sido objeto de formalización documental con acceso al Registro, o se decide prescindir de la misma por su complejidad o por su alto coste. Para estos supuestos, el artículo 200 de la Ley Hipotecaria dispone que “la reanudación del tracto sucesivo interrumpido se verificará mediante acta de notoriedad¹¹ o expediente de dominio¹²”

11 Las actas de notoriedad para reanudación del tracto sucesivo interrumpido se tramitarán conforme a lo dispuesto en la legislación notarial, con las especialidades contempladas en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria. De este precepto cabe destacar que deben ser notificados todos los titulares de cualquier derecho sobre la finca, así como el último titular registral, o sus causahabientes, y el titular catastral. Sin embargo, estas actas han tenido poca aplicación en la práctica porque la regla 8ª del citado artículo 203 requiere la aprobación judicial y la regla 9ª establece la intervención judicial en caso de oposición a la tramitación del acta.

12 El expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido se tramitará con arreglo al artículo 201 de la Ley Hipotecaria, de cuyos trámi-

6. *Ejecutorias registrales*

Resolución N° 126-95-ORLC/TR. Lo prescrito por el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, no enerva la plena vigencia de los demás principios registrales recogidos en el citado cuerpo legal, tal como el principio de tracto sucesivo (Jurisprudencia Registral. Volumen II. Pág. 22).

Resolución N° 069/92-ONARP-JV. No procede la inscripción de compra venta cuando el inmueble se encuentra registrado a favor de terceras personas (Jurisprudencia Registral. Volumen I. Pág. 21).

Resolución N° 038-96-ORLC/TR. No es procedente la inscripción de ampliación de embargo cuando la medida cautelar que pretende ser ampliada no ha sido registrada previamente (Jurisprudencia Registral. Volumen II. Pág. 69).

Resolución N° 133-96-ORLC/TR. No procede la inscripción de compra venta cuando el vendedor ya no cuenta con dominio inscrito (Jurisprudencia Registral. Volumen II. Pág. 82).

Resolución N° 069-97-ORLC/TR. De conformidad con lo dispuesto en la Ley 26306 y su Reglamento, los Municipios ribereños deberán inscribir la primera de dominio a su favor en forma previa a la inscripción de un acto o contrato posterior (Jurisprudencia Registral. Volumen IV. Pág. 132).

Resolución N° 082-97-ORLC/TR. No procede la rectificación de los asientos de dominio si ello transgrede el tracto sucesivo de la misma (Jurisprudencia Registral. Volumen IV. Pág. 209).

tes merecen reseñarse la necesaria aportación de certificación catastral de la finca y de certificación registral que contendrá la última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes y la notificación al titular catastral, a los titulares de cualquier derecho sobre la finca, así como al último titular registral, o sus causahabientes.

Resolución N° 189-97-ORLC/TR. Habiendo sido inscrita la sentencia que declara la nulidad del asiento que contenía el último aumento de capital, recobra vigencia el asiento referido al capital inmediatamente anterior, por lo que todo acuerdo deberá adoptarse tomando en cuenta tal circunstancia (*Jurisprudencia Registral*. Volumen IV, p. 381).

En relación con las ejecutorias señaladas podríamos comprender el tracto sucesivo desde dos perspectivas; la primera de ellas, en la que podríamos considerar que el tracto sucesivo no es un principio en sí mismo, al menos no un principio auténtico, sino un requisito esencial para realizar la inscripción en registros públicos.

Por otro lado, tendríamos la posición a través de la cual reconocemos que el tracto sucesivo es un principio en sentido estricto, y además fundamental para los efectos del registro y la seguridad jurídica.

7. *El tracto sucesivo en el Tribunal Constitucional*

EXP. N° 02361-2010-PA-TC - FUNDAMENTO 4: "Que la jurisprudencia del Tribunal se ha pronunciado al respecto, precisando que los actos de tracto sucesivo "[s]on aquellos hechos sucesos, acontecimientos o manifestaciones de voluntad que se han generado y se seguirán generando sin solución de continuidad; es decir, tienen una ejecución sucesiva, y sus efectos se producen y reproducen periódicamente".

El tribunal constitucional hace referencia a la característica de voluntariedad propia del registro, sin perjuicio de ello deja constancia que los efectos podrán surgir en la medida que no exista solución de continuidad o interrupción.

EXP. N° 7572-2005-PA/TC - FUNDAMENTO 5. " Que al respecto este Cole-

giado debe precisar que los «actos continuados» o de «tracto sucesivo» susceptibles de ser controlados mediante el proceso de amparo son aquellos actos cuya realización no posee unicidad temporal; es decir, que para el cumplimiento total de su objeto se requiere de una sucesión de hechos entre los cuales debe mediar un lapso determinado. Se distinguen de los actos instantáneos, que son aquellos que cumplen su objeto en un solo momento al dictarse o ejecutarse."

El Tribunal Constitucional señala que dentro del amparo constitucional podrán ser accionados todos aquellos actos sobre los cuales para el cumplimiento de su objeto se requiera de una sucesión de hechos, como en el caso del tracto sucesivo, una sucesión de registros de titularidad.

En ese sentido el Tribunal Constitucional ha sostenido, en la sentencia recaída en el Expediente N.° 3283-2003-AA/TC, que los actos de tracto sucesivo "son aquellos hechos, sucesos, acontecimientos o manifestaciones de voluntad que se han generado y se seguirán generando con solución de continuidad; es decir, tienen una ejecución sucesiva y sus efectos se producen y reproducen periódicamente". [F] 4 c]

EXP. N. ° 03066-2012-PA/TC FUNDAMENTO 10. "Con fecha 30 de septiembre de 2011, el Primer Juzgado Constitucional de Lima, mediante Resolución N° 13 (fojas 540), dispone remitir partes aclaratorias a la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos (SUNARP), precisando al registrador que debe respetar el tracto sucesivo."

Así también, ha reconocido una doble dimensión sobre el tracto sucesivo, en tanto sea dirigido a las personas, referente a la preexistencia de registros de titularidad para una siguiente o consecuente inscripción. Y por otro lado, un deber-obligación por parte del registrador de respetar el tracto sucesivo.

8. *Conclusiones*

UNO.- Encontramos que la importancia del tracto sucesivo se reduce a la existencia previa de una inscripción con la finalidad de poder inscribir la subsiguiente.

DOS.- En el orden de ideas anterior, encontramos que el principio de tracto sucesivo, es además, una garantía del registro para salvaguardar la titularidad de los bienes. No obstante, la inscripción no resulta obligatoria,

más solo declarativa, en tanto que son los sujetos interesados quienes decidirán si proceder con la inscripción.

TRES.- Otro factor fundamental en este principio es el de brindar seguridad jurídica respecto de los bienes de transferencia, puesto que permite a través del principio de publicidad, acceder al historial registral de un determinado predio, con la finalidad de obtener datos relevantes que puedan perfeccionar el acto o negocio.

BIBLIOGRAFÍA

DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL O HIPOTECARIO. José Manuel García García

En: *Actas del I Congreso del Notariado Latino*. Buenos Aires.

GARCIA CONI, Raúl
2006 *El Derecho Registral aplicado*. Editorial Lexis Nexis. Buenos Aires, Edición.

ALARCÓN FLORES, Luis Alfredo
2009 *Análisis del Derecho Registral en el Perú*. Ed. Palestra.

GARRONE, José A.
2005 *Diccionario Jurídico*. Tomo IV, Ed. Lexis Nexis. Buenos Aires.

LA CRUZ
1998 *Curso de Derecho Registral Inmobiliario*. Matanzas.
<http://www.elblogdecano-advocat.com/contenido/el-principio-de-tracto-sucesivo>

NUÑEZ LAGOS, Rafael
1948 *El Registro de la Propiedad español*.