

consta en los antiguos; 2) Mediante la refundición total de Estatutos. En este caso, los antiguos Estatutos desaparecen, se derogan, se anulan y son sustituidos por los nuevos Estatutos. El acuerdo de la Junta no se limita a modificar en parte los anteriores Estatutos, sino que redacta unos nuevos en los que se incluirán algunos aspectos o preceptos de los anteriores que no choquen con la nueva normativa, pero formando unos solos Estatutos por refundición. Es un solo texto que debe contener todos los requisitos exigidos por la Ley, y entre ellos el objeto de este recurso; d) La fecha de comienzo de operaciones figuraba en los antiguos Estatutos en el artículo 3. A la vista del nuevo artículo 3 ¿hay que entender con el recurrente que coexistan dos artículos 3, los dos vigentes? Se considera que no cabe esa interpretación; al haber refundición de Estatutos los antiguos desaparecen en su totalidad, y si se hubiere querido dejar vigente ese dato de los antiguos, debería haberse dicho expresamente, y e) El recurrente hace una interpretación errónea de la disposición transitoria quinta del Reglamento del Registro Mercantil, pues la nota a que hace referencia no tiene otra finalidad que la de anular o cancelar los Estatutos antiguos, puesto que ya se han inscrito unos nuevos por refundición. Que, a la vista de lo expuesto, se considera que en el caso de refundición total de Estatutos en la adaptación, deben constar todos los requisitos exigidos por la Ley, entre ellos, la fecha de inicio de operaciones.

V

El Notario recurrente se alzó contra la anterior resolución, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que de la lectura de la resolución dictada por el señor Registrador se deduce claramente la razón que asiste al recurrente, habida cuenta que: a) El Registro Mercantil publica la fecha de inicio de las operaciones de la compañía; b) Olvida el señor Registrador que la legislación vigente exige que se consigne en los Estatutos la fecha en que «darán» comienzo las operaciones de la Sociedad; por tanto, se está refiriendo a un hecho que va a ocurrir y no pasado; c) La disposición transitoria quinta del Real Decreto 1597/1989, al imponer al Registrador mercantil la obligación de poner en los libros a su cargo de oficio la pertinente nota de referencia, asiento instrumental que tiene por objeto ligar los practicados en el Registro Mercantil, en relación con la compañía nacida antes de la última legislación, que se adapta a la misma, por lo que dicha nota al unir dichos asientos, da lugar a que se conozca la fecha de inicio de las operaciones de la compañía y evita el que haya que señalarla en los nuevos Estatutos, y d) Que, por último, hay que tener en cuenta lo establecido en la disposición transitoria primera, párrafo segundo, de la antigua Ley.

Fundamentos de derecho

Visto el artículo 9, d), de la Ley de Sociedades Anónimas.

1. En el presente recurso se debate exclusivamente si en los nuevos Estatutos de una Sociedad anónima establecidos por vía de refundición, tras la adaptación de los anteriores a la nueva normativa, es preciso reiterar en ellos la fecha en que la Sociedad dio comienzo a sus operaciones. Así lo entiende el Registrador, que suspende la inscripción en tanto no se consigne en aquéllos dicha circunstancia.

2. Es obvio que la especificación de la circunstancia prevenida en la letra d) del artículo 9 de la Ley de Sociedades Anónimas, es una exigencia que sólo goza de verdadera significación en el contexto del propio negocio fundacional, agotando su virtualidad una vez que la Sociedad ha comenzado —de conformidad con ella— el desenvolvimiento ordinario de su actividad; desde este momento, queda reducida a una mera referencia histórica en el devenir de la Sociedad, carente, por sí sola, del cometido configurador y normativo propio de las previsiones estatutarias.

3. Si a lo anterior se añade la indubitada permanencia de este dato en el historial registral de la Sociedad en cuestión (por más que el contenido del asiento que lo recoge —que no se expurga del Registro— carezca, en buena medida, de vigencia, al ser otros los Estatutos que en lo sucesivo hayan de regir la vida social) y la innegable extensión al mismo de la virtualidad publicitaria de los pronunciamientos registrales, habrá de concluirse que aun cuando el rigor formal aconsejara reiterar esa fecha en el nuevo texto estatutario, tal omisión no puede ser elevada a la categoría de defecto obstativo de la inscripción pretendida; no debe menoscabarse o entorpecerse el tráfico jurídico societario exagerando el valor de las puras formalidades extrínsecas, más allá de lo que conviene a la propia seguridad de aquél. Piénsese, además, que tal omisión en nada menoscaba la plena operatividad de ninguna de las previsiones recogidas en el nuevo

texto, lo que en conjunción con la idea que subyace en la admisibilidad de inscripción parcial de un título, conduce al despacho ahora cuestionado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar el acuerdo y la nota del Registrador.

Madrid, 2 de febrero de 1993.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Sr. Registrador mercantil de Jaén.

8086

RESOLUCION de 24 de febrero de 1993, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Luis García Quirós, en nombre de «Construcciones y Promociones García, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Getafe a practicar una cancelación de mención de derecho de servidumbre de luces y vistas, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Luis García Quirós, en nombre de «Construcciones y Promociones García, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Getafe a practicar una cancelación de mención de derecho de servidumbre de luces y vistas, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En el Registro de la Propiedad número 2 de los de Getafe aparece inscrita la finca urbana sita en la calle Padre Felipe Estévez, 18, de dicha ciudad, con el número 8.181, propiedad de la Sociedad «Construcciones y Promociones García, Sociedad Limitada»; la inscripción sexta de dicha finca dice: «Casa descrita en la inscripción quinta conforme con el documento presentado en el que se expresa... y que la finca de este número es predio sirviente a favor de la colindante propiedad de don Rufino Vara Martínez —finca registral número 12.532— que es predio dominante de una servidumbre de luces, vistas y vertientes de aguas sobre el patio de la misma y a favor de la colindante de don Rufino Vara por toda su línea de 6 metros 70 centímetros», la fecha de la inscripción de 26 de octubre de 1971. Al margen de la inscripción cuarta de la misma finca 8.181 hay la siguiente nota: «Segregada de esta finca una parcela con vivienda... que ha pasado a formar la del número 12.532... Getafe, 9 de abril de 1965».

En cuanto a la finca número 12.532 la inscripción primera dice: «Como cualidad descriptiva de la finca se hace constar que esta finca tendrá servidumbre de luces, vistas y vertientes de agua sobre el patio de la finca matriz, que linda con la finca de este número por toda la línea de fondo, por 6 metros 70 centímetros... Esta finca se segrega de la finca 8.181, inscripción cuarta. La fecha de esta inscripción es de 9 de abril de 1965».

II

La Sociedad «Construcciones y Promociones García, Sociedad Limitada», propietaria de la Casa de Getafe, calle Padre Felipe Estévez, 18, finca registral número 8.181, duplicado actualmente número 9.358, del Registro de la Propiedad número 2 de los de dicha ciudad, dirigió un escrito al señor Registrador del citado Registro solicitando que acuerde la cancelación de la mención de derecho de servidumbre de luces y vistas, que aparece en la inscripción sexta de la citada finca, así como en las inscripciones posteriores de esta finca, por la que es predio sirviente de dicha servidumbre, y en la inscripción primera de la finca 12.532, hoy finca 6.402 del Registro, la que es predio dominante, por caducidad de dicha mención de derecho y en virtud de lo dispuesto en la Ley y Reglamento Hipotecario.

III

Presentado el anterior escrito en el Registro de la Propiedad número 2 de los de Getafe, fue calificado con la siguiente nota: «Presentada el 26 de marzo de 1992, con el número 1.586 del Diario 5, la precedente instancia, se deniega la cancelación de la servidumbre, por no constituir una propia mención registral. Contra la presente nota de calificación cabe recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, conforme al artículo 66 de la Ley Hipotecaria y en la forma y plazos que señalan los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Getafe, 31 de marzo de 1992.—El Registrador, Manuel Villarroya Gil».

IV

Contra la anterior calificación don José Luis García Quirós, en representación de la Sociedad «Construcciones y Promociones García, Sociedad Limitada», interpuso recurso gubernativo y alegó: Que en cuanto al alcance de la servidumbre que se hace referencia en la inscripción sexta de la finca 8.181 duplicado (hoy 9.358) e inscripción primera de la finca 12.532 (hoy 6.402), hay que deslindar su estudio desde un doble punto de vista:

a) En el orden civil. El que se haya hecho mención de la servidumbre en el título que motivó el asiento y que se reflejó en el Registro no es suficiente para considerarla constituida en el orden registral. En este sentido es ilustrativa la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de mayo de 1952.

b) En el orden hipotecario. Para la válida y eficaz constitución del derecho de servidumbre, se requiere que no sólo esté perfectamente determinado (requisito que no se cumple en el caso que se estudia), sino que esté perfectamente constituido y establecido en los títulos originadores del Derecho, y además, como requisito «erga omnes» en el asiento que lo recoge y sustenta (artículo 9, regla cuarta, y 13 de la Ley Hipotecaria y 51, regla 10 del Reglamento). Que de lo expuesto anteriormente, en el caso que se estudia resulta que al segregarse de una finca inscrita una porción de terreno y estipularse que la finca segregada sea predio dominante respecto de la finca matriz, no se está haciendo otra cosa que dar una información respecto de una cualidad de la finca; pues con arreglo al artículo 13 de la Ley Hipotecaria, simultáneamente a la segregación debió practicarse en la inscripción del resto de la finca matriz la correspondiente inscripción, para que la servidumbre quedara constituida, y esta inscripción no se practicó. La referencia a la servidumbre en el predio sirviente tiene lugar en un momento posterior en la inscripción sexta de la finca. Que resulta del examen de los asientos respectivos y de lo expuesto anteriormente, que la servidumbre ha sido recogida en los asientos registrales a través de una mención y en virtud del concepto que de mención registral da el Tribunal Supremo en Sentencias de 31 de diciembre de 1963, 24 de enero de 1964, 6 de noviembre de 1967 y la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 7 de julio de 1954, y con referencia al predio dominante hay que citar la Sentencia de 26 de febrero de 1942. Que en cuanto a la trascendencia real de las menciones son básicos los artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria. Que la mención de la servidumbre que se analiza no está amparada por la fe pública registral. Que el hecho de que las menciones hayan sido recogidas en títulos o inscripciones posteriores, no impide, en absoluto, su cancelación conforme a la disposición transitoria primera de la Ley Hipotecaria y a las Resoluciones de 30 de mayo, 15 y 26 de julio de 1961. Que es claro que no se ajusta a derecho la calificación negativa de inscribir la cancelación de tal mención de derecho.

V

El Registrador, en defensa de su nota, informó: Que con arreglo a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en el caso que se plantea, dada su singularidad (instancia suscrita al amparo del artículo 98 de la Ley Hipotecaria) hace que el ámbito de la facultad calificadora del Registrador quede limitada al previo examen de los asientos registrales, al objeto de determinar, si de su contenido, se puede afirmar que se trata de una mención registral. Que del examen de los asientos registrales no se puede afirmar que la servidumbre haya tenido acceso al Registro a través de una mención:

1.º En aplicación de la regla sexta del artículo 51 del Reglamento Hipotecario se hizo constar en la inscripción del predio sirviente la indicación que la finca se hallaba gravada con una servidumbre; con lo que esa indicación que limita las facultades del titular de la finca, era precisa su constancia en el folio para concretar, y máxime en el caso que es objeto de este recurso, que por las circunstancias concurrentes, no se hizo inscripción separada y especial cuando se inscribió el otro derecho, que limita al que es objeto de inscripción, al practicarse la segregación.

2.º Que en virtud de la regla décima del artículo 51 del Reglamento Hipotecario, el que el acta de la inscripción sexta de la finca 8.181 omite toda referencia a la servidumbre, no tiene en sí mayor importancia, dado que el acta de inscripción es una novedad introducida por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982. Que no hay que olvidar que la servidumbre ha sido recogida en los asientos registrales de una forma anómala; no se ha cumplido con la exigencia del artículo 13 de la Ley Hipotecaria, pero ello no es suficiente para afirmar que se ha producido una mención registral. Que con relación a las fincas y al derecho de servidumbre se cumple con rigurosidad el principio de especialidad, y si en lo que afecta a los titulares de los predios dominante y sirviente, es cierto que en la

inscripción sexta de la finca 8.181, los titulares del predio dominante aparecen meramente indicados y sin que pueda deducirse del asiento registral su intervención en el título originador del asiento; también lo es, que los titulares del predio sirviente fueron los que segregaron del mismo la finca 12.532, con objeto de venderla y convinieron con los compradores que la finca segregada sería predio dominante de una servidumbre de luces, vistas y vertientes de aguas, derecho que se recogió en la inscripción respectiva del predio dominante, con lo que adquirió la servidumbre constancia registral.

VI

Don Angel Fernández Serrano y don Ricardo Lidueña Hormigos presentaron escrito ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, mediante el cual se personan en el recurso gubernativo por considerarse afectados como propietarios de sendas viviendas construidas sobre la finca número 12.532 (hoy 6.402) del Registro de la Propiedad número 2 de Getafe, predio dominante de una servidumbre de luces, vistas y vertientes de aguas, ya que con dicho recurso gubernativo se pretende la modificación de una realidad registral que lógicamente les afecta, y que la Sociedad «Construcciones y Promociones García, Sociedad Limitada», carece de fundamento para solicitar la cancelación de la servidumbre, que está perfectamente recogida en el Registro de la Propiedad, tanto en el predio dominante como en el sirviente y, además, dicha Sociedad, con fecha 18 de octubre de 1990 firmó con parte de la propiedad de predio dominante, una escritura de modificación de derecho de servidumbre, en la que las partes reconocen la existencia de la servidumbre.

VII

Para mejor proveer, el Tribunal Superior de Justicia dio traslado del anterior escrito al recurrente para que en el plazo de diez días alegara lo que a su derecho conviniera, y en escrito de 29 de junio de 1992, negó las alegaciones de los señores Fernández y Lidueña y solicitó que se acuerde no haber lugar a la personación de los mismos en el recurso gubernativo.

VIII

El Tribunal Superior de Justicia de Madrid, mediante Acuerdo de 9 de julio de 1992 denegó la personificación de los propietarios de las viviendas construidas en la finca 12.532 (hoy 6.402).

IX

El citado Tribunal mediante auto de 28 de octubre de 1992, confirmó la nota del Registrador fundándose en el informe de éste y en la Resolución de 18 de octubre de 1991.

X

El recurrente apeló el auto presidencial manteniendo sus alegaciones y don Angel Fernández Serrano en escrito dirigido a la Dirección General de los Registros y del Notariado se personó en el recurso de apelación.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 537, 539, 540 y 609 del Código Civil; 1.º, 2.º, 8.º, 13, 29, 30, 31, 40 y 98 de la Ley Hipotecaria; 51, 303, 353 y 377 del Reglamento Hipotecario; Resoluciones de 7 de julio 1954, 30 de mayo, 15 y 26 de junio, 11 y 14 de julio de 1961; Sentencias 31 de diciembre de 1963, 3 de octubre de 1974, 24 de mayo de 1983, 30 de octubre de 1984 y 27 de junio de 1986.

1. Se pretende por instancia de parte interesada que el Registrador, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 98 de la Ley Hipotecaria, cancele determinadas expresiones registrales por tratarse de menciones relativas a una servidumbre de vertiente de tejado y de luces y vistas. Concurren, en relación con estas expresiones registrales las siguientes circunstancias:

1.ª La finca que en el Registro aparece como la número 12.532 fue formada de la finca 8.181 y al inscribirse en 9 de abril de 1965 en el nuevo folio el acto de segregación y venta producido en escritura del 13 de febrero anterior, se hace constar «como cualidad descriptiva que esta finca tendrá servidumbre de luces y vistas y vertiente de aguas sobre el patio de la finca matriz, que linda por la finca de este número, por toda la línea de fondo por 6 metros 70 centímetros de ancho».

2.ª En el folio registral de la finca matriz la número 8.181, consta en la misma fecha la nota de segregación. Y en la inscripción de la primera transmisión (venta) a tercero que de la finca matriz hacen los titulares

registrales o sus herederos aparece que la finca está gravada con la servidumbre cuyo contenido se describe con los mismos datos vistos y al señalar cuál es el fundo dominante se hace referencia a la finca registral 12.532.

3.ª En los asientos sucesivos de cada folio registral relativos a una y otra finca —dominante y sirviente— se hace mención expresa de la subsistencia —como derecho o carga según el folio— de la servidumbre con referencia a la inscripción en que cada folio registral resulta descrita por extenso.

2. Es ciertamente voluntad del legislador que los derechos o gravámenes que recaen sobre una finca sólo puedan acceder al Registro mediante inscripción especial en el folio registral del fundo gravado y en virtud del correspondiente título acreditativo de su constitución, y que consiguientemente, no quepan referencias a la existencia de derechos reales cuando el título inscribible no tiene por objeto directo la constitución del derecho o gravamen (o el reconocimiento de esa constitución). De hacerse, no obstante, estas referencias, las mismas habrían de ser canceladas tal como dispone el artículo 98 de la Ley Hipotecaria. Ahora bien, el principio de salvaguardia judicial de los asientos ya practicados impone una especial prudencia en el momento de decidir cuáles son las expresiones de gravámenes que como simples menciones, deban ser tan fácilmente canceladas sin el consentimiento y sin la audiencia siquiera de quienes aparecen como titulares, sobre todo cuando ocurre que nuestra misma legislación no parece haber excluido enteramente las llamadas menciones (éstas aparecen en las inmatriculaciones de nuda propiedad, de una cuota en condominio, del dominio directo, del dominio útil, etc.), y cuando, además, no sea fácil saber si estamos ante simples menciones (que pueden, por tanto, ser canceladas por el Registrador a solicitud de interesado) o si estamos ante inscripciones cuya nulidad por la omisión de alguna de sus circunstancias esenciales no daría lugar a esa cancelación casi automática sino a la cancelación o rectificación que exige otra titulación u otras garantías, incluso, ordinariamente, la previa resolución judicial.

3. Pues bien, en el presente recurso no estamos ante uno de los casos claros de simples menciones que puedan ser canceladas por el Registrador en virtud de la sola instancia de interesado, pues la primera expresión que de la servidumbre se hace en el folio registral del fundo sirviente, en la que se describe muy concretamente cuál es el alcance del gravamen, podría entenderse completada con la referencia que la misma hace a la inscripción de la segregación y venta que dio lugar a la servidumbre y que aparece en el folio registral del fundo dominante.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

Madrid, 24 de febrero de 1993.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

8087

RESOLUCION de 25 de febrero de 1993, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Badalona don Manuel Pérez Martínez, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número 2 de dicha ciudad, a inscribir una escritura de compraventa, pendiente de resolución ante este Centro directivo en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Badalona don Manuel Pérez Martínez, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número 2 de dicha ciudad, a inscribir una escritura de compraventa, pendiente de resolución ante este Centro directivo en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El día 3 de octubre de 1989, mediante escritura pública otorgada ante don Manuel Pérez Martínez Notario de Badalona, don Francisco Pereira Díaz y don Antonio Pereira Garrido, venden a don Juan Jesús Elorz Lorente y doña Carmen Fuentes Fortes, el piso sexto, puerta segunda de la casa cinco, bloque siete del polígono comprendido en el plan parcial de ordenación de Llefiá, de Badalona, el cual pertenece a don Francisco Pereira la nuda propiedad y el usufructo vitalicio lo compraron en gananciales

don Antonio Pereira y su esposa, doña Concepción Díaz Fernández, que falleció el día 9 de febrero de 1989.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 2 de los de Badalona, fue calificada con la siguiente nota: «Registro de la Propiedad número 2 de Badalona.—Suspendida la inscripción del precedente documento por el defecto subsanable de que siendo el usufructo de carácter ganancial, su enajenación exige que en la liquidación de la sociedad de gananciales disuelta por fallecimiento de la esposa, se adjudique el usufructo al esposo enajenante, o que presten su consentimiento a la transmisión los herederos de la esposa. Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de fecha 31 de enero de 1979. No siendo posible inscribir la venta sólo en cuanto a la nuda propiedad, por no estar determinado el precio que corresponde a la misma, en la escritura. Se extiende la presente nota, tras haber hecho manifestación verbal del defecto para la subsanación, en su caso, al presentante.—Badalona, 23 de diciembre de 1991.—El Registrador, firma ilegible».

III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que ciertamente don Antonio Pereira y doña Concepción Díaz adquirieron el usufructo vitalicio del piso anteriormente citado a costa de los gananciales, pero no para su sociedad conyugal, sino para ellos vitaliciamente. Que este tipo de usufructo está previsto y permitido en los artículos 469 y 521 del Código Civil, fijando su alcance hasta el fallecimiento del último adquirente, lo que lo hace sucesivo y vitalicio, sin excepción para el caso de que los adquirentes sean cónyuges sometidos al régimen de gananciales. Que, por tanto, está fuera de toda duda que el supérstite tenía la titularidad plena del usufructo que válidamente enajenó por haberlo consolidado al fallecimiento de su cónyuge. Que no procede liquidación de la sociedad conyugal al fallecimiento del primero, por cuanto ya en el título de adquisición del usufructo se preestableció la continuación en el supérstite al establecerlo en favor de ambos vitaliciamente. Que «ex negotio» el usufructo acrece al supérstite sin influencia ni dependencia extraña. Que no se puede aplicar al caso que se estudia la Resolución de 31 de enero de 1979, pues los supuestos son en esencia distintos. Que la enajenación realizada por el señor Pereira Garrido del usufructo que ostentaba él sólo al fallecimiento de su esposa, no precisaba para su validez liquidación alguna de sociedad de gananciales ni consentimiento de nadie. Que es aplicable al caso la Resolución de 19 de julio de 1975. Que, en definitiva, todo se reduce a resolver un problema de titularidad, y en el supuesto que se contempla, está claro, que el usufructo lo ostenta el enajenante.

IV

La Registradora, en defensa de su nota, informó: I.—Que del examen del texto de la inscripción resulta que don Antonio Pereira y doña Concepción Díaz compraron, constante el matrimonio el usufructo vitalicio de la finca, por título de compraventa, siendo el derecho adquirido el clásico tipo de usufructo, normal del tráfico jurídico, fruto de la división de dominio realizada por el vendedor. La venta se realiza sin condiciones especiales, salvo las derivadas del aplazamiento del precio. Se producirá la consolidación con la nuda propiedad transcurrido el plazo de la vida más larga. Los compradores son dos cónyuges casados en gananciales, siendo la titularidad ganancial, por aplicación de los artículos 1.401 y 1.407 del Código Civil en la redacción correspondiente a la fecha de adquisición (29 de diciembre de 1972). No existe ningún pacto, ni en el transmitente ni entre los cónyuges, sobre la sucesión en el usufructo, ni ninguna previsión de muerte, ni voluntad «mortis causa» que pueda suponer título en un futuro respecto al usufructo. No hay pacto sucesorio en la inscripción, ni puede confundirse con la compraventa, ya que son distintas las personas, los consentimientos y la causa. II.—Que en cuanto al asiento registral y el principio de tracto sucesivo, del artículo 18 de la Ley Hipotecaria resulta que los dos elementos de la calificación son los asientos registrales donde constan los títulos inscritos y los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción. Que el principio de tracto sucesivo no es sólo de orden registral, sino de orden civil, y de orden traslativo. En virtud de dicho principio, el Registrador tiene que comprobar la cadena traslativa para examinar si la titularidad inscrita sirve de título a la del documento que se presente, caso de no ser así se deniega la inscripción. El principio de tracto sucesivo constituye un elemento definitivo del sistema registral español, y es la otra cara del principio de legitimación que no podría existir sin aquél. Que en el supuesto objeto de la nota, sobre la base de la inscripción lo que importa al tracto sucesivo, cualquiera