

La reforma del Derecho Registral inglés. Un modelo de Registro flexible para una eurohipoteca (1)

SUMARIO: 1. OBJETIVO DEL ESTUDIO. LAS NOVEDADES DE LA *LAND REGISTRATION ACT 2002*.—2. LA SITUACIÓN REGISTRAL EN INGLATERRA Y GALES.—3. LA CREACIÓN Y TRANSMISIÓN DE LOS TÍTULOS SOBRE INMUEBLES POR INSCRIPCIÓN REGISTRAL: 3.1. EL RÉGIMEN INMOBILIARIO INGLÉS. 3.2. LA INCERTIDUMBRE SOBRE LOS TÍTULOS EN EQUIDAD. 3.3. EL FORTALECIMIENTO DEL PAPEL DEL *ESTOPPEL*.—4. REPERCUSIONES DE LA LRA 2002 SOBRE LA *MORTGAGE* INGLESA.—5. EL MODELO DE REGISTRO *ON-LINE* INGLÉS COMO COMPLEMENTO PARA UNA EUROHIPOTECA. EL PROYECTO EULIS.—6. CONSIDERACIONES FINALES.—7. BIBLIOGRAFÍA.—8. CASOS Y LEGISLACIÓN INGLESES.

1. OBJETIVO DEL ESTUDIO. LAS NOVEDADES DE LA *LAND REGISTRATION ACT 2002*

En 2002 se aprobó por la *Land Registration Act 2002* (LRA 2002) la que ha sido considerada la mayor reforma del sistema registral inglés desde la *Land Registration Act 1925* (LRA 1925), la cual, a su vez, ha quedado derogada por aquélla (s. 135 y *Schedule 13* LRA 2002).

La LRA 2002 se aprobó el 26 de febrero de 2002 y se aplica en Inglaterra y Gales (s. 136 [3] LRA 2002), aunque no entró en vigor hasta el 13 de octubre de 2003. Está previsto que *Lord Chancellor* desarrolle la ley mediante *Rules* (reglamentos), siendo hoy los más recientes los *Land Registration*

(1) Este artículo ha podido realizarse gracias a una beca concedida al autor por la Fundación Caja de Madrid en el año 2002 para la realización de un *Master Philosophy* en el Departamento de *Land Economy* de la Universidad de Cambridge (Gran Bretaña) durante el curso académico 2002-2003.

Rules 2003 (2), elaborados el 19 de mayo de 2003 y que entran en vigor el mismo día que la ley.

La importancia de la reforma registral trasciende el mundo registral para afectar a materias puramente civiles, como es la de la creación y transmisión de los títulos sobre inmuebles. El *land law* (derecho inmobiliario) inglés, pues, queda modificado en la manera de crear y transmitir sus instituciones: los *easements* (servidumbres), los *profits* (usufructos), las *mortgages* (hipotecas), los *leases* (arrendamientos), los *fee simple* (derecho de «propiedad»), etc. Es decir, en la actualidad (sin entrar aún en vigor la LRA 2002 por completo), los derechos sobre inmuebles en Inglaterra y Gales se crean y transmiten desde la firma del contrato de constitución o cesión del derecho. Este hecho provoca el nacimiento *ex lege* del derecho que se pretende crear o transmitir a favor de quien conste en el contrato, si bien no en su forma «completa»; se transmite, por el momento, en equidad, a la espera de la posterior redacción del *deed* y/o (3) de la inscripción registral. A partir de la completa entrada en vigor de la LRA 2002, los títulos inmobiliarios se transmitirán necesariamente por inscripción registral, de manera que el papel que desempeñará la equidad en la negociación inmobiliaria quedará muy reducido.

La segunda gran área novedosa que implica la LRA 2002 es que crea un Registro Inmobiliario *on-line*, o sea, electrónico, al que se puede acceder no sólo para consultar el estado registral de una finca, sino también para negociar con los inmuebles a través de una intranet.

Por lo tanto, el nuevo Registro Inmobiliario inglés será *constitutivo* y *electrónico*.

Además de estas dos grandes novedades, la LRA 2002 aporta una serie de mejoras generales al complicado e imperfecto sistema registral inglés y de Derecho Privado: se establece un régimen diferenciado para la usucapición (*adverse possession*) *contra tabulas*, se limitan los *overriding interests* (derechos no inscritos que afectan a los inscritos), se aumenta el número de derechos que pueden registrarse (antiguos *overriding* y los títulos de la corona), se mejora el sistema de rango registral, se esclarece algo más la naturaleza jurídica de la *mortgage*, entre otros. Algunos de estos aspectos van dirigidos a una finalidad: aumentar el número

(2) En ellos se explica el procedimiento registral para cada supuesto (inmatriculación (*first registration*) de fincas, reservas contra la primera inmatriculación (*cautions*), avatares registrales de la finca registrada, supuestos especiales, etc., y se aclaran algunos aspectos de la ley.

(3) Como veremos después, los derechos sobre finca inscrita requieren inscripción registral para transmitirse completamente, mientras que los derechos sobre finca no inscrita, es suficiente con el *deed*.

de fincas inmatriculadas, una de las preocupaciones de los impulsores de la reforma.

Por lo tanto, la reforma registral era necesaria (4): la LRA 2002 aspira a suplir las insuficiencias de una multitud de registros imperfectos y de funcionamiento complicado, existencia de cargas ocultas y de fincas aún sin inmatricular.

Desde nuestro punto de vista, la nueva LRA 2002 inglesa se enmarca dentro de la tendencia europea de la flexibilización de la negociación (disposición y gravamen) con bienes inmuebles, haciendo un sistema registral más adecuado, ágil, accesible y *on-line* (5). Nos remitimos al apartado 5, donde explicamos el Proyecto EULIS. Esto afectará especialmente a la *mortgage* inglesa (6), que, siendo ya un derecho de garantía inmobiliaria suficientemente flexible, le hacía falta una reforma registral en este sentido para aclarar y dar más certeza a su funcionamiento.

2. LA SITUACIÓN REGISTRAL EN INGLATERRA Y GALES

Actualmente, y seguirá siendo así tras la LRA 2002, coexisten en Inglaterra y Gales diversos Registros relacionados con la tierra, debido a que existen todavía numerosas fincas sin inmatricular, muchas de las cuales son rurales (7), pertenecen a la corona o a la nobleza (8) o a los *colleges* de Cambridge y de Oxford y no han sido vendidas, por lo menos, desde el 1 de diciembre de 1990 (9).

(4) LAW COMMISSION and HM LAND REGISTRY, *Land Registration for the Twenty-First Century*, núm. 254, 1998, párrafo (par.) 1.3, refiriéndose a las insuficiencias de la *Land Registration Act 1925*. Este documento fue el punto de partida de la presente ley.

(5) En palabras de los impulsores de la ley: «The fundamental objective of the Bill is that, under the system of electronic dealing with land it seeks to create, the register should be a complete and accurate reflection of the state of the title of the land at any given time, so that it is possible to investigate title to land on line, with the absolute minimum of additional enquiries and inspections» (LAW COMMISSION and HM LAND REGISTRY, *Land Registration for the Twenty-First Century. A Conveyancing Revolution*, núm. 271, 2001, par. 1.5).

(6) Esta institución, que tiene su réplica, en el contorno europeo, en Irlanda y, en general, en todos los ordenamientos de *common law*, desarrolla las funciones económicas que le corresponde a la hipoteca en los ordenamientos de *civil law*, pero poco tienen que ver, jurídicamente hablando.

(7) LAW COMMISSION and HM LAND REGISTRY, *Land Registration...*, núm. 271, par. 1.6.

(8) Vid. *infra*.

(9) Momento en el que estableció la *compulsory registration* (inmatriculación obligatoria) para las fincas que fuesen enajenadas a partir de entonces.

Un primer Registro, el *Land Charges Register* (10), recoge los derechos (11) que recaen sobre una finca que no está inmatriculada (s. 14 LCA 1972); como sigue el criterio de folio personal (s. 3 [1] *Land Charges Act 1972*, LCA 1972), tiene una serie de complicaciones, como es el hecho de crecer sin límite, de manera que parte de la doctrina lo equipara al monstruo de Frankenstein (12). Un segundo Registro, el *Land Register*, que es el objeto de la reforma de la LRA 2002, se ocupa de recoger las cargas sobre fincas inmatriculadas (s. 3 [2] LRA 2002) (13). Además, si se trata de garantías constituidas por sociedades (hipotecas legales o en equidad o sobre finca registrada o no, hipotecas navales, *floating charges*, etc.), para que vinculen a acreedores y liquidadores de la sociedad, deben hacerse constar en el *Companies Register* (s. 395 [1] *Companies Act 1985*). Esto comporta que, cuando alguien quiere asegurarse de si una finca está gravada previamente y con qué derecho(s), deberá comprobar, por lo menos, estos tres Registros, además de hacer una exploración física de la finca buscando la posible existencia de *overriding interests* (14).

Si bien la pluralidad de Registros sigue igual después de la LRA 2002, las ventajas que comportará inmatricular una finca con la nueva ley (protección ante *adverse possession* y esclarecimiento de prioridad de derechos, esencialmente) potenciará esta opción en detrimento de fincas no registradas. El legislador inglés ha descartado, de momento (15), la posibilidad de obligar por ley a inmatricular todas las fincas, basando su decisión en que es demasiado prematuro (!), que iría contra la Convención Europea de Derechos Humanos (desproporción entre la finalidad perseguida y las obligaciones que comportaría) y que sería demasiado complicado para los implicados en la aplicación de la ley (16).

(10) Regulado por la *Land Charges Act 1972*.

(11) En caso de primera hipoteca, el acreedor hipotecario legal sobre finca no registrada tiene derecho a retener los títulos (*deeds*) sobre la finca, hecho que ya se considera suficiente garantía para él y no necesita (ni puede) registrar, puesto que los siguientes adquirentes de derechos sobre la finca verán que el deudor no puede exhibir los títulos (entendiendo entonces que ya hay un primer acreedor hipotecario que los tiene). Sólo se registran en el *Land Charges Register* las *puisine mortgages*, es decir, las segundas y posteriores hipotecas sobre finca no inmatriculada.

(12) GRAY, KEVIN, *Elements of land law*, 2.^a ed., Londres, Dublín y Edimburgo, 1993, Ed. Butterworths, pág. 138.

(13) Ver los apartados 3 y 4.

(14) Ver el apartado 4.

(15) Los trabajos podrían empezar en cinco años.

(16) LAW COMMISSION and HM LAND REGISTRY, *Land Registration...*, núm. 271, par. 2.9 a 2.13.

3. LA CREACIÓN Y TRANSMISIÓN DE LOS TÍTULOS SOBRE INMUEBLES POR INSCRIPCIÓN REGISTRAL

Según la s. 93 [2] LRA 2002, la creación y la transmisión de los derechos sobre inmuebles se hará mediante inscripción en el Registro Electrónico (17) del contrato y/o del *deed* (18).

Esta es la solución que el legislador inglés ha encontrado a lo que ellos denominan «*registration gap*», que es el tiempo transcurrido entre que se contrae la obligación de crear o transmitir un derecho legal (19) sobre una finca inmatriculada (20) y el efectivo registro del título.

3.1. EL RÉGIMEN INMOBILIARIO INGLÉS

En general, existen dos *estates* primarios sobre la tierra: el *freehold* y el *leasehold* (s. 1 [1] LPA 1925). Para inmatricular una finca (*first registration*) hace falta ser titular (*proprietor*) de uno de estos dos *estates* (ss. 9 y 10 LRA 2002). Los *leasehold*, que hasta finales del siglo xv eran meros derechos obligacionales, hoy son auténticos modos de detentar las fincas que tienen una duración limitada en el tiempo (por 99 años, por 3.000 años, de año en año sin fecha final, etc.) (21). El *freehold* viene a representar el máximo

(17) Aunque lo que recoge la ley sea, concretamente, de un poder otorgado al *Lord Chancellor* para desarrollarlo (ampliar los supuestos, etc.) mediante *rules*, la *Law Commission* y el *HM Land Registry* consideran esta transmisión/creación electrónica de derechos inmobiliarios como un elemento esencial y la piedra angular de todo el nuevo sistema registral (LAW COMMISSION and HM LAND REGISTRY, *Land Registration...*, núm. 271, par. 13.74 a 13.79 y 13.85).

(18) El *deed* es un instrumento (documento) que debe cumplir una serie de requisitos formales (s. 1 [2] *Law of Property (Miscellaneous Provisions) Act 1989*): debe decir claramente que es un *deed*, debe estar firmado y entregado. No obstante, a efectos de la LRA 2002, equivaldrá a *deed* el documento electrónico mediante el cual se disponga de una finca o derecho real sobre la misma (s. 91 LRA 2002).

(19) La obligación nace cuando se acepta una oferta contractual (SHEARS, P. & STEPHENSON, G., *Jame's introduction to English law*, 13.^a ed., Londres, Dublín, Edimburgo, 1996, Butterworths, pág. 223).

(20) La culminación de la constitución o transmisión de un derecho sobre finca no inmatriculada se produce con la redacción y firma de los *deeds*; mientras sólo exista contrato formal, solamente se habrá transmitido/constituido el título en equidad.

(21) Los *leasehold* son un curioso sistema de organizar la tierra que da más flexibilidad al mercado inmobiliario. Así, adquirir una casa a la que le queden 50 años de *leasehold* es más barata que adquirir un *fee simple*. Naturalmente también se deprecia más a cada año que pasa, pero ello permite ir cambiando de casa a menudo con cierta seguridad. También resulta más económica una casa a la que le quedan 250 años de *leasehold*, puesto que podrá utilizarla de por vida quien la compre, pero a la segunda o tercera generación el *leasehold* se extinguirá, volviendo a tener plena posesión de la misma quien detente el *fee simple*.

derecho que se puede detentar sobre un inmueble sin duración limitada, siendo el *fee simple* su máxima expresión (22), aunque su régimen sigue ajustado a las *tenures* (posesiones) medievales, las cuales reconocen un señor feudal (titular formal) superior.

De hecho, la titularidad formal de todas las fincas en Inglaterra y Gales pertenece a la Corona (*Crown*) en calidad de máximo señor feudal (*overlord*), lo que fue abolido en Escocia por la *Abolition of Feudal Tenure Act 2000*. La titularidad real (ahora referente a la Corona) de las fincas ha sido un aspecto de preocupación para la LRA 2002. Así, la *Law Commission* y el *HM Land Registry*, impulsores y redactores de la ley, plantean una revisión para esta situación en Inglaterra y Gales (23).

El derecho que la Corona ejerce sobre las fincas se denomina *demesne* y contiene tanto el control directo como el beneficiario de un inmueble. De hecho, el *freehold* y, su máxima expresión, el *fee simple absolute in possession*, que es el máximo derecho que cualquiera puede tener sobre una finca, supone una simple posesión (*tenure*) de la tierra, la titularidad de la cual la detenta la Corona. Nótese, de hecho, que *fee* viene de *feudum*. El *demesne* cobra plena eficacia cuando algún *fee simple* se extingue, hecho que sucede con 500 fincas cada año. Y el caso más común de extinción de un *freehold* (24) es cuando se renuncia a él en caso de liquidación de una sociedad. Entonces, la Corona o los ducados de Lancaster o de Cornualles (los tres señores feudales reconocidos hoy en derecho inglés) reciben las fincas en *bona vacantia*, a la que pueden renunciar —para evitar responsabilidades ante los acreedores del concursado— quedándose la finca, no con un *fee simple*, sino en *demesne*. En la práctica, este *demesne* no se completa y se espera a que alguien acepte un *fee simple* sobre la finca y se haga cargo de las deudas que recaen sobre la misma. La Corona también detenta en *demesne* la costa (*foreshore*) de Inglaterra y Gales.

Así vemos que, extinguido un *fee simple*, la titularidad revierte (*escheats*), siguiendo la lógica de un sistema feudal, al señor feudal (el que hasta el momento había garantizado el disfrute de ese derecho). Cuando la tierra revierte en uno de los dos ducados, al tener éstos la condición jurídica de *mesne lords* (25), pueden sacar la finca del Registro y deten-

(22) HARPUM, *Megarry & Wade...*, pág. 54.

(23) LAW COMMISSION and HM LAND REGISTRY, *Land Registration...*, núm. 271, par. 2.37.

(24) LAW COMMISSION and HM LAND REGISTRY, *Land Registration...*, núm. 271, par. 11.24 y 11.25.

(25) Literal e históricamente (origen, naturalmente, del francés medieval) significa «señores del medio» o «señores medios» (vocablo «*demesne*» buscado en www.dictionary.com, el 31-10-2003), puesto que son, al tiempo, vasallos de otro señor (el monarca) y señores de vasallos.

tar sobre ella un *fee simple*; en cambio, cuando revierte a la Corona, ésta no puede adquirir un *fee simple*, pues ella sería a la vez sierva y señora feudal, cosa que no puede ser, sino que sólo puede tenerla en *demesne* una vez extraída del Registro; la Corona sólo puede crear un *fee simple* en beneficio de otro, pero no en su propio beneficio. En estos momentos, la Corona británica tiene particular interés en poder registrar sus fincas para evitar la *adverse possession* (usucapión) de las mismas por un tercero, queriéndose amparar en la protección extra que les da la LRA 2002 (26). Por lo tanto, la s. 79 [1] LRA 2002 permite a la Corona lo que no le permite el *common law*: crear un *fee simple* para sí misma y así poder registrar la finca. Su interés en el Registro también se extiende a las fincas submarinas.

En cualquier caso, y fuera de los casos particulares de la Corona y de los ducados, todo lo que no sea ni *freehold* ni *leasehold* son *interests* (*inter alia*, derechos reales) que pueden ser legales o en equidad (s. 1 [2] y [8] LPA 1925). Como ya explicamos en otra ocasión (27), los derechos inmobiliarios en Inglaterra y Gales (y, en general, en los sistemas puros de *common law*) se pueden detentar legalmente (*legal rights*) o en equidad (*equitable rights*), por motivos históricos (28), siendo los *equitable rights*, aún hoy, más flexibles pero, al mismo tiempo, menos fuertes que los legales (29). Efectivamente, los derechos en equidad nacieron para relajar las formalidades tan estrictas del *common law* (entendido como el derecho legal); los *equitable* eran creados por *Lord Chancellor*, basándose en la justicia, en la equidad; y los *legal* por el Rey. Hoy ya con jurisdicción común, derechos legales y derechos en equidad conviven tanto en las leyes (*statute law*) como en la jurisprudencia (*case law*) aunque la *equity* siempre conserva el papel de relajar las formalidades (30), aunque queda reducido con la LRA 2002.

(26) Ver apartado 4.

(27) Ver, sobre esta cuestión, NASARRE AZNAR, SERGIO, *La garantía de los valores hipotecarios*, Madrid, 2003, Ed. Marcial Pons, págs. 694 a 701. Sobre el sistema de *common law* en general, puede verse NASARRE AZNAR, SERGIO, «Seis temas de common law», en *La Notaría*, núm. 2, febrero 2003, págs. 44 a 54.

(28) Puede verse en NASARRE AZNAR, *La garantía...*, págs. 694 a 701.

(29) SHEARS & STEPHENSON, *Jame's introduction...*, pág. 18.

(30) Una explicación más amplia de todos estos conceptos, puede hallarse en NASARRE AZNAR, *Seis temas...*, págs. 45 y 46.

3.2. LA INCERTIDUMBRE SOBRE LOS TÍTULOS EN EQUIDAD

Con el régimen pre-LRA 2002 (31), desde que se acordaba por contrato constituir o transmitir un derecho (32) hasta que se inscribía (33), ya había nacido un derecho (34) de naturaleza real en equidad en favor del beneficiario/adquirente, el cual pasaba a ser propietario en equidad, acreedor hipotecario en equidad, arrendatario en equidad, usufructuario en equidad, etc., según el derecho que se quería constituir o transmitir.

De hecho, había nacido un *trust* por ministerio de la ley (*constructive trust*) (35), en el que el constituyente o transfierente en favor de otro era el *trustee* (36) y el adquirente era el beneficiario, quedando el primero obligado (*bare trust*) a detentar la cosa en beneficio del beneficiario mientras no se culminaba —mediante inscripción (en fincas inmatriculadas) o mediante otorgación de *deed* (fincas no inmatriculadas)— la constitución del título legal.

Pues bien, este período entre la constitución del título y el registro del mismo había sido fuente de numerosos conflictos (37), de manera que la LRA

(31) Régimen que continuará existiendo hasta que no entre completamente en vigor la LRA 2002, lo que no sucederá hasta que lo disponga *Lord Chancellor*.

(32) Los contratos para vender o disponer de inmuebles en cualquier sentido deben hacerse por escrito (s. 53 [1] a LPA 1925) y deben incorporar, en un mismo documento, todas las cláusulas que las partes han acordado o, si se intercambian los contratos, en cada uno de ellos. El documento debe estar firmado por ambas partes (s. 2 [1] y [3] *Law of Property —Miscellaneous Provisions— Act 1989*).

(33) Además de la inscripción, se requería el *deed of transfer* y la entrega del *land certificate* (prueba del título suficiente del transfierente, puesto que refleja su constancia en el Registro) al adquirente (SHEARS & STEPHENSON, *Jame's introduction...*, págs. 403 y 404).

(34) El mismo derecho que se quiere transmitir, pero solamente en equidad; será legal cuando se culminen todos los requisitos legales que, en caso de finca registrada, es la inscripción del derecho en el *Land Register*.

(35) Casos como el de *Re Rose* [1952] Ch. 499 y *Mascall v. Mascall* (1984) 50 P & CR 119 establecen claramente el nacimiento de un *trust* en caso de que falte un requisito formal, el cumplimiento del cual esté en el ámbito de un tercero diferente del transmitente. El primero se trataba de una donación de acciones de una sociedad, a la que le faltaba la inscripción en el registro de socios en el momento del fallecimiento del donante; el Tribunal entendió que los donatarios eran auténticos propietarios en equidad de las acciones y, dada su condición, pueden conseguir completar el título (que pase a ser legal), inscribiéndose como socios. El segundo versaba sobre la falta de inscripción de un negocio inmobiliario en el *Land Register*.

(36) SHEARS & STEPHENSON, *Jame's introduction...*, pág. 402.

(37) Estos conflictos provienen tanto del riesgo de que terceros puedan crear derechos sobre la finca en este espacio de tiempo, como que el transfierente pueda actuar, incurriendo en *breach of trust*, en detrimento del adquirente (ejemplo, El caso *Brown & Root Technology Ltd. v. Sun Alliance & London Assurance* [2000] 2 WLR 566, donde el arrendador X cede su derecho de arrendamiento a Y para, después, renunciar a su arrendamiento ante el propietario). Además, no está claro desde cuándo aparece este *constructive trust*: si es desde el momento en que existe contrato, si este contrato debe necesaria-

2002 ha optado por un registro constitutivo de los derechos inmobiliarios: dado que el título y el registro del mismo se podían hacer coincidir electrónicamente, se establece que los contratos o disposiciones sobre inmuebles (38) no tendrán efecto (no transmitirán ni crearán los derechos reales) mientras no se registren (39) (momento en el que ya serán legales), evitando problemas de prioridad de derechos, puesto que la LRA no modifica la doctrina tradicional que entiende que lo relevante para la prioridad es la fecha del título y no la de entrada en el Registro (40). En otras palabras: «The new Act will replace “registration of title” with “title by registration”» (41).

Técnicamente, no obstante, es *Lord Chancellor* quien queda autorizado por la ley para exigir la inscripción de los contratos para que tengan efectos reales (s. 93 [2] LRA 2002). De momento, lo que prevé la ley es la posibilidad de crear un contrato y un *deed* electrónicamente (s. 91 LRA 2002), pero la finalidad última que persigue la ley es que, en menos de diez años, un contrato no pueda tener efectos reales (no transmita ni cree derechos reales) sin inscripción registral electrónica (42). Parte de la doctrina considera que deberá ser la jurisprudencia la que flexibilice esta norma, permitiendo crear «títulos formalmente imperfectos» si, por cualquier motivo, el contrato no puede acceder al Registro. Una posible solución podría ser la que aporta la propia ley en su s. 116: los efectos reales del *proprietary estoppel* (43).

Como vemos, este nuevo sistema de transmisión y creación de títulos sobre inmuebles (*land*) impuesto por la LRA 2002 rompe con la tradición

mente ser válido o si aparece con efectos retroactivos al momento de celebrarse el contrato desde que es válido. Esta cuestión es esencial para saber quién (si el titular legal o el titular en equidad) debe soportar el riesgo de la cosa, es decir, su destrucción o deterioro, dejándolo todo a una jurisprudencia vacilante (puede verse un extenso comentario sobre este *trust* y el *estoppel* en GRIFFITHS, GERWYN LL. H., *Formality and trust in contracts for the sale of land*, M. Phil. Option «A» Dissertation, Land Economy Department, University of Cambridge, Cambridge, 2001, y, en especial sobre esta problemática, las págs. 70 a 74).

(38) En el caso de muebles, siempre que la cosa esté ya especificada y que las partes no hayan estipulado otra cosa o lo estipulado no sea claro, la propiedad sobre la cosa pasa cuando se realiza el contrato: «Where there is an unconditional contract for the sale of specific goods in a deliverable state the property in the goods passes to the buyer when the contract is made, and it is immaterial whether the time of payment or the time of delivery, or both, be postponed» (s. 18 *Sale of Goods Act 1979*). En cualquier caso, quede claro que la regla que rige prioritariamente es que la propiedad se transmite cuando las partes lo acuerden (s. 17 [1] *Sale of Goods Act 1979*).

(39) LAW COMMISSION and HM LAND REGISTRY, *Land Registration...*, núm. 271, par. 13.76.

(40) Dado que constitución y registro serán simultáneos, se acaba el problema.

(41) DIXON, MARTIN, *Q & A Series. Land law*, 4.ª ed., Londres y Sydney, Cavendish Publishing Limited, pág. 19.

(42) Ver apartado 4.

(43) Vid. *infra*.

jurídica inglesa que consideraba que con el contrato (o declaración de voluntad, si es unilateral) se creaba ya un *property interest* en equidad en favor del adquirente. Por lo tanto, la *equity*, como moderadora de las rigidices formales de los derechos legales (creados según el *common law*) en base al principio de *equity looks on that as done which ought to have been done*, pierde terreno, de momento, en la constitución y transmisión de derechos reales sobre inmuebles.

Este sistema de creación de derechos de naturaleza real sobre inmuebles coincide con el que nuestra LH prevé para la hipoteca (art. 145 LH) pero se aparta del sistema previsto en nuestro Código Civil para la creación de derechos reales sobre inmuebles que se basa en la *traditio*, bien mediante la entrega material de la cosa (difícil en bienes inmuebles) bien en un equivalente al desplazamiento posesorio, como es la entrega de llaves, de títulos de propiedad o, más comúnmente, por escritura pública notarial (arts. 1.462 a 1.464 del Código Civil). Es la *traditio* derivada de determinados contratos (de los que simplemente nacen obligaciones de entrega de naturaleza personal, por ejemplo, arts. 1.445 y 1.461 del Código Civil) la que transmite los derechos reales en el ordenamiento jurídico común en España (art. 609 del Código Civil) (44), como también sucede en Alemania (§ 925 BGB). En cambio, en Francia los derechos reales nacen por efecto directo de los contratos, sin necesidad de *traditio* (arts. 711, 1.138, 1.583, 2113.2, 2.127 y 2.134 del *Code Civil*).

La LRA 2002 crea, pues, una *tercera vía* en el panorama europeo para la constitución y transmisión de los derechos reales sobre inmuebles, apartándose de la propia tradición jurídica inglesa (creación de derechos de naturaleza real en equidad por contrato), de la constitución por *traditio* que se sigue en numerosos países europeos, entre ellos España, y de la tradición francesa de creación/transmisión de derechos reales por contrato. Desde la completa entrada en vigor de la LRA 2002, los derechos *in rem* sobre inmuebles en Inglaterra y Gales se crearán y transmitirán por inscripción registral electrónica.

3.3. EL FORTALECIMIENTO DEL PAPEL DEL *ESTOPPEL*

El *estoppel* es un derecho a caballo entre los *right in rem* y los *right in personam*. Dado que su eficacia real no estaba clara, el perjudicado solía

(44) Lo que también sucederá en el ordenamiento jurídico de Cataluña, por lo que se prevé en los artículos 534-1 y 512-3.2 del futuro Código Civil de Cataluña, recogidos en los Trabajos Preparatorios del Libro 5.º del Código Civil de Cataluña *Los Derechos Reales* (Generalitat de Catalunya, junio 2003).

recurrir, siempre que podía, directamente a reclamar la existencia de un *equitable right in rem*. No obstante, parece confirmarse su naturaleza real desde el caso *Lloyd v Dugdale* (45).

El *estoppel*, a diferencia de lo que sucede para la transmisión o creación de un derecho real en equidad, no requiere ni siquiera contrato. Simplemente requiere que se haya generado en el perjudicado, mediante un contrato que ha podido llegar a nacer o no, una *expectativa* de un derecho que, finalmente, no se ha confirmado por culpa imputable a la contraparte. Va más allá de la doctrina de la imposibilidad de venir contra los propios actos (art. 7.1 del Código Civil) que tiene carácter personal (y no real) (46). Se trata de que el perjudicado evite (se defienda de) una acción o actividad de otro que puede lesionar su expectativa de derecho y así pueda pararla (*stop*, y de ahí, *estoppel*).

Los requisitos jurisprudenciales para admitir un *estoppel* son (47):

- a) El propietario de una finca induce, anima o permite al actor creer que goza o que gozará de un derecho o beneficio sobre su propiedad.
- b) Confiando en este convencimiento, el actor actúa en su propio perjuicio, conociéndolo el propietario de la finca.
- c) Entonces el propietario busca conseguir una ventaja indebida del actor negándole el derecho o el beneficio que esperaba recibir.

En ese momento, nacerá una *equity* (un derecho inmobiliario en equidad) que dará derecho al actor a acudir a los tribunales para reclamar satisfacción. Este derecho es en equidad. El Tribunal decide, en su amplia discreción, cuál será el contenido de esa *equity*, teniendo en cuenta las circunstancias de cada caso y el comportamiento y las expectativas de cada parte. Dicho contenido puede ser negativo (construyendo la actuación o ejercicio de derechos del propietario) o positivo (obligándole a transmitir o crear un derecho a favor del actor, pagándole una compensación o actuando en algún sentido).

Así, en *Crabb v Arun* (48), el señor Crabb tenía una finca a la que accedía a través de una entrada A a la que llegaba un camino con acceso a la vía pública que transcurría a través de la finca del señor Arun. Previendo que quería vender parte de la finca, el señor Crabb solicitó al señor Arun un segundo acceso a su finca, el B, explicándole el motivo; el señor Arun accedió e incluso, habiendo vallado su finca, dejó los huecos

(45) [2001] EWCA Civ 1754; [2002] 2 P. & C.R. 13 (CA).

(46) Ver, en este sentido la STS de 5-10-1987, FJ 4.º

(47) HARPUM, CHARLES, *Megarry and Wade. The law of real property*, 6.ª ed., Londres, 2000, Ed. Sweet & Maxwell, págs. 727 y 728.

(48) [1976] Ch. 179.

para los dos accesos. No obstante, la creación de la segunda entrada no quedó plasmada en ningún documento, sino que se quedó todo en fase de contacto (discusión general sobre el posible acuerdo) entre las partes. Tranquilo ya el señor Crabb, vendió a un tercero parte de la finca a la que se accedía por la entrada A. Él se reservó la parte de la finca a la que se accedía por la entrada B. Desarrollándose diferentes negocios en las terceras fincas, el señor Crabb se encontró un día por sorpresa su entrada B vallada por el señor Arun, de manera que no podían acceder los camiones de su empresa, causándole un gran perjuicio económico. El señor Crabb reclamó al Tribunal que el señor Arun, dado que ha vallado, debe ser *estopped* de no dejarle acceder a su finca (se le debe impedir que evite acceder al señor Crabb a su propia finca), dado que él actuó dividiendo la finca y vendiendo una de las partes confiando en la expectativa de un segundo acceso. El Tribunal le dio la razón porque:

«if he, by his words or conduct, so behaves as to lead another to believe that he will not insist on his strict legal rights - knowing or intending that the other will act on that belief - and he does so act, that again will raise an equity in favour of the other; and it is for a court of equity to say in what way the equity may be satisfied. The cases show that this equity does not depend on agreement but on words or conduct».

De manera que el *estoppel* es un *remedy* (recurso, solución, institución, remedio) de la *equity* para suavizar lo que sucedería a los ojos estrictos del *common law*. Según el *common law*, dado que no hay contrato, el señor Crabb no podría reclamar que se mantuviese la entrada B. Pero, dado que el señor Crabb actuó confiando en que ya tenía tal derecho, es decir, nació en él la convicción de que tenía este derecho y actuó en consecuencia (esta es la clave del *estoppel*), en equidad deberá dársele una solución: mantenimiento del acceso B sin coste alguno, para compensarle por los perjuicios que le ha causado el cierre. En cualquier caso, el contenido de cada *estoppel* se deberá ver caso a caso, conllevando, en ocasiones, el cumplimiento del contrato o de la obligación que se pretendió evitar.

Pero, hasta aquí, lo que queda demostrado es la eficacia obligacional de un *estoppel*. Pero lo que se preguntan aún la doctrina y los tribunales ingleses es si un *estoppel* tiene carácter real, es decir, si el señor Crabb podría haber clamado un *estoppel* contra un nuevo propietario de la finca del señor Arun. La tendencia para responder a esta cuestión la ha marcado recientemente *Lloyd v Dugdale* en sentido afirmativo que se avanza a lo que estipula el s. 116 LRA 2002: el *estoppel* funcionará como una *equity* respecto a los derechos inscritos y es capaz de afectar a los sucesores en el título.

En ese caso (49), el señor Ingham, quien detentaba un *leasehold* sobre una finca por 999 años, empezó tratos para, bien arrendar (transmitir el *leasehold*), bien subarrendar (gravar el *leasehold* con un *sub-lease*) la finca al señor Dugdale, el cual quería instalar allí la empresa JAD, de la que él era el mayor accionista. El señor Dugdale, confiando en el señor Ingham (quien le dijo que era hombre de palabra) empezó a desarrollar la finca para instalar la empresa, hasta que el señor Ingham aceptó una oferta mejor de un tercero y pretendía terminar los preacuerdos con el señor Dugdale. Ante esta situación, el señor Dugdale clamó tener un *proprietary estoppel* para evitar que el señor Ingham actuase en su perjuicio. En este punto, y fallecido el señor Ingham, los ejecutores de su herencia, habiendo adquirido el *freehold* sobre la finca, lo venden a Lloyd, quien conocía perfectamente la situación procesal de la reclamación del señor Dugdale; Lloyd registra su adquisición. Posteriormente, la empresa JAD del señor Dugdale se liquidó y fue él quien reclamó el *estoppel* contra Lloyd. Aparte de la problemática cuestión de quién tiene derecho a reclamar el *estoppel* (si el señor Dugdale directamente o JAD), uno de los miembros del Tribunal afirma sin justificar (como si fuese obvio) que el *estoppel* es *proprietary* y, por lo tanto, afecta a terceros adquirentes. Pero dado que el *estoppel* no constaba en el Registro, en lo único que puede basar el señor Dugdale su pretensión de reconocerle trascendencia real (*proprietary*) es en la detentación efectiva de la posesión de la finca en el momento de la venta de la misma. Finalmente, el señor Dugdale perdió el caso porque el Tribunal consideró que no era él directamente quien poseía, sino JAD (siendo el señor Dugdale simplemente su agente), que ya había sido liquidada cuando se produjo la venta. Aunque quedó claro que, de ser él quien ocupase directamente la finca, podría haber ejercitado su *estoppel* contra el tercer adquirente.

En definitiva, al *estoppel* se le acaba de dar, tanto en el ámbito jurisprudencial como por la LRA 2002 (s. 116), ese contenido real (puede afectar a terceros) del que carecía, y consigue lo que le faltaba para convertirse en un sistema de protección de derechos previo a la creación/adquisición de un derecho legal (un derecho aceptado por el *common law*). Por lo tanto, al tiempo que disminuye la importancia de los derechos en equidad para dicha protección, parece aumentar el papel que deberá desempeñar el *estoppel* tras la LRA 2002.

(49) Un interesante comentario del mismo puede verse en DIXON, MARTIN, «Proprietary estoppel, third parties and constructive trusts. A taste of the future», *Conveyancer and Property Lawyer*, Nov.-Dic. 2002, págs. 584 a 594.

4. REPERCUSIONES DE LA LRA 2002 SOBRE LA *MORTGAGE* INGLESA

La *mortgage* (50) inglesa (51) ya es una institución suficientemente flexible si la comparamos con la hipoteca accesoria continental (52), pero sufre las imperfecciones generales del Derecho Privado inglés y, especialmente, de su sistema registral. Así:

a) *Imperfecciones del Derecho Privado*. 1. La naturaleza jurídica de la *mortgage* inglesa aún es incierta. Aún se trata de un arrendamiento (*lease*) por 3.000 años (s. 85 LPA 1925), independientemente de si se constituye mediante una *charge* (gravamen directo sobre la finca equivalente a la transmisión de un derecho sobre la misma) o, efectivamente, transmitiendo dicho *lease* al acreedor. 2. Excesivo poder del acreedor hipotecario, el cual tiene una serie de *remedies* (derechos) para poder tomar posesión de la finca y venderla a un tercero o entregársela para que la administre sin necesidad de intervención judicial o, incluso, la posibilidad de quedarse con la finca (*foreclosure*). 3. Vacilación del *case law* ante la protección de los deudores hipotecarios (53). 4. Debilitamiento de la efectividad de la *mortgage* por la existencia de cargas ocultas e imprevisibles (*equities*). Así, en los últimos años ha causado muchos problemas el derecho en equidad oculto y preferente a cualquier otro gravamen que tenía todo cónyuge sobre la vivienda conyugal hipotecada por el mero hecho de vivir allí, especialmente a partir del caso *Barclays Bank Plc. v. O'Brien* (54). Hoy parece que la jurisprudencia, en base a motivos de teoría económica del derecho (esencialmente el gran perjuicio que se causaría al mercado hipotecario en caso de aceptarse dicho derecho en

(50) Etimológicamente, «prenda muerta» o «gravamen muerto» (*mortuum vadium*).

(51) Uno de los modelos de hipoteca que debe tenerse en cuenta para la futura eurohipoteca (vid. *infra*).

(52) Su utilización masiva en negocios financieros estructurados, como la titulación, donde la hipoteca continental tiene muchos problemas, es un ejemplo (ver NASARRE AZNAR, SERGIO, *Mortgage securitisation and mortgage bonds. Legal aspects and new regulation in Europe*, Dissertation M. Phil. Option A, 2003, Land Economy Department, University of Cambridge, págs. 41 a 51). Además, la *mortgage* puede separarse de la obligación garantizada (CLARK, WAYNE —coord.—, *Fisher and Lightwood's Law of Mortgage*, 11.ª ed., Bath, 2002, Butterworths, pág. 379), puede garantizar tanto bienes inmuebles como muebles (pudiendo ser estos últimos *choses in action* —derechos— y *choses in possession* —cosas—, CLARK, *Fisher and...*, pág. 551) y, si es en equidad, requiere menos requisitos formales que la legal.

(53) *Citibank International Plc. v. Kessler & another* [1999] 2 C. M. L. R. 603. En este caso, el Tribunal consideró que el hecho de que el acreedor hipotecario prohíba al deudor hipotecario que arriende la casa no va contra la Convención Europea de los derechos humanos.

(54) [1994] 1 A.C. 180.

equidad), se haya decantado (caso *Royal Bank of Scotland Plc. v. Etridge* [No. 2]) (55) por limitar ese *overriding interest* del cónyuge, pero el riesgo ha quedado ya patente.

b) *Imperfecciones del sistema registral*. 1. No obligatoriedad de inmatricular las fincas, que comporta la existencia de una multitud de registros, como ya se ha explicado. 2. Existencia de *overriding interests* que vencen incluso a los derechos registrados con anterioridad a su aparición. 3. Inseguridad en la prelación de los derechos reales y, en concreto, de las hipotecas. Así, por ejemplo, no es posible establecer una clara prelación entre segundas y subsiguientes hipotecas registrables, pero no registradas en el *Land Charges Register* sobre fincas no inmatriculadas: en orden temporal, A adquiere una segunda hipoteca sobre la finca X (56); después, B adquiere una tercera; A registra su hipoteca en el *Land Charges Register*; C adquiere una cuarta hipoteca; B registra su hipoteca y C registra la suya; la cuestión es que cuando B adquiere su hipoteca, desconoce que la de A existe y, por lo tanto, consigue prioridad; A tiene prioridad sobre C porque cuando C adquiere su hipoteca ya sabe que A tiene una; pero C tiene prioridad sobre B porque cuando la adquiere desconoce que B ya tiene una; por lo tanto: A tiene prioridad sobre C; B sobre A y C sobre B (!); es, por lo tanto, imposible ordenar estas prioridades. Esto sucede porque lo esencial es la fecha del título (la hipoteca existe desde entonces) y no la fecha del Registro, aunque sólo desde que se registra afecta a terceros. Otros problemas son la existencia de hipotecas no registradas, como las hipotecas legales sobre fincas no inmatriculadas, hipotecas en equidad sobre fincas inmatriculadas, etc.

Así, pues, la LRA 2002 dará más fortaleza y certeza a la *mortgage*, haciéndola más eficaz. Las áreas en las que se verá más beneficiada (57) serán:

- a) *Esclarecimiento del rango registral*. El sistema actual es deficiente (58). El sistema propuesto por la LRA 2002 es el siguiente: 1. La norma general es que la fecha de creación del título determine la prioridad de un derecho; 2. Como excepción, cuando un derecho

(55) [2002] 2 A. C. 773.

(56) Se supone que el señor Z tiene una primera hipoteca sobre dicha finca no inscrita; para asegurarse su derecho, habrá reclamado al deudor hipotecario que le entregue el *deed* de la finca, de manera que no necesita inscripción en el Registro, puesto que ya tiene suficiente protección, dado que el deudor no podrá (sin tener los *deeds*) constituir ningún derecho más fuerte que el que el primer acreedor hipotecario tiene.

(57) Como también el resto de derechos sobre fincas, como los *easements*, *profits*, *leases*, etc., puesto que sus titulares podrán comprobar en el Registro la existencia de otras cargas previas y prioritarias. También será fundamental para dar más seguridad al mercado inmobiliario (compra-venta de finques).

(58) Lo reconoce la LAW COMMISSION and HM LAND REGISTRY, *Land Registration...*, núm. 271, par. 2.17.

registrable se registra, tiene prioridad sobre otro derecho registrable pero aún no registrado. Como habrá un período de convivencia entre la creación y transmisión de derechos inmobiliarios, dentro y fuera del Registro, esta regla tendrá plena virtualidad cuando dicha convivencia acabe y la inscripción equivalga a constitución o transmisión de título.

- b) Principio de cambio de *naturaleza jurídica de la mortgage* sobre fincas registradas (modificación de la s. 85 [3] *Law of Property Act 1925* [LPA 1925] por la *Schedule 11 LRA 2002*). Como ya hemos comentado, la *mortgage* en Inglaterra sigue siendo, en su esencia, un arrendamiento por 3.000 años (s. 85 [2] LPA 1925) y, por lo tanto, la manera ordinaria de hipotecar, según la ley (no en la práctica) es mediante la concesión de un *long lease* por 3.000 años al acreedor hipotecario (transmisión del título de arrendamiento sobre la finca gravada al acreedor hipotecario). La s. 85 [1] LPA 1925 equipara la constitución de una *charge* (simple carga sin traslación de ningún derecho) a un *lease* por 3.000 años. Dado que tras la completa entrada en vigor de la LRA 2002, los derechos sobre inmuebles sólo se podrán constituir registrándolos, la única vía de constituir una *mortgage* sobre finca registrada será mediante *charge*, de manera que, aunque algunas características seguirán recordando al *lease* (como la posibilidad teórica de todo acreedor hipotecario, en tanto que arrendatario que es, de poder acceder a la posesión de la finca desde el mismo momento en que se firma la *mortgage*), al menos en su constitución ya será un derecho independiente (diferente) del de arrendamiento (o sea, no se podrá constituir una *mortgage* entregando un derecho de arrendamiento al acreedor hipotecario) (59).
- c) *Eliminación de algunos overriding interests* e inscripción de otros. Los *overriding interests* son derechos (*equities*) que afectan a cualquier derecho, registrado o no, sobre una finca, amenazando a todo el sistema registral (60). Así, la LRA 2002 obliga a registrar los arrendamientos de más de siete años (no sólo los de más de veintidós años, como hasta ahora) para afectar a terceros y se permite (no se obliga) el registro de los *profits à prendre* (como las servidumbres de caza y pesca) y de *les franchises* (como las franquicias feudales del rey para celebrar un mercado o un feria) si duran más de siete años.

(59) Así lo concluye DIXON, *Q & A...*, pág. 23.

(60) DIXON, *Q & A...*, pág. 20. El autor señala que se ha llegado a un punto culminante de los *overriding interests*, puesto que actualmente son preferentes incluso cuando el afectado no los hubiera podido descubrir nunca (ocultos) (*Chhokar v. Chhokar* [1983] 5 FLR 313 y *Malory v. Cheshire Holmes* [2002]).

No obstante, queda aún una larga lista (*Schedule 1 LRA 2002*) de *overriding interests* que afectarán al que inmatricule la finca (pase de ser no registrada a registrada), como los arrendamientos de siete años o menos, el derecho de posesión del que realmente posee la finca, *profits à prendre* y *franchises* (si les quedan menos de siete años), los derechos de minas y minerales, etc. Todos estos, aunque reducidos en fuerza para mostrar que necesitan cierta publicidad, también afectarán al adquirente registral de finca ya inmatriculada (*Schedule 3 LRA 2002*; por ejemplo, la posesión del que posea realmente la finca debe ser patente, es decir, debe poder descubrirse, como también deben ser aparentes ciertas servidumbres para poder afectar al adquirente de la finca gravada).

- d) *Aumento* tanto del número de *fincas inmatriculadas*, aunque no todas, como de los *derechos inscritos*. La Corona podrá inscribir sus fincas detentadas en *demesne* por primera vez (61).
- e) *Mayor certeza y transparencia del Registro*, que reflejará más derechos que recaen sobre cada finca y con más veracidad. Así, habrá una mayor protección de los *minor interests*, sistematizando los diferentes tipos de anotaciones registrales (62), reduciéndolas a *notices* (dan conocimiento de la existencia de derechos a terceras personas, como el caso de acuerdos restrictivos o servidumbres) e *incumbrances* (indican las limitaciones de actuar de una sociedad o se usan para asegurar consentimientos o para asegurar el pago a *trustees* para provocar un *overreaching*) (63).
- f) *Reducción de los supuestos de usucapión (adverse possession)* de los que pretenden usucapir una finca *contra tabulas* (s. 96 a 98 LRA 2002). Por primera vez en Inglaterra se da mayor protección a los derechos registrados ante posibles usucapientes; se evidencia que el Registro es más fuerte que la posesión y que no es lo mismo usucapir *contra* el Registro que *sin* el Registro. Esto se entiende como una medida para promover la inmatriculación de las fincas. Con el nuevo sistema, el usucapiente podrá pedir el registro de su derecho como propietario transcurridos diez años de posesión; entonces, el registrador (*Registrar*) deberá notificar al propietario registral la intención que tiene el usucapiente; el propietario tendrá, desde entonces, dos años para objetar y expulsar al usucapiente.

(61) Vid. *supr.*

(62) DIXON, Q & A..., pág. 21.

(63) Sobre los tipos de anotaciones registrales existentes en el sistema pre-LRA 2002, puede verse NASARRE AZNAR, *La garantía...*, págs. 723 y 724; sobre el *overreaching*, ver NASARRE AZNAR, *La garantía...*, pág. 740.

- g) Más fácil acceso a las cargas existentes sobre las fincas y más agilidad en la negociación (ss. 91-94 LRA 2002). Aunque ya desde 1995 se podía acceder al contenido del Registro Inmobiliario inglés mediante internet, con la LRA, el Registro Inmobiliario se convierte en *electrónico*. Esto quiere decir que no sólo se puede tener acceso a las cargas de cada finca por medios telemáticos, sino también que las inmatriculaciones de nuevas fincas, la creación de derechos inmobiliarios y su transmisión se realizará electrónicamente (64). La implicación de la oficina del *Land Registry* será desde antes de que se haga la disposición inmobiliaria y culminará con el contrato y el *deed* electrónicos y con el registro de los mismos. En una transacción típica (por ejemplo, venta de finca inmatriculada o constitución de una hipoteca), todo el proceso se realizará en el entorno de una red segura de comunicaciones electrónicas (*secure electronic communications network*) a la cual sólo podrán acceder abogados (*solicitors*), agentes de la propiedad inmobiliaria (*estate agents*), negociadores inmobiliarios autorizados (*licensed conveyancers*) y prestamistas hipotecarios (*mortgage lenders*). Primero, las partes harán el contrato electrónicamente y lo enviarán, a través de estos agentes autorizados, a la oficina del Registro (*HM Land Registry*) por una intranet, donde se comprobarán electrónicamente los posibles errores del título, objeto, nombre del vendedor, etc. Una vez rectificado el contrato, las partes lo firmarán electrónicamente, se practicará nota automática y electrónicamente en el Registro para salvaguardar el rango (65) y se conservará una copia electrónica de dicho contrato. Completada la transacción, se producirá, simultáneamente, la transmisión o creación del derecho inmobiliario, los cambios correspondientes en el Registro y el pago de los impuestos (*stamp duty*) y de las tasas del Registro (*Land Registry fees*). El acceso limitado al Registro electrónico por personas autorizadas tiene como máxima finalidad establecer unos estándares para la negociación inmobiliaria (66).

(64) LAW COMMISSION and HM LAND REGISTRY, *Land Registration...*, núm. 271, par. 2.1.

(65) En el caso de celebración de un contrato que comporte la creación o transmisión de derechos inmobiliarios, resultará necesario practicar nota en el Registro (por cierto tiempo) para que el contrato llegue a ser eficaz, o sea, que finalmente se pueda registrar y dé lugar a la transmisión de los derechos reales (LAW COMMISSION and HM LAND REGISTRY, *Land Registration...*, núm. 271, par. 9.69) y que los derechos del adquirente no se vean afectados por la inscripción de otros derechos incompatibles. La nota es especialmente interesante para los contratos bajo condición.

(66) LAW COMMISSION and HM LAND REGISTRY, *Land Registration...*, núm. 271, par. 2.57.

5. EL MODELO DE REGISTRO *ON-LINE* INGLÉS COMO COMPLEMENTO PARA UNA EUROHIPOTECA. EL PROYECTO EULIS

En el camino para conseguir un mismo derecho real de garantía inmobiliaria para toda Europa con la finalidad de favorecer el crédito hipotecario transnacional (eurohipoteca) (67), se deberá tener en cuenta también cuál es el modelo registral que deberá amparar a ese derecho real, para que no se convierta en un obstáculo para su ágil negociación sin perder seguridad.

Así, la Federación Hipotecaria Europea (68), en tanto que aglutinadora de las diversas asociaciones hipotecarias europeas que agrupan a numerosas entidades de crédito en los diversos países (69), ya se ha pronunciado. Esta institución destaca la importancia y la necesidad de un registro *on-line* paneuropeo para desarrollar el crédito hipotecario transnacional.

De este modo, la LRA 2002 marca una tendencia que bien se podría (y debería) extender al resto de Europa: el Registro Inmobiliario *on-line*. Efectivamente, el Registro Electrónico da más fluidez a las transacciones relacionadas con bienes inmuebles, puesto que no sólo permite comprobar en cada momento e instantáneamente las cargas existentes sobre las fincas, sino que también permite una contratación más ágil mediante una intranet. Este modelo de Registro es esencial para conseguir una eurohipoteca: acceder a las bases de datos de las fincas en toda Europa sin coste e instantáneamente (70) y realizar las transacciones inmobiliarias desde cualquier punto de Europa sobre fincas situadas en cualquier territorio es, hoy por hoy, imposible. La LRA 2002 ha dispuesto los mecanismos para que, de momento, así sea en Inglaterra y Gales.

Si, finalmente, se optase por una eurohipoteca lo más flexible posible e independiente de la obligación que, en cada caso, vaya garantizando (71), un Registro Europeo Inmobiliario *on-line* sería su mejor complemento,

(67) El modelo de eurohipoteca que defendemos puede verse en NASARRE AZNAR, SERGIO, «La conveniència de la regulació d'un dret real de garantia immobiliària no accessori a Catalunya», en *La Notaria*, núms. 11-12, diciembre 2001); y NASARRE AZNAR, SERGIO y STÖCKER, OTMAR, «Un pas més en la "mobilització" de la hipoteca: la naturalesa i configuració jurídica d'una hipoteca independent», en *Revista Catalana de Dret Privat*, vol. I, diciembre 2002.

(68) EUROPEAN MORTGAGE FEDERATION, *Recommendations for the Improvement of the Efficiency of the Mortgage Collateral*, 2003, www.hypo.org, pág. 4.

(69) En España, la Asociación Hipotecaria Española, www.ahe.es.

(70) Confiando que sigan mejorando tanto la velocidad como la seguridad de las conexiones telemáticas.

(71) Sobre nuestro posicionamiento al respecto, ver NASARRE AZNAR y STÖCKER, *Un pas més...*, págs. 72 a 76.

tal y como ya parece apuntar el Proyecto EULIS, que comentamos a continuación.

Pero aún queda mucho camino por recorrer tanto en el ámbito de la eurohipoteca como en el del registro *on-line*. De momento la tendencia en toda Europa parece ser la de flexibilizar la negociación con inmuebles mediante hipotecas independientes (72) y registros *on-line* (73). Mientras que la primera de las vías (las hipotecas independientes) no parecen interesar, de momento, al legislador español (74), nuestro Registro de la Propiedad sí se suma a la segunda de las vías, la cual se está desarrollando esencialmente por tres Programas (75):

1. La «Consulta telemática del Registro» permite a cualquiera, con interés legítimo, poder obtener electrónicamente una nota simple en la que conste la identificación de la finca, titularidad y cargas, es decir, todo lo necesario para decidir si está conforme en negociar con ella.

De todas formas creemos que el sistema debería mejorarse en algunos aspectos: *a)* la respuesta no es inmediata (aunque sí suele ser rápida) porque

(72) Eslovenia se acaba de dotar de una hipoteca independiente (*Zemljišči dolg*) mediante la nueva Ley de Derechos Reales de 1 de enero de 2003. El proyecto de hipoteca independiente de Polonia (*Dług na nieruchomości*) está muy avanzado, aparte, naturalmente, de la ya existente *Grundschuld* alemana (§ 1191 BGB), la *Schuldbrief* suiza (art. 793.1 del Código Civil suizo), la *önállós zálogjog* de Hungría (art. 269 del Código Civil húngaro) y la *Hüpooteek* de Estonia (arts. 325 a 364 de la Ley sobre Derechos Reales de Estonia). Un comentario de todas ellas puede encontrarse en NASARRE AZNAR, SERGIO y STÖCKER, OTMAR, «Models d'hipoteca independent en dret comparat. La regulació d'un dret real de garantia independent a Catalunya», en *Revista Catalana de Dret Privat*, vol. 2, 2003, págs. 155 a 158. Un campo de estudio debe ser el funcionamiento de las garantías independientes en los países nórdicos.

(73) Los países que ya disponen de un Registro de la Propiedad consultable por internet son Dinamarca, Alemania, Irlanda, Holanda, Austria, Suecia y parcialmente en Italia (European Mortgage Federation, *Recommendations for...*, pág. 6).

(74) Tampoco parece reflejarse esta tendencia en el Código Civil de Cataluña, que está siendo elaborado actualmente. Efectivamente, en los Trabajos Preparatorios del Libro 5.º del Código Civil de Cataluña, *Los Derechos Reales* (Generalitat de Catalunya, junio 2003) sólo están previstas, de momento, las diversas modalidades de hipotecas accesorias relacionadas más directamente con la tradición jurídica catalana (arts. 568-24 a 568-35 de los Trabajos Preparatorios). Especialmente contundente es el artículo 532-3 de los Trabajos Preparatorios: «La transmissió dels drets reals de garantia es produeix juntament amb la del crèdit garantit». Esto condena a los derechos reales de garantía a la accesoriad, que es opuesta a la agilidad, cosa que consideramos contraproducente.

(75) Más información sobre las tendencias telemáticas del Registro de la Propiedad Español (como también del Mercantil), puede conseguirse en www.registradores.org y en el CD-ROM editado por el COLEGIO DE REGISTRADORES DE ESPAÑA y UNECE, Firma electrónica avanzada. Consulta telemática al Registro. Sistema de Información Gráfica Registral, octubre de 2003. Agradezco, asimismo, las explicaciones y demostraciones vertidas sobre este punto por parte de don Nicolás Noguerols y de doña María Concepción Iborra, Registradores de la Propiedad. Las opiniones son únicamente mías.

el Registro no es *on-line* (76), sino que «lo telemático» es solamente qué pregunta, consulta por parte del Registro correspondiente y respuesta se hacen a través de medios telemáticos, mientras que el Registro, propiamente dicho, sigue siendo en soporte papel; *b*) las lenguas disponibles para hacer las consultas y en las que se dan las respuestas son las oficiales en España, pero no se prevé la posibilidad de hacerlo en el idioma extranjero en el que lo pida el solicitante o, al menos, en inglés (77), lo que de momento no facilita la creación del «Eurorregistro» de la Propiedad; *c*) el motor de búsqueda para hacer las solicitudes es mejorable, puesto que en ocasiones ofrece resultados indeseados (duplicaciones, ausencias injustificadas de titulares, etc.); *d*) todavía no es posible, hoy por hoy, que las partes puedan acudir a un Notario y que, en ese mismo momento, puedan no sólo tener la escritura pública sino inscribirla *on-line*, sino que deben sucederse una serie de trámites que producen dilaciones y gastos extras (78); *e*) algunas cargas no pueden especificarse electrónicamente en la nota simple todo lo que se necesitaría atendiendo a su complejidad.

2. El segundo Programa es el «Hermes Web» que permite, en base a un sistema de firma electrónica avanzada (79), remitir documentos electrónicos privados, administrativos, notariales o judiciales al Registro de la Propiedad. Este Programa puede contribuir en gran medida a aligerar las gestiones realizadas cotidianamente con la Oficina Registral.

(76) Aunque las oficinas del Registro suelen tener los datos esenciales de las fincas informatizados, siempre deben contrastarlos con los libros del Registro antes de dar respuesta.

(77) Por decir una lengua comúnmente conocida por los extranjeros que deseen interesarse por la situación registral de una finca sita en España. De todas formas, la traducción de instituciones podría mermar la seguridad ofrecida por el Registro, dado que ni una hipoteca es una *mortgage* ni un *profit* es un usufructo, por mucho que la finalidad jurídico-económica de ellas sea la misma.

(78) Aunque no haya problema para que conste como entrada en el Registro con efectos retroactivos el momento en que las partes efectuaron la escritura pública gracias a la comunicación notarial, ello no quita a que las partes deban desplazarse para, primero, satisfacer los pagos de impuestos correspondientes a la Oficina Liquidadora para, posteriormente, llevar a la Oficina del Registro la escritura para luego esperar, normalmente, unos días, con el fin de volver a recoger la escritura. Naturalmente, pueden dejar todo esto en manos de gestorías que, a cambio del tiempo perdido, exigirán una contraprestación económica sustanciosa.

(79) Los requisitos y eficacia de este tipo de firma electrónica, así como las entidades de certificación electrónica vienen regulados en la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica (BOE núm. 304, 20-12-2003). Ver especialmente el artículo 3 de dicha norma, que prevé la existencia de «documentos electrónicos», es decir, aquel documento redactado en soporte electrónico cuyos datos estén firmado electrónicamente y que puede servir de base a documentos públicos (entre los que se encuentran los notariales y judiciales) y los privados, entre otros (art. 3.5 y 6).

3. Y, por último, está el Proyecto GEOBASE (Base de Datos Gráfica Registral) que permitirá adjuntar al Registro una representación gráfica de la finca, en base a la cartografía digitalizada facilitada por el Catastro, a la que se le podrá añadir información registral.

Según nuestra opinión (80) el disperso y rígido sistema hipotecario y registral en algunos estados europeos es una barrera para el desarrollo del crédito hipotecario transnacional, que favorecería tanto a instituciones de crédito, a las que se les amplía el mercado, como a deudores hipotecarios, beneficiados por la mayor competencia que surgiría entre los prestamistas (81). La solución viene a través de una eurohipoteca, entendida como un derecho real inmobiliario independiente y paralelo a las hipotecas existentes en los diversos ordenamientos jurídicos europeos (82). En el eficiente funcionamiento de una eurohipoteca tiene gran trascendencia el sistema registral; los requerimientos formales, gastos y tiempo en registrar una hipoteca deberían ser los menos posibles y los mismos en toda Europa para conseguir un auténtico mercado hipotecario europeo. Quizás la LRA 2002 inglesa pueda contribuir a marcar una tendencia hacia la flexibilización y la modernización de los aspectos registrales de esta eurohipoteca.

En este contexto de esta Europa dividida entre los Registros Inmobiliarios más modernos e innovadores y los aún anclados en el siglo XIX, aparece el Programa *European Land Information Service* (EULIS) (83) (enero 2002-junio 2004) en el marco del Programa «eContent» de la Unión Europea (84). Reúne a diversos países europeos (85), entre los que se ha incorporado España, con Registros Inmobiliarios *ya computerizados* y pretende eliminar las barreras que impiden un *acceso internacional a la información proporciona-*

(80) NASARRE AZNAR, SERGIO y STÖCKER, OTMAR, «Propuesta de regulación de un derecho real de garantía inmobiliario no accesorio. El ejemplo de la Europa central», en *RCDI*, núm. 671, mayo-junio 2002, págs. 916 a 918. Ver también STÖCKER, «La eurohipoteca», trad. Manuel Casero Mejías, en *RCDI*, año LXX, enero-febrero, núm. 620, pág. 158; y la doctrina (Segré, Wehrens, Foëx, etc.) citada en SÁNCHEZ JORDÁN, M.^a ELENA, «Garantías sobre bienes inmuebles: la eurohipoteca», en SERGIO CÁMARA LAPUENTE (coord.), *Derecho Privado europeo*, Madrid, 2003, Ed. Colex, págs. 997 a 1005.

(81) Este es uno de los objetivos del Programa EULIS, que comentamos a continuación, según lo señalan los propios impulsores del proyecto (www.eulis.org/proyecto_verview.htm).

(82) No coincidimos con las teorías armonizadoras de hipotecas accesorias nacionales que parece proponer la Federación Hipotecaria Europea en *European Mortgage Federation, Recommendations for...*, pág. 5.

(83) Información sobre este Programa puede encontrarse en su web oficial www.eulis.org.

(84) Puede verse la información en <http://www.cordis.lu/econtent/home.html>.

(85) Los países y Registros Inmobiliarios o de la Propiedad implicados son Suecia, Finlandia, Inglaterra y Gales, Escocia, Austria, Holanda, Lituania y Noruega.

da por los Registros Inmobiliarios y de la Propiedad y los Catastros, como son la ausencia de principios comunes para recoger y almacenar la información, inexistencia de un marco legal común y la ausencia de principios comunes para acceder a la información. Se quiere conseguir un acceso unificado para conseguir información fiable sobre derechos inmobiliarios y de la propiedad inmobiliaria a nivel internacional, sin violar las regulaciones nacionales sobre privacidad relativa a derechos inmobiliarios y atendiendo a las necesidades de los potenciales usuarios (determinar cuál es la información que les interesa conocer). De momento, el Proyecto no prevé la posibilidad de negociar con inmuebles o con derechos reales sobre inmuebles por una intranet, a diferencia de la LRA 2002 inglesa.

EULIS está organizado en diez áreas de trabajo que van desde cuestiones organizativas (como la coordinación del grupo, publicidad de la actividad del proyecto, valoración del mismo, tasas que se cobrarán por el servicio a los usuarios, cuestiones técnicas de funcionamiento de internet) hasta cuestiones más de contenido. Entre estas últimas destacamos:

- a) Área de trabajo 4. Trata sobre la información que debe estar disponible a todos los usuarios de este Registro Inmobiliario *on-line* internacional. Para que un operador inmobiliario pueda negociar en otro país, es necesario que conozca los diversos aspectos legales de ese país (de derecho sustantivo y registral), la terminología, etc. Debe saberse, pues, qué información proporcionan los Registros Inmobiliarios y los Catastros existentes en cada país y ver cuál es la información común ofrecida entre todos ellos para facilitar la búsqueda. Esta área se denomina *core information*, puesto que es la base de todo el proyecto: qué información sobre inmuebles se pone en común.
- b) Área de trabajo 5. Se encarga de determinar quiénes serán los futuros usuarios y qué datos necesitan saber para operar con inmuebles en otro país.
- c) Área de trabajo 10. Se encarga de analizar cuál será el impacto en los mercados inmobiliarios e hipotecarios de los países miembros, una vez ya esté en marcha el registro *on-line* internacional. También se encargará de estudiar la existente legislación inmobiliaria, contractual e hipotecaria de los estados implicados en EULIS para determinar las particularidades nacionales en dichos ámbitos.

6. CONSIDERACIONES FINALES

1. El sistema de inscripción constitutiva y *on-line* introducido por la LRA 2002 es un mecanismo de defensa del mismo sistema inmobiliario inglés. Se ha creado, esencialmente, para evitar el período de vacancia entre la

celebración del contrato y su registro, para reducir los *overriding interests* (cargas ocultas) y para clarificar el sistema de prioridad entre derechos inmobiliarios.

2. De la LRA 2002 se pueden extraer algunos aspectos útiles para otros sistemas registrales, como son la flexibilización, la modernización y la agilidad del Registro Inmobiliario o de la Propiedad. El acceso a los datos registrales de una finca (folios) a través de una intranet electrónica debería ser un objetivo primordial de todo sistema registral, así como también el poder hacer las inmatriculaciones, inscripciones y anotaciones *on-line* a través, por ejemplo, de los notarios (en los sistemas de notariado latino) y de los registradores mediante formularios electrónicos seguros, reduciendo así los costes y el tiempo de inmatriculación de fincas y la inscripción de hipotecas y otros derechos reales. Hacia ello tienden también los Programas iniciados por el Colegio de Registradores de España que permiten solicitar y emitir notas simples electrónicamente, enviar documentos al Registro mediante firma electrónica y añadir a las escrituras registrales una representación gráfica de la finca, aunque aún deben desarrollarse.

3. La LRA 2002 inglesa debe afrontar diversos retos para ser un éxito. Primero, la costosa (en tiempo y dinero), formación de los profesionales inmobiliarios que quedarán habilitados para realizar las transacciones inmobiliarias. Segundo, que el hecho de que sólo los acreditados puedan acceder al Registro y realizar las operaciones inmobiliarias provocará un alejamiento del poder directo de las personas para crear derechos, puesto que, hasta ahora, la transmisión y constitución de los títulos inmobiliarios lo hacía uno mismo (sin necesidad de intermediarios), adquiriendo simples formularios de contrato y *deeds* y llevándolos al Registro (86); ahora, los derechos inmobiliarios los crearán y los transmitirán intermediarios. Tercero, la incógnita, aún sin desvelar, de si la *equity* tendrá algún rol a desarrollar en la negociación inmobiliaria. Cuarto, la desconfianza que la nueva ley ha generado entre la doctrina (87). Quinto, el reto que en sí supone un Registro de la Propiedad completamente informatizado.

4. El nuevo Registro Inmobiliario o de la Propiedad que propone la LRA 2002 puede utilizarse como un modelo para el «Euroregistro de la Propiedad» que deberá acompañar a la futura eurohipoteca, puesto que permitiría la consulta y modificación (consecuencia de negociaciones inmobilia-

(86) Aunque la *Law Commission* y el *HM Land Registry* habían detectado que, al menos hasta la estandarización del formulario en 1997, un 50 por 100 de los títulos sometidos a inscripción incorporaban algún tipo de error (LAW COMMISSION and HM LAND REGISTRY, *Land Registration...*, núm. 271, par. 13.12).

(87) Ver SMITH, ROGER, «The role of registration in modern land law», en *Land law. Issues, debates, policy*, Louise Tee (ed.), 2002, Ed. Willan Publishing, pág. 34; y DIXON, Q & A..., págs. 22 y 23.

rias) de los Registros nacionales desde cualquier Estado miembro, electrónica e instantáneamente, previa calificación por el Registrador (88).

5. El Proyecto EULIS es una interesante iniciativa que pretende adaptar los Registros Inmobiliarios y de la Propiedad y Catastros a las nuevas tecnologías y a las necesidades de potenciar el crédito hipotecario y la negociación inmobiliaria transnacionales en el marco europeo. La posibilidad de acceder a información de Registros y Catastros *on-line* es un importante paso para desarrollar un auténtico mercado inmobiliario e hipotecario europeo, como también lo es la flexibilización máxima de la hipoteca, aspecto que España debería desarrollar más.

7. BIBLIOGRAFÍA

- CLARK, WAYNE (coord.), *Fisher and Lightwood's Law of Mortgage*, 11.^a ed., Bath, 2002, Butterworths.
- COLEGIO DE REGISTRADORES DE ESPAÑA Y UNECE, *Firma electrónica avanzada. Consulta telemática al Registro. Sistema de Información Gráfica Registral*, octubre 2003, CD-ROM.
- DIXON, MARTIN, *Q & A Series. Land law*, 4.^a ed., Londres y Sydney, Cavendish Publishing Limited.
- «Proprietary estoppel, third parties and constructive trusts. A taste of the future», *Conveyancer and Property Lawyer*, nov.-dic. 2002.
- EUROPEAN MORTGAGE FEDERATION, *Recommendations for the Improvement of the Efficiency of the Mortgage Collateral*, 2003, www.hypo.org.
- GRAY, KEVIN, *Elements of land law*, 2.^a ed., Londres, Dublín y Edimburgo, 1993, Ed. Butterworths.
- HARPUM, CHARLES, *Megarry and Wade. The law of real property*, 6.^a ed., Londres, 2000, Ed. Sweet & Maxwell.
- LAW COMMISSION and HM LAND REGISTRY, *Land Registration for the Twenty-First Century*, núm. 254, 1998.
- *Land Registration for the Twenty-First Century. A Conveyancing Revolution*, núm. 271, 2001.
- NASARRE AZNAR, SERGIO, «La conveniència de la regulació d'un dret real de garantia immobiliària no accessori a Catalunya», *La Notaría*, núms. 11-12, diciembre 2001.
- *La garantía de los valores hipotecarios*, Madrid, 2003, Ed. Marcial Pons.

(88) Aquí puede plantearse un problema añadido sobre las competencias territoriales de notarios y registradores en terceros países. La unificación en Europa de los derechos «registrables» (la eurohipoteca es solamente uno de ellos) y de los procedimientos registrales es una ardua tarea y, posiblemente, debería pasarse por una fase intermedia de formación y especialización de registradores y notarios para poder operar en terceros países, lo que podría dar lugar a un reconocimiento de sus operaciones por el país donde radica la finca negociada (tercer país).

- *Mortgage securitisation and mortgage bonds. Legal aspects and new regulation in Europe*, Dissertation M. Phil. Option A, 2003, Land Economy Department, University of Cambridge.
- NASARRE AZNAR, SERGIO y STÖCKER, OTMAR, «Propuesta de regulación de un derecho real de garantía inmobiliario no accesorio. El ejemplo de la Europa central», *RCDI*, núm. 671, mayo-junio 2002.
- «Un pas més en la “mobilització” de la hipoteca: la naturalesa i configuració jurídica d’una hipoteca independent», *Revista Catalana de Dret Privat*, vol. I, diciembre 2002.
- «Models d’hipoteca independent en dret comparat. La regulació d’un dret real de garantia independent a Catalunya», *Revista Catalana de Dret Privat*, vol. 2, 2003.
- «Seis temas de common law», *La Notaría*, núm. 2, febrero 2003.
- SÁNCHEZ JORDÁN, M.^a ELENA, «Garantías sobre bienes inmuebles: la eurohipoteca», en SERGIO CÁMARA LAPUENTE (coord.), *Derecho Privado europeo*, Madrid, 2003, Ed. Colex.
- SHEARS, P. & STEPHENSON, G., *Jame’s introduction to English law*, 13.^a ed., Londres, Dublin, Edimburg, 1996, Butterworths.
- SMITH, ROGER, «The role of registration in modern land law», en *Land law. Issues, debates, policy*, LOUISE TEE (ed.), 2002, Ed. Willan Publishing.
- STÖCKER, «La eurohipoteca», trad. Manuel Casero Mejías, en *RCDI*, año LXX, enero-febrero, núm. 620.
- Trabajos preparatorios del Libro 5.º del Código Civil de Cataluña, *Los Derechos Reales*, Generalitat de Catalunya, junio 2003.

8. CASOS Y LEGISLACIÓN INGLESES (EN ORDEN CRONOLÓGICO)

- Law of Property Act 1925.*
- Land Registration Act 1925.*
- Re Rose* [1952] Ch. 499.
- Land Charges Act 1972* (LCA 1972).
- Crabb v Arun* [1976] Ch. 179.
- Sale of Goods Act 1979.*
- Chhokar v. Chhokar* (1983) 5 FLR 313.
- Mascall v. Mascall* (1984) 50 P & CR 119.
- Companies Act 1985.*
- Law of Property (Miscellaneous Provisions) Act 1989.*
- Barclays Bank Plc. v. O’Brien* [1994] 1 A.C. 180.
- Citibank International Plc. v. Kessler & another* [1999] 2 C. M. L. R. 603.
- Brown & Root Technology Ltd. v. Sun Alliance & London Assurance* [2000] 2 WLR 566.
- Abolition of Feudal Tenure Act 2000* (Escòcia).
- Lloyd v Dugdale* [2001] EWCA Civ 1754; [2002] 2 P. & C.R. 13 (CA).

Malory v. Cheshire Holmes (2002).
Royal Bank of Scotland Plc. v. Etridge (No. 2) [2002] 2 A. C. 773.
Land Registration Act 2002 (LRA 2002).
Land Registration Rules 2003.

Doctor SERGIO NASARRE AZNAR
Área de Derecho Civil
Universidad Rovira i Virgili
sna@fcj.urv.es