

Modificaciones en el ámbito legal del Registro de la Propiedad de Inglaterra y Gales: Land Registration Act 2002

SUMARIO: I. INTRODUCCION.—II. LA CONSERVACION ESTRUCTURAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y SU PROYECCION AL SIGLO XXI: EL MODELO DE CONTRATACION ELECTRONICA.—III. AUMENTO DE LA EFICACIA DE LA PUBLICIDAD.—IV. LA PRIORIDAD DE LOS DERECHOS DE HIPOTECA INSCRITOS.—V. LA PROTECCION DE LOS DERECHOS DISTINTOS DEL DOMINIO.—VI. REFORZAMIENTO DE LA ESTRUCTURA DEL REGISTRO.

I. INTRODUCCION

El Registro de la Propiedad de Inglaterra y Gales tiene una dilatada historia que comienza en 1862. El cuerpo legislativo en el que ha basado su funcionamiento hasta 2002 es la Land Registration Act de 1925 que con diversas enmiendas ha llegado hasta hoy; dicha Ley introdujo la inscripción obligatoria como medio de extender la protección del sistema registral al tráfico inmobiliario.

Aunque la pretensión legal no ha sido totalmente cumplida, pues se estima que un 15 por 100 de la propiedad inmobiliaria no está inmatriculada, el legislador de Inglaterra y Gales inició en 1996 un proceso por el que se debía revisar el sistema existente encargando a la Comisión de Codificación (1) y al Registro de su Majestad la elaboración de un «Libro Blanco» cuya finalidad era preparar la Institución para el devenir del nuevo siglo.

(1) *Law Commission.*

Fruto de dichos trabajos se elaboraron dos documentos (2) que han sido los que, en definitiva, han servido de base, no ya a una nueva reforma de la Ley de 1925, sino a la elaboración de un texto legal completamente nuevo: The Land Registration Act 2002, que obtuvo la sanción real el 26 de febrero de dicho año y cuya entrada en vigor se prevé paulatina a medida que sus numerosos cambios puedan ser implementados; de aquí que la Ley de 1925 siga en gran parte en vigor a medida que sus previsiones sean sustituidas por la nueva normativa. Conforme a la tradición legal inglesa, es el Ministro de Justicia, The Lord Chancellor, la persona a quien se atribuye la potestad de decidir el momento adecuado para la entrada en vigor de aquellas partes de la Ley que no tienen disposición específica al respecto (3).

La nueva Ley, por tanto, contiene una regulación universal del Registro de la Propiedad pues, como queda dicho, no es una enmienda parcial a un texto preexistente, siendo su finalidad la implementación de una completa nueva normativa en materia de Registro. No quiere decir esto que la Ley sustituya un sistema por otro; bien al contrario, la propia Ley advierte desde su primera sección (4) que el sistema de protección es el de Registro de la Propiedad y a lo largo de su articulado tiene buen cuidado de respetar la estructura vigente y gran parte de la normativa que ha permitido la extensión del sistema.

No es intención de este trabajo realizar un análisis pormenorizado del funcionamiento, estructura y efectos del sistema del Registro de la Propiedad de Inglaterra y Gales. Ese es un trabajo ya realizado y que no debe ser repetido, por lo que me centraré en las principales novedades que la Ley de 2002 introduce en el sistema (5).

Podríamos decir que son cinco los objetivos que la nueva regulación pretende: La conservación de la estructura del Registro de la Propiedad combinado con la atribución de los recursos jurídicos necesarios para el tráfico inmobiliario del siglo veintiuno; El aumento de la publicidad registral; Simplificación del funcionamiento; Simplificación de los medios protectores de los derechos distintos del dominio; Potenciación de la estructura administrativa del Registro de la Propiedad.

(2) *Land Registration for the Twenty first Century: A Consultative Document.*
Land Registration for the Twenty first Century: A Conveyancing Revolution.

(3) El día 13 de octubre de 2003 entrará en vigor la mayor parte de la Ley. Todo lo relativo a la firma y contratación electrónica tiene su propio calendario que se expone más adelante.

(4) Pues así se denominan los distintos apartados de la misma, según la tradición inglesa, en lo que es el equivalente a nuestros artículos.

(5) Véase el trabajo «El Registro de la Propiedad en Inglaterra y Gales», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 670, marzo-abril 2002, págs. 605 y sigs.

Sin perjuicio del desarrollo que vamos a realizar de cada uno de estos puntos considero de interés adelantar ya cuáles son los medios por los que pretende conseguir dichos objetivos:

En cuanto al primero, conservando la estructura del actual Registro de la Propiedad pero al mismo tiempo creando los mecanismos jurídicos que permitan la contratación electrónica.

El aumento de la publicidad, disminuyendo los supuestos de excepciones a la oponibilidad de derechos no inscritos y dando una nueva regulación a la usucapión *contra tabulas*.

La simplificación del sistema mediante la correlativa simplificación de los criterios de prioridad de las hipotecas.

La simplificación de los medios protectores de los derechos distintos al dominio reduciendo a dos las formas en que los mismos pueden acceder al Registro de la Propiedad.

La potenciación de la estructura del Registro de la Propiedad mediante la creación de un nuevo órgano de resolución de conflictos con facultades prácticamente judiciales.

Es el momento de analizar dichos objetivos pormenorizadamente y los medios jurídicos previstos para su consecución.

II. LA CONSERVACION ESTRUCTURAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y SU PROYECCION AL SIGLO XXI. EL MODELO DE CONTRATACION ELECTRONICA

La primera sección o artículo de la Ley contiene una tajante declaración legal: «Continuará existiendo un Registro de derechos a cargo del Registrador» (6). La frase no deja lugar a dudas y es la plasmación legal de que, a pesar de la importancia de la reforma y de la intención de servir de base para la seguridad jurídica inmobiliaria del siglo *xxi*, el sistema de protección no es objeto de cuestión.

Fiel a esta idea, la Ley declara que el objeto del Registro es la inscripción de los derechos de propiedad y otros de naturaleza similar (7), que son los

(6) There is to continue to be a register of title kept by the registrar.

(7) Técnicamente la propiedad inmobiliaria pertenece a la Corona británica, por lo que los particulares sólo pueden ser titulares de determinados derechos sobre la misma. Dichos derechos son de tipo dominical (*estates*, ya sea pleno o a término), o derechos limitados, pero que por su importancia se asimilan a éstos (*rentcharge*, equivalente a un censo, y *profit a prendre in gross*, similar a una servidumbre personal). El Derecho Civil inglés denomina a los titulares de estos derechos, propietarios, asimilando la titularidad del derecho al dominio.

que propiamente «abren folio». La principal novedad de la Ley en esta materia ha sido la incorporación de los derechos denominados «profit a prendre in gross», como titularidades equiparables al dominio a los efectos de abrir folio debido a que son objeto de un gran tráfico jurídico y a que pueden llegar a tener un gran valor económico: derechos de caza y otros de naturaleza similar que hasta ahora podían inscribirse como carga en otros folios (8).

Otro de los aspectos novedosos de la Ley es que para inscribir la propiedad a término (Term of years absolute) se ha acortado muy significativamente el período de tiempo mínimo para que pueda acceder a los libros del Registro. En efecto, frente a los veintidós años de la legislación de 1925, la nueva Ley impone su inscripción a partir de una duración de siete años con el evidente afán de ampliar el ámbito de la protección registral. Buena muestra de ello es que también acceden al Registro aquellas situaciones en que los *leases* son por períodos inferiores a siete años si llevan aparejada posesión discontinua o si se trata del supuesto de *leases* por período inferior a siete años, pero en los que se contrata un sucesivo período también por menos de siete años y a continuación del anterior siempre que entre ambos, se supere dicho plazo. Incluso se impone la inscripción cuando entre el contrato y la efectiva toma de posesión se pacta un plazo superior a tres meses, situación en la que con la vigente Ley un adquirente puede verse sorprendido por la existencia de un derecho no inscribible y además indetectable al no existir situación posesoria que revele su existencia (9).

Aparte de lo dicho, el esquema general de la Ley sigue, en la materia que ahora nos ocupa, fielmente las pautas de la legislación de 1925: La inscripción sigue siendo obligatoria y constitutiva, de forma que si la persona obligada a la inscripción no cumple este requisito no existe transmisión o constitución del derecho real, produciéndose una mera situación obligacional o de equidad, conforme a la tradición jurídica inglesa, y sin perjuicio del resarcimiento de daños frente a la otra parte contratante.

Los efectos de la inscripción se mantienen y cualquier titular que inscriba su derecho es mantenido en su adquisición. Esto se aplica igualmente a los titulares que inscriben el derecho por primera vez (inmatriculación) frente a los que sólo son oponibles aquellos derechos que se hagan constar simultáneamente en el folio abierto y los denominados derechos absolutamente oponibles (10), que son excepciones al principio de inoponibilidad de lo no inscrito. La novedad en esta sección se refiere al supuesto de adquisición por

(8) Se trata, por tanto, de servidumbres personales caracterizadas porque su titular tiene el derecho de extraer rendimientos del predio sirviente (de ahí su denominación). El resto de las servidumbres prediales acceden al Registro como cargas y no abren folio.

(9) Y pese a lo cual es enteramente oponible pues, como veremos, los *leases* por menos de siete años son derechos absolutamente oponibles.

(10) *Overriding interest* como los citados *leases* por menos de siete años.

usucapión contra el titular registral, es decir, si al tiempo de la primera inscripción el titular registral ha adquirido de quien aparecía como poseedor de la finca en virtud de un título y desconoce que la misma ha sido usucapida por un tercero que no está en la posesión actual de la finca, el titular registral es mantenido en la adquisición pese a que ha adquirido de quien fue titular civil, pero no lo es en el momento de la transmisión, al haber sido el dominio usucapido por un tercero.

Otro aspecto de la nueva Ley es que desarrolla cuáles han de ser los efectos frente a terceros de los derechos inscritos de una forma más clara y tajante que la legislación actual. Así, la Ley se ocupa de declarar que el titular inscrito puede disponer de su derecho de la forma más absoluta sin más restricciones que las que resulten del propio Registro o de la Ley.

La consecuencia inmediata es que los terceros que adquieran conforme a Registro pueden considerarse libres de cualquier limitación al disponente que no esté comprendida en el propio folio o prevista en la Ley. Inoponibilidad de limitaciones no inscritas. La Ley, en su sección 26.3 advierte que dicha previsión tiene el único efecto de proteger el título del tercero, pero que no salva la ilegalidad de la disposición, por lo que tanto los disponentes como el adquirente cómplice pueden ser responsables personalmente por los daños causados. El título es inatacable pero la responsabilidad personal subsiste.

Directamente ligado con lo anterior es el trato que la Ley procura a la prioridad de los derechos. Ciertamente el informe de la Comisión de 1998 no consideró necesario establecer ninguna reforma al respecto, pero lo cierto es que la nueva Ley dedica diversos preceptos al tema con el fin de aclarar definitivamente la cuestión de la prioridad de los derechos inscritos. La norma general viene recogida en la sección o artículo 28, que declara solemnemente que la prioridad de los derechos es independiente de su inscripción en el Registro de la Propiedad. Es decir, recoge la regla general del *prior in tempore*; lo que ocurre es que en un sistema de inscripción constitutiva la fecha anterior se confunde con la entrada en el Registro de la Propiedad y, en consecuencia, la prioridad está directamente ligada a la inscripción en el Registro. De ahí que, inmediatamente después de tal declaración, el artículo 29 excepciona de la misma en el sentido de que si la adquisición del derecho ha sido a título oneroso, su inscripción en el Registro de la Propiedad tiene el efecto de posponer todo derecho no inscrito. El propio artículo añade que se entiende que el derecho está protegido si es una carga inscrita en el Registro de la Propiedad o si es un derecho cuya existencia ha sido hecha constar por medio de una notificación, o es un derecho absolutamente oponible o es un pacto accesorio de un dominio a tiempo inscrito (11).

(11) El principio de especialidad es una de las asignaturas pendientes del sistema inglés. Es injustificable que el contenido de un derecho inscrito sea oponible si el mismo

La voluntad de mantenimiento del sistema de protección, basado en el Registro de la Propiedad, es compatible con las exigencias que la sociedad tecnológica demanda. Hemos de tener en cuenta que el sistema de proceso de tratamiento de la información, dentro del sistema, está en la actualidad totalmente computerizado y que el Registro propiamente dicho, los libros, se llevan en formato electrónico por medio de una red de ordenadores. Esto es así desde los años noventa, lo que no quiere decir que todo el funcionamiento del sistema esté basado en medios electrónicos.

En la actualidad todo el proceso de transmisión del dominio o constitución de derechos reales se realiza en una triple fase: una primera fase meramente contractual o precontractual en la que, una vez realizadas las búsquedas de titularidad y cargas y llegados a un acuerdo, las partes se obligan a mantener su oferta y aceptación si se dan los requisitos necesarios acordados y relativos normalmente al estado de cargas, titularidad y búsqueda de la financiación. Se lleva a cabo por medio de un documento escrito firmado por las partes y con intervención de testigos. En este momento se solicita del Registro de la Propiedad que haga constar la existencia del compromiso, lo que se lleva a cabo mediante la reserva por el plazo de treinta días de la prioridad registral. Una vez que las partes han concluido sus definitivas pesquisas, se ha conseguido la financiación y existe una voluntad de transmitir el dominio o constituir el derecho real, por entender que se han reunido los requisitos mutuamente exigidos, se realiza la entrega de los documentos con lo que se produce el negocio traslativo. Nuevamente esta fase se plasma en un documento escrito (deed) firmado por las partes y con intervención de testigos (12).

El proceso de inscripción en el Registro de la Propiedad de Inglaterra y Gales comienza, como en todo el mundo, mediante la presentación o depósito de estos documentos en los que se contienen los actos jurídicos registrables junto con certificado de Registro o título en virtud del cual actúa el dispo-

no resulta de los libros del Registro de la Propiedad. Ciertamente, el interesado en conocer dicho contenido puede solicitar que se le dé conocimiento del mismo desde los archivos del Registro, pero con ello la Institución no reúne el tendencial objetivo de la plenitud de la publicidad obligando a acudir a medios ajenos al folio.

(12) En caso de actuación por medio de representante voluntario, el borrador de reglamento para el Registro de la Propiedad (*The Land Registration Rules* 2003) mantiene el mismo sistema establecido para la Ley de 1925. En su artículo 62 establece que es preciso acompañar el instrumento de creación del poder o una copia del mismo realizada con los requisitos legales o un documento que sea prueba del mismo, también emitido con los requisitos legales. Además el artículo siguiente establece que si entre la fecha de producción del poder y el del documento han transcurrido más de doce meses, el Registrador puede solicitar documentación acreditativa de la vigencia del poder. Como veremos, el nuevo sistema revoluciona profundamente la cuestión de la acreditación de la representación.

te. Dichos documentos están elaborados en soporte papel y así se entregan en las oficinas del Registro usualmente utilizando el servicio de Correos. Una vez depositados se realizan las modificaciones en el contenido de la hoja que procedan, de acuerdo con el contenido del documento, y finalmente se expide en soporte papel un certificado del nuevo contenido del Registro que es entregado al adquirente (nuevamente mediante el servicio postal) como único medio de acreditar su derecho y el estado de los libros; el título formal de transmisión o constitución del derecho se archiva, pues su función, provocar la alteración del contenido del Registro, ya se ha cumplido y la acreditación de la titularidad registral se lleva a cabo por medio del certificado registral.

Como vemos entra papel y sale papel del Registro. La intención de la nueva Ley es que la entrada de información sea totalmente electrónica y que además ésta sea la única forma de hacerlo suprimiendo, en consecuencia, el soporte papel en el tráfico jurídico inmobiliario. Consciente de las dificultades que esto entraña, la Ley se limita a recoger ciertas normas generales que contienen el diseño general del sistema, haciendo continuas llamadas a ulteriores desarrollos reglamentarios.

Los trabajos para poner en marcha tal sistema comenzaron durante 2001, antes incluso de la promulgación de la Ley, pero con el diseño ya decidido por el legislador, y han continuado durante 2002 y el presente año 2003 con el fin de elaborar propuestas concretas de medidas para el desarrollo del sistema.

En una primera fase será la cancelación de derechos de hipoteca el primer tipo de operaciones enteramente electrónicas que se permitirá llevar a cabo. El diseño es muy avanzado, pues será el acreedor el que remitirá al Registro de la Propiedad la información relativa al pago de la deuda y será el sistema el que llevará a cabo la cancelación de la garantía de forma automática sin intervención del personal del Registro. Se prevé que en 2004 sea posible realizar dichas operaciones en un programa piloto que se inició en 2002.

Un modelo similar está diseñado para la inscripción de las hipotecas directamente desde el sistema del acreedor sin necesidad de intervención del personal del Registro de la Propiedad. No hay fecha para su puesta en marcha.

Para el resto de documentos se distingue entre aquellos que precisan del uso de instancias predeterminadas del Registro de la Propiedad para solicitar la modificación de los Libros, documentos que no liquidan impuestos y documentos que sí liquidan impuestos. Se espera poder poner en marcha el prototipo de depósito electrónico del primer tipo de documentos a lo largo de 2003.

En general, el modelo piloto de contratación electrónica y Registro no estará listo hasta 2006 si bien, al tratarse de un modelo real de contratación y registro, las operaciones que con él se lleven a cabo serán plenamente

válidas y eficaces, de modo que se espera que el sistema esté plenamente operativo en 2008.

Las secciones 91 a 95 de la Ley, junto con el anexo 5, establecen las líneas generales, el marco normativo de lo que se pretenda sea en el futuro uno de los sistemas más avanzados del mundo de transacción sobre inmuebles. Veamos cómo:

El documento electrónico es considerado como un documento en papel. No es un documento en papel, pero es considerado como tal y despliega sus mismos efectos. Para que esto sea posible, el contenido del mismo debe reunir los requisitos necesarios para provocar una alteración del Registro de la Propiedad (en cuanto a materia inscribible) pero además debe reunir tres requisitos esenciales: Debe estar firmado electrónicamente, las firmas deben estar certificadas y debe especificar la fecha y hora, en su caso, en que debe producir efectos (13). Frente a los documentos en papel que precisan de la firma de las partes, de los testigos y de su emisión o entrega los documentos electrónicos, sustituyen dichos requisitos por aquellos. La determinación del momento de entrada en vigor del documento es importante, pues equivale a la declaración de voluntad de que surja efectos legales y así como en los documentos en papel dicha voluntad se pone de manifiesto por la entrega o emisión del documento para que surta efectos, en los documentos electrónicos se sustituye por la determinación de la voluntad expresa de cuál haya de ser ese momento; la finalidad es evitar lo que se denomina el hueco registral.

El denominado hueco registral es consecuencia de la forma en que el sistema se gestiona en la actualidad. Hemos visto como el mero compromiso obligacional de transmitir o constituir un derecho causa una reserva de rango por treinta días y como no es hasta el momento en que la transmisión se perfecciona por la creación y entrega del documento cuando se solicita del Registro de la Propiedad la modificación de su contenido. La remisión al Registro de la Propiedad se puede y suele retrasar por causas diversas que abarcan desde el mero retraso del Servicio Postal hasta la necesaria y previa obligación de pagar los impuestos correspondientes. Una vez en el Registro la inscripción, se puede demorar semanas si surgen problemas con los requisitos de inscripción si el Registrador de la Propiedad requiere a las partes para que los aclaren y la contestación se demora (14). Todo ello supone que la prioridad provisional se pierde y que pueden surgir problemas con títulos contradictorios.

(13) La Ley se remite a la Ley de Comunicaciones Electrónicas de 2000 para determinar lo que debe considerarse como firma electrónica y certificación.

(14) Habitualmente, como aquí, el transmitente que ha cobrado demuestra poco interés y diligencia en atender los requerimientos para subsanar defectos.

El modo de actuar que prevé la nueva Ley es completamente distinto, pues por un lado pretende trasladar al momento obligacional la corrección de los eventuales problemas que se detecten, y por otro suprimir el hueco registral haciendo coincidir la perfección de la transmisión y la modificación del Registro de la Propiedad. Para conseguir un objetivo tan ambicioso se altera la forma habitual de llevar a cabo las transacciones inmobiliarias: bajo el nuevo sistema, una vez que comprador y vendedor (o transmitente y transmisario) hayan acordado contratar se notifica al Registro de la Propiedad quien reserva el rango a la operación. Durante esta fase se llevan a cabo todas las pesquisas precisas exclusivamente por medios electrónicos, así como se busca la financiación también por medios electrónicos. El Registro de la Propiedad contrasta los datos de los contratantes y de la finca con los de los libros y solicita y obtiene electrónicamente cualquier alteración, aclaración o modificación que pueda ser precisa. Cuando las partes han cumplido sus obligaciones precontractuales, se firma digitalmente el documento de transmisión y se envía al Registro de la Propiedad el cual, en la fecha prevista en el mismo, realiza la modificación del Libro correspondiente, con lo que la perfección de la transmisión e inscripción se llevan a cabo simultáneamente. El documento electrónico lleva incorporado un justificante del pago del impuesto correspondiente.

Con este diseño no sólo se pretende la supresión del hueco registral sino que se evitará la necesidad de justificar el título por el transferente, el intercambio de documentos y la sucesiva búsqueda de información en el Registro de la Propiedad.

Una consecuencia importante del carácter electrónico del documento es que cuando esté firmado por un representante, la firma del mismo será sin más considerada como puesta por el principal (sección 91.6). La nueva Ley pretende dar así una cobertura mayor a la protección de terceros, y es lógica consecuencia del carácter cerrado de la red de contratación electrónica: las personas autorizadas a operar en ella serán responsables por completo del uso que hagan como representantes al actuar en nombre de terceros. En la actualidad cualquier representante sólo puede acreditar su representación mediante un documento escrito que así lo establezca, en el documento electrónico se considera que la tiene (15).

(15) Tengamos en cuenta que el sistema inglés, a pesar de la existencia del Registro de la Propiedad, es un sistema judicial en el que existe una potentísima maquinaria de represión de las conductas ilícitas. Sólo así es explicable, no sólo la previsión que estudiamos, sino la práctica inexistencia de fraude documentario, a pesar de que no existe la figura del Notario y que el acceso al Registro de la Propiedad se hace en virtud de documentos privados redactados por abogados o incluso por los mismos particulares interesados sin más requisitos de autenticidad que la intervención de testigos (que a su vez pueden ser falsos). El informe anual 2000/2001 del Registro de su Majestad informa de nueve casos de falsificación entre tres millones y medio de transmisiones llevadas a cabo.

La Ley, finalmente, autoriza al Registrador a llevar a cabo el establecimiento de una red de comunicación, ya sea con medios propios o por medios de terceros, que permita el desarrollo del sistema imponiendo una serie de exigencias (anexo 5.º de la Ley): sólo podrán acceder a la red aquellas personas que tengan un previo acuerdo con el Registrador de la Propiedad, acuerdo que puede comprender no sólo la obtención de información o el intercambio de comunicaciones sino también la solicitud de copias o certificados de propiedad y la entrada de documentación electrónica. El acuerdo de acceso tendrá los requisitos que establezca el Registrador, a quien se dan amplias facultades para determinar su contenido, para establecer requisitos de seguridad y su control, para autorizar y para denegar las solicitudes de acuerdo. Dichas decisiones son apelables ante el árbitro del Registro, a quien me referiré en la última parte de este trabajo. La Ley, finalmente, establece que pese a todo, el Registrador debe asegurar la posibilidad de acceso a la red a aquellas personas que deseen hacerlo sin intervención de intermediarios (16).

III. AUMENTO DE LA EFICACIA DE LA PUBLICIDAD

La finalidad del Registro de la Propiedad de Inglaterra y Gales es la misma que la propia de cualquier Registro de títulos, proporcionar seguridad a las transacciones jurídicas mediante la protección de los titulares registrales frente a eventuales terceros no inscritos.

La nueva Ley tiene como finalidad declarada mejorar la eficacia de la protección proporcionada por el Registro, y ya hemos visto alguna muestra de esta intención. La reforma empero muestra su empeño en esta materia básicamente en dos cuestiones de gran importancia: limitando la eficacia de los derechos absolutamente oponibles (17) y limitando los derechos de los ocupantes de hecho frente al titular inscrito (18).

La técnica seguida por la legislación inglesa es la de establecer unos efectos de la inscripción muy amplios y sólidos para establecer a continuación un listado cerrado de excepciones.

La sección 11 establece que los efectos de la inmatriculación es atribuir un derecho al titular registral, sujeto sólo a las siguientes limitaciones existentes al tiempo de la inscripción: derechos que han sido igualmente inscritos

(16) Posibilidad que se adivina difícil a la luz de los especiales impuestos por la Ley.

(17) *Overriding interests*.

(18) Las semejanzas con los problemas de la Ley Hipotecaria española son evidentes y encomiable es la decidida voluntad de potenciar la eficacia del Registro disminuyendo el número de situaciones extrarregistrales que, por su clandestinidad, no merecen protección.

(en el procedimiento de inmatriculación se notifica a cualquier eventual interesado para que inscriba sus derechos limitados sobre la finca que va a ser objeto de primera inscripción), derechos absolutamente oponibles y otros derechos especiales regulados por el Acta de limitaciones de 1980 (19).

La sección 26 del Acta declara que el propietario o titular de un derecho inscrito puede disponer libremente del mismo salvo que su poder de disposición esté afectado por una inscripción realizada en el Registro o en alguno de los casos establecidos en la propia Acta. La sección 29 establece que la disposición de un derecho inscrito realizada por título oneroso e inscrita en el Registro se antepone a cualquier derecho que no esté protegido en el momento de la inscripción. Se entiende que un derecho está protegido si está publicado por el propio Registro o si es un derecho exceptuado de inscripción o un derecho absolutamente oponible. El efecto de la inscripción de la transmisión no afecta a la ilicitud de la transmisión (20).

En consecuencia, las limitaciones a la plena efectividad de una titularidad inscrita son básicamente tres: la existencia de derechos inscritos que afecten a la titularidad del inmueble, los derechos absolutamente oponibles y las situaciones posesorias. De las tres situaciones sólo nos importan las dos últimas, pues la primera, al implicar la constancia registral, no es un supuesto de efectividad de lo no inscrito frente al titular registral.

Por lo que se refiere a los derechos absolutamente oponibles, la Ley de 2002 distingue entre los derechos oponibles frente al primer titular o titular inmatriculador y frente a otros titulares posteriores.

Frente al titular que ha inmatriculado la finca el anexo I de la Ley, sólo considera oponibles los siguientes derechos:

Los derivados de *leases* o propiedades a término de menos de siete años (que como sabemos están exentos de inscripción).

Los derivados de ocupantes al tiempo de la inmatriculación.

Las servidumbres no inscritas en el Registro de la Propiedad que consten en el Libro local de cargas y los «profits a prendre».

Los derechos locales de origen público.

(19) Merece la pena detenerse en el ejemplo que nos prestan las notas explicativas de la Ley: A usucape la propiedad de B por el transcurso del plazo de doce años. A abandona la propiedad y B vuelve a ocuparla, y antes de volver a adquirirla por usucapión la vende a C. C inscribe su derecho como primer titular registral y está protegido frente a cualquier reclamación del titular civil, A, salvo que conociera de su existencia y de la inexistencia del título de B.

(20) Tengamos en cuenta que en el sistema inglés, si la inscripción está completada por la inscripción en el Registro de la Propiedad, el nuevo titular es el titular legal y está absolutamente protegido en su posición de titular. No obstante si conocía la existencia de un derecho o restricción no inscrito será responsable, junto con el transmitente, de los daños producidos.

Las denominadas cargas locales (cargas inherentes a la conservación de la propiedad urbana básicamente).

Los derechos mineros.

Otros derechos de origen feudal, a veces muy onerosos, que de no ser inscritos en el plazo de diez años desde la inmatriculación pierden su carácter de oponibles frente a titular inscrito.

Frente a ulteriores titulares son oponibles los mismos derechos conforme al anexo III de la Ley, si bien con algunas limitaciones en cuanto al régimen de los ocupantes. Así, los ocupantes al tiempo de la inscripción de la adquisición no podrán oponer su situación al titular registral si se produce alguna de las siguientes situaciones: Si el ocupante es requerido para que publique su situación en la forma que veremos y no lo hace; si la ocupación no es detectada en una inspección normal de la finca y el adquirente la ignora (compárese con nuestro art. 36 de la Ley Hipotecaria); si se trata de un leasing que deba comenzar sus efectos dentro de los tres meses siguientes al contrato aún cuando el cesionario se encuentre por algún motivo en la posesión actual del inmueble.

Como vemos, los derechos absolutamente oponibles son de dos clases, aquellos que tienen la condición de tales, es decir, que han sido constituidos conforme a Ley pero que no precisan ser inscritos para ser oponibles al titular inscrito y las situaciones posesorias.

La posesión ha constituido un gran problema para los titulares registrales en Inglaterra y Gales, y no sólo para los particulares sino también para el Estado, que ha visto como gran número de propiedades eran ocupadas, resultando muy difícil y costosa la expulsión de los que ilegalmente las detentaban.

Hasta ahora el ocupante adquiría una situación dominical por el transcurso del plazo de doce años aún contra el titular registral. Desde el momento en el que el plazo se cumple, el titular registral, que continúa siéndolo, se convierte en fiduciario del adquirente no inscrito y, en consecuencia, como mero titular a favor de aquél.

La nueva Ley intenta aclarar y limitar las situaciones en las que los ocupantes (squatters) pueden imponer su situación frente al titular registral. A ello dedica la parte novena de la Ley y el anexo VI. La regulación se caracteriza porque todo el peso para alterar la situación legal existente recae en el poseedor u ocupante: el titular registral no sólo continúa siéndolo, sino que «civilmente» no pierde el dominio ni se convierte en fiduciario del poseedor. Para que la situación civil sea alterada es preciso que también se modifique el contenido del Registro de la Propiedad con la publicación de la adquisición a favor del poseedor adquirente, lo cual supone otra manifestación, muy poderosa, de la intención del legislador de potenciar y reforzar el contenido de los libros.

De lo anterior no debe colegirse empero que el titular registral no se vea afectado por la usucapión *contra tabulas*, de hecho si pretende la expulsión del poseedor y entabla una acción contra el mismo no podrá hacerlo si al tiempo del ejercicio el ocupante está en condiciones de solicitar la rectificación del Registro de la Propiedad (es decir, si han transcurrido los diez años de efectiva posesión). De hecho, si triunfa en su defensa, el Juez ordenará la rectificación del Registro.

Pero fuera de esta hipótesis en la que el poseedor actúa como demandado, lo normal es que sea el mismo el que inste la alteración del Registro solicitando que se inscriba su titularidad en perjuicio de la hasta entonces existente. El procedimiento para así hacerlo ha sido enormemente simplificado, dejando el recurso judicial como última posibilidad y facilitando la alteración en ausencia de contención.

Así, el procedimiento de rectificación se inicia con la solicitud dirigida al Registrador de la Propiedad, una vez transcurrido el plazo de diez años de su posesión adquisitiva (21). El Registrador de la Propiedad notifica a continuación la existencia de la solicitud al propietario de la finca, a los titulares de cargas, al titular del pleno dominio si el objeto de la usucapión es el dominio a término y a cualquier otro titular con derecho inscrito (22).

Si nadie objeta la solicitud, se procede a la práctica de la inscripción sin más consideraciones (23). Realmente es sorprendente la regulación establecida en la nueva legislación a los ojos de un Registrador español, y es sorprendente no sólo porque un sistema legal basado en la represión por medio de la autoridad judicial como máxima garantía de aplicación y desenvolvimiento del Derecho ha adoptado un sistema de seguridad preventiva para la protección de los inmuebles, sino porque lo hace proporcionándole medios en ocasiones más potentes que aquellos propios de sistemas de gran raigambre y tradición en la protección por la vía de la seguridad preventiva.

(21) El proyecto de reglamento (sección 187) deja una gran discrecionalidad al instante y al Registrador, pues no especifica cómo se acredita la posesión en concepto de dueño por diez años.

(22) El proyecto de reglamento regula en sus secciones 194 a 196 el procedimiento general de notificación, de tanta importancia en la nueva Ley. Cualquier titular debe suministrar una dirección postal al Registro de la Propiedad y puede proporcionar una dirección postal secundaria, un Apartado de Correos, una dirección de Correo Electrónico o, incluso, un número de fax si consiente en ser notificado por este medio.

Cualquier notificación del Registrador de la Propiedad debe comprender los siguientes aspectos: Plazo que el beneficiario tiene para ejercitar la acción que se le reclama; las consecuencias de no llevarlas a cabo, y forma de notificar su réplica y dirección del Registro a que la misma se debe dirigir. Salvo para los casos con plazos especiales, el plazo de réplica es de veintidós días desde la emisión (se especifica cuando se entiende emitida una notificación según el medio de notificación).

(23) El plazo para contestar es de tres meses.

Practicada la inscripción a favor del ocupante, el título del anterior titular se extingue, aunque no el resto de situaciones que puedan aparecer publicadas en el Registro de la Propiedad con una única excepción: si existen hipotecas a favor de terceros que no se hayan opuesto a la inscripción, el nuevo titular no se verá perjudicado por las mismas. El motivo de esta excepción reside en el hecho de que si dicho tercero no hace objeción a la alteración del Registro nada debe oponer al nuevo titular.

La situación es muy distinta si alguno de los titulares registrales objeta la modificación del contenido del Registro de la Propiedad. En este supuesto corresponde al árbitro del Registro (24) decidir si la solicitud debe prosperar a pesar de la oposición de algún titular registral. El árbitro del Registro sólo puede acceder a la rectificación del Registro cuando hay oposición si se da alguna de las siguientes tres circunstancias: Si el ocupante ha venido poseyendo con la aquiescencia del titular registral cuya oposición implica una situación injusta al ir contra sus propios actos (25). La segunda posibilidad es cuando el ocupante tiene un título para ocupar el inmueble, pero por algún motivo no lo ha registrado, como puede ocurrir si tiene un título sucesorio testamentario o *ab intestato* o si tiene un mero contrato de compraventa cuyo precio ha satisfecho (lo que civilmente le convierte en titular de una situación fiduciaria). La tercera posibilidad es que el ocupante sea titular registral del inmueble colindante y la exacta delimitación de la finca no haya sido establecida siempre que haya estado poseyendo de buena fe, es decir, si se trata de una mera usucapión de una franja adyacente a su propiedad inscrita y durante el plazo de diez años la ha estado poseyendo como propia.

Resumiendo: si el poseedor solicita la rectificación del Registro y nadie se opone, así se hará, pero aunque haya oposición el Registro podrá rectificarse si la situación es una de las tres descritas anteriormente.

Pero aún si la solicitud es rechazada por el Registrador o por el árbitro del Registro, el ocupante puede, en un plazo de dos años, volver a presentar su solicitud si continúa poseyendo y en este caso se realizará la alteración del Registro de la Propiedad sin que quepa oposición, salvo que haya sido condenado en una acción posesoria, haya sido expulsado del inmueble a consecuencia de una sentencia o esté abierto un proceso posesorio. Como se ve, la existencia del procedimiento de alteración del Registro de la Propiedad tiene graves consecuencias, aunque haya resultado infructuoso y es la posibilidad futura de provocar dicha alteración; la razón es clara, si el titular registral, conocedor por la notificación del Registrador de la Propiedad de la existencia

(24) *Adjudicator* equivale a árbitro. Lo traduzco como árbitro del Registro para enfatizar el hecho de que no es un árbitro cualquiera, sino el que específicamente crea y regula la *Land Registration Act*.

(25) *Equity by stoppel*.

de la intención del poseedor no insta una acción contra él, se verá perjudicado por su inacción, por la dejación de su posición dominical.

La nueva regulación de la posesión *contra tabulas* respeta en el fondo el mismo plazo que existía antes de la reforma, pues si transcurridos diez años de posesión el titular registral no pone fin a la misma y deja transcurrir dos más el plazo total de doce años, le será completamente oponible por dejación de su derecho.

IV. LA PRIORIDAD DE LOS DERECHOS DE HIPOTECA INSCRITOS

La nueva Ley no altera el concepto de carga del texto de 1925, entendiendo como tal la obligación pecuniaria o realizable en dinero que grava un inmueble determinado. Lo que supone una novedad en la regulación de 2002 es el intento de clarificar una cuestión que en la antigua Ley ha provocado problemas, como es el orden de prioridad entre las distintas cargas inscritas y entre éstas y las denominadas cargas legales. A esta cuestión se destina la parte quinta de la Ley.

El principal problema de las cargas voluntarias y de su orden de prioridad es la relación que existe entre la fecha de la inscripción y el de la obligación a la que la carga está unida. La cuestión es complicada, pues el sistema actual de Inglaterra y Gales permite la vinculación entre la hipoteca inscrita y las entregas futuras distintas a la originariamente garantizada (26), atribuyendo prioridad a éstas frente a cargas posteriores. Esta especie de hipoteca global, en virtud de la cual el acreedor va cargando las obligaciones que se vayan generando con el deudor, supone una quiebra del más elemental principio de prioridad y es, qué duda cabe, una rémora al crédito territorial, pues difícilmente se pueden conceder ulteriores hipotecas sobre la misma finca si su prioridad puede ser obviada en beneficio de créditos que no resultan del contenido del Registro. Como ocurre en el sistema español, en caso de ejecución de una hipoteca, el importe obtenido por la venta del bien se entrega al acreedor en pago de su crédito, y el sobrante se pone a disposición de los acreedores posteriores y, en su caso, del propietario desposeído.

La Ley actual permite esta alteración de las reglas de la prioridad en dos supuestos: en primer lugar, quedan cubiertas con la primera hipoteca las obligaciones futuras con el deudor si el acreedor, titular registral, no es notificado por un eventual ulterior acreedor de la constitución de la segunda carga; el peso por tanto recae en el segundo acreedor, a quien se impone la carga de la notificación y de su prueba, si desea mantener intacta la prioridad que se le atribuya a su derecho. En segundo lugar, si en el momento de

(26) *Further advances.*

constituir la primera carga se hace previsión de la existencia de la segunda quedará ésta cubierta con independencia de la actividad de un segundo titular a modo de nuestra hipoteca en garantía de obligación futura.

La nueva Ley acepta y mantiene estas excepciones, pero introduce una tercera muy sugestiva desde nuestra perspectiva. Si deudor y acreedor han fijado un máximo de responsabilidad hipotecaria por la que deba responder la finca, la obligación futura quedará cubierta con la hipoteca siempre que «quepa» dentro de la cobertura y se haga constar en el Registro de la Propiedad. Los comentaristas ingleses consideran que esta nueva modalidad de practicar la carga de obligaciones no existentes al tiempo de la constitución de la hipoteca tendrá una gran aplicación al dejar exclusivamente en manos de las partes la posibilidad de cargas obligaciones futuras relacionadas con la existente sin necesidad de hacer una previsión exacta de la misma.

Fuera de estos supuestos, el orden de prioridad de las hipotecas y otras cargas legales es el que resulta del Registro de la Propiedad y no puede ser alterado si no es por convenio entre los interesados.

Queda sin resolver, sin embargo, el problema de las cargas legales u obligaciones *propter rem* que gravan los inmuebles que por tener un origen legal permanecen ocultas y además están dotadas de una prioridad que se impone sobre la de las cargas inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad. La Ley actual no ofrece una solución a esta situación que genera incertidumbres en el tráfico. La nueva Ley impone al Registrador de la Propiedad la obligación de notificar a los titulares de las cargas anteriores la inscripción de la carga legal, que sigue imponiéndose sobre aquella, pero al menos el acreedor dejará de realizar nuevas entregas o de comprometer nuevos fondos con cargo a la hipoteca inscrita al ser consciente de que su prioridad está comprometida por la existencia de una carga legal preferente. Las cargas legales son derechos absolutamente oponibles, por lo que sería fácil burlar la previsión legal. Para evitarlo, la nueva Ley impone que dichas cargas sólo puedan ser objeto de ejecución si constan previamente inscritas en el Registro de la Propiedad.

V. LA PROTECCION DE LOS DERECHOS DISTINTOS DEL DOMINIO

Estamos ante otra de las grandes novedades de la Ley de 2002. Frente al sistema de la Ley de 1925 que contemplaba hasta cuatro formas distintas de hacer constar en el Registro de la Propiedad los llamados *minor interests* o derechos menores (27) (*notice, injunction, inhibition, restriction*), la Ley ac-

(27) Es decir, aquellos derechos que no abren folio (por no tratarse de pleno dominio, dominio a término, *rentcharges* o *profits a prendre in gross*) y que no tienen consi-

tual suprime la noción de derechos menores, reduce a dos los tipos de asientos por medio de los que se publican en el Registro de la Propiedad y, sobre todo, permite la inscripción sin necesidad de exigir la constancia del consentimiento expreso del titular registral.

La insuficiencia y complejidad del sistema hasta ahora vigente había producido una auténtica demanda de reforma, demanda que se pretende satisfacer con el nuevo sistema, el cual analizamos a continuación contemplando, como hace la propia Ley en su cuarta parte, los dos tipos de asientos posibles y su regulación jurídica.

1. *Notices* o notificaciones. La simplificación es máxima, pues bajo esta forma se publica cualquier derecho relativo a un bien inmueble y que carezca de la consideración de carga en los términos que acabamos de ver. Precisamente por no ser cargas en sentido técnico no se reflejan en el apartado previsto para las mismas en el folio registral (apartado Charges Register o de Registro de Cargas) sino en el apartado relativo al título material del titular registral (apartado Proprietorship Register o Registro de Dominio).

La regla general es, pues, que todo derecho puede acceder al registro bajo forma de notificación, si bien hay algunas excepciones, bien porque se prevea expresamente su acceso como restricción, bien porque sean derechos absolutamente oponibles, bien porque sean derechos que forman parte de otros susceptibles de abrir folio (como son los pactos reales relativos al dominio a término por más de siete años).

La reforma ha supuesto una simplificación del modo en cómo han de ingresar en el Registro de la Propiedad, acudiendo nuevamente al recurso de conceder al silencio del titular la consideración de asentimiento al asiento.

La solicitud al Registrador de la Propiedad da comienzo al procedimiento y puede ser consecuencia de un acuerdo entre el titular registral y el titular del derecho, o bien una solicitud unilateral de éste.

Si la solicitud de asiento se hace con la aquiescencia del titular registral, se practica sin más, pero si es una solicitud sin dicho consentimiento, corresponde al Registrador de la Propiedad decidir si procede o no su práctica. En caso afirmativo se realiza el asiento y se notifica al titular registral de forma que si no hay oposición el asiento despliega todos sus efectos. A su vez el titular registral puede solicitar la cancelación del asiento y así se hará si el que instó su práctica no se opone, pero si hay oposición entonces la situación se remite al árbitro del Registro en los términos que veremos.

El asiento de notificación plantea un problema de especialidad, pues es un asiento que puede expresar el contenido del derecho a que se refiere, o bien

deración de cargas (como queda dicho son cargas aquellos derechos que garantizan una obligación monetaria o que vinculan a su pago a un inmueble, señaladamente el derecho de hipoteca y las obligaciones de pagos legales).

puede limitarse a expresar su existencia y el nombre de su titular pero no su contenido. Se justifica dicha limitación por cuestiones de confidencialidad, pero lo cierto es que es injustificable y es uno de los aspectos de la reforma en que ésta se muestra regresiva.

El asiento de notificación despliega su eficacia vinculando a cualquier titular posterior de la finca sobre la que recae, aunque no establece una prioridad entre los derechos así publicados que se rigen por su fecha de constitución (28).

2. *Restrictions* o Restricciones. Se refieren al titular de una finca o derecho y su efecto esencial es que cierran el Registro de la Propiedad si no se cumple con lo especificado en las mismas. Aunque su función es variada, básicamente tratan de evitar la entrada en el Registro de la Propiedad de situaciones susceptibles de impugnación o de situaciones que quedarían protegidas defraudando legítimos intereses de terceros.

Son incompatibles, en principio, con el asiento de notificación, pues no reflejan derechos ni atribuyen prioridad, pero eso no evita que exista una relación entre ambos tipos de asientos en determinadas circunstancias como, por ejemplo, en la quiebra cuya solicitud se refleja en el Registro de la Propiedad como notificación, puesto que refleja un eventual derecho de un tercero (impugnatorio esencialmente) y vincula a un eventual adquirente de la finca y cuya declaración se publica como restricción en la medida en que a partir de ese momento no caben actos dispositivos sobre el inmueble.

Incluso hay situaciones que pueden provocar simultáneamente ambos asientos, como son los derechos de adquisición preferente que se publican como notificaciones y que, a criterio del Registrador de la Propiedad, pueden también provocar una restricción precisamente para salvaguardar su eficacia (29).

El concepto de Restricción es muy amplio y puede abarcar tanto una prohibición absoluta como una prohibición relativa, bien porque esté supeditada a un previo consentimiento, a la práctica de una notificación o a la consecución de una autorización judicial.

Como la Notificación, puede ser solicitada por el titular registral (30) o bien por un tercero con o sin consentimiento de aquél. En este caso, el Re-

(28) De aquí su nombre de notificaciones, pues su efecto se agota en la mera publicación de forma que los terceros adquirentes del dominio o cargas en sentido estricto (hipotecas o cargas legales) se ven vinculados por su existencia. Entre derechos así publicados, la inscripción no añade preferencia alguna y ésta se rige por el clásico aforismo «where the equities are equal the first in time prevails».

(29) En el fondo nuestro sistema sigue el mismo esquema: un derecho de adquisición preferente puede publicarse en nuestro Registro como mera carga o bien contener una regulación de su ejercicio que impida la inscripción de una transmisión sobre la finca gravada sin que se respete la misma.

(30) Hay una variedad frecuente en el Registro de la Propiedad de Inglaterra y Gales que es imposible en nuestro ordenamiento: la restricción impuesta en una sociedad de que determinado inmueble no se enajene o grave sino es con la autorización del Presidente.

gistrador de la Propiedad debe notificar al titular registral para que, si lo desea, realice una objeción en cuyo caso será ante el árbitro del Registro ante el que deben hacerse las oportunas alegaciones.

Practicada, su efecto esencial es el cierre del Registro de la Propiedad, salvo que el acto dispositivo respete íntegramente sus previsiones. No obstante, el Registrador de la Propiedad tiene importantes competencias para prescindir de la restricción si la considera inaplicable (el caso más típico es si la persona llamada a consentir ha fallecido) o para aplicarla con las modificaciones que estime oportunas.

VI. REFORZAMIENTO DE LA ESTRUCTURA DEL REGISTRO

La Ley de 2002 mantiene el esquema general administrativo del Registro de la Propiedad como oficina independiente del Estado, que no forma parte de la estructura del Ministerio, a cargo de un Registrador de la Propiedad dotado de amplias facultades para dirigirlo. Se conservan los aspectos esenciales de su función, especialmente su independencia orgánica, aunque el Registrador de la Propiedad es nombrado por el Ministro de Justicia y de él recibe sus emolumentos. Se conserva la facultad de nombrar y dirigir el personal al servicio del Registro y de disponer los medios precisos para el correcto funcionamiento. Se mantiene igualmente la eficacia de la documentación emanada del Registro de la Propiedad, que tiene carácter probatorio ante los Tribunales sin necesidad de ulteriores consideraciones.

La regulación de los aspectos estructurales se lleva a cabo en la parte novena y décima de la Ley y en los anexos séptimo y noveno. Las novedades de la Ley se refieren a dos aspectos muy concretos:

1. Asesoría legal. Por primera vez se establece la posibilidad de que el Registrador de la Propiedad preste servicio de consultoría jurídica y organice el servicio necesario tanto en el territorio de Inglaterra y Gales como en cualquier otro sitio. También se le faculta para que determine los honorarios que por tal prestación deban devengarse, honorarios que quedan fuera de la tabla de aranceles aprobados por el Ministerio de Justicia para la llevanza ordinaria del Registro. A los efectos de la prestación de este servicio se autoriza al Registrador de la Propiedad a participar en sociedades, como socio capitalista, o consorcios destinados a tal fin. Esta autorización tiene, entre sus fines declarados, permitir al Registro de la Propiedad continuar participando en concursos y proyectos internacionales y facturar por ello sin necesidad de acudir a figuras intermedias.

2. El árbitro del Registro. Es una novedad absoluta de la nueva Ley y uno de los medios por los que se pretende agilizar las relaciones entre

el Registro de la Propiedad y los usuarios cuando surgen cuestiones conflictivas entre los particulares relativas a derechos inscritos o cuya inscripción se ha solicitado. En la regulación actual, las apelaciones a las decisiones del Registrador de la Propiedad se ventilan ante una figura denominada Solicitor to Her Majesty Land Registry, persona integrada en la propia Administración y que se ha considerado no suficientemente independiente, especialmente cuando es la propia Administración la que tiene un interés en el conflicto.

Para evitar cualquier conflicto, la Ley crea esta nueva figura, nombrada y pagada directamente por el Ministro de Justicia, dotado de amplia autonomía para organizar su oficina y contratar y dirigir al personal que considere conveniente y que, mediante un procedimiento público, está destinado a agilizar los conflictos relacionados con el Registro de la Propiedad y a descargar a los Juzgados de costosas y largas apelaciones aunque, como es obvio, sus decisiones son apelables ante los órganos de la Administración de Justicia.

Su competencia material abarca tres campos:

En primer lugar, la resolución de objeciones puestas por los titulares registrales a las solicitudes realizadas por terceros de modificar el contenido del Registro de la Propiedad. Como hemos visto, estas objeciones pueden ser extraordinariamente frecuentes y relevantes en materias como la usucapción *contra tabulas* o en la realización de asientos de Notificación o Restricción sin consentimiento del titular registral.

Un segundo campo de actuación se refiere a las impugnaciones de las decisiones del Registrador de la Propiedad de realizar un contrato o acuerdo de acceso a la red informática interna del Registro de la Propiedad. Como vimos es intención del legislador que gran parte de la contratación relativa al Registro de la Propiedad se haga por medios telemáticos, por lo que la denegación de acceso a los profesionales que lo soliciten equivaldrá, en la práctica, a dejarles fuera del mercado inmobiliario.

La tercera posibilidad de actuación del árbitro del Registro se refiere a las impugnaciones de decisiones del Registrador de la Propiedad negativas a la rectificación del Registro de la Propiedad cuando el motivo de la denegación sean los defectos que la documentación aportada pueda tener. En este caso se atribuyen al árbitro amplias facultades hasta llegar incluso a la modificación del contenido literal de los documentos con la finalidad de que puedan acceder al Registro de la Propiedad.

En definitiva, con la figura del árbitro del Registro se cierra una regulación que pretende proporcionar a los particulares la posibilidad de conseguir la modificación del contenido del Registro de la Propiedad sin necesidad de acudir a los Tribunales de Justicia cuando no se cuenta con el consentimiento del titular registral.

Para mayor información:

- *The Land Registration Act 2002*. ROBERT ABBEY and MARK RICHARDS. Oxford University Press. 2002.
- *Textbok on Land Law*. JUDITH MACKENZIE and MARY PHILLIPS. Oxford University Press. 2002. Ninth Edition.
- www.e-conveyancing.gov.uk
- *Land Registration Act 2002*. Explanatory Notes. www.clicktso.com

FERNANDO DE LA PUENTE DE ALFARO
Registrador de la Propiedad - Notario