

El Registro de la Propiedad en Inglaterra y Gales

SUMARIO: 1. EL ORDENAMIENTO LEGAL VIGENTE.—2. LA TRANSMISION DE DOMINIO Y LA CONSTITUCION DE DERECHOS REALES.—3. LA PROPIEDAD NO REGISTRADA.—4. LA PROPIEDAD REGISTRADA.—5. LOS EFECTOS DEL SISTEMA.

1. EL ORDENAMIENTO LEGAL VIGENTE

Como en gran parte de Europa occidental, la regulación del Registro de la Propiedad en Inglaterra y Gales (1) proviene del siglo XIX y también es consecuencia del dismantelamiento de un sistema feudal de la propiedad caracterizado por la acumulación en muy pocas manos, por la complejidad de las relaciones derivadas de los derechos existentes y por la escasez de tráfico jurídico (2).

La primera Ley del Registro de la Propiedad procede de 1862 y, como en el resto de las legislaciones occidentales (3), tuvo como finalidad la extensión de la propiedad privada en un marco de seguridad jurídica. Dicha Ley no fue, sin embargo, un éxito, y todavía en 1925 apenas un 14 por 100 de la población era propietaria de un inmueble. Las razones del fracaso, al decir de los comentaristas ingleses, fueron diversas y no la menor fue que los principales terratenientes del Estado eran los propios representantes del pueblo a quien se dirigía la reforma, amén del hecho de que la legislación era demasiado rígida exigiendo requisitos de exactitud en la identificación de las fincas y de los derechos a registrar que apenas era posible cumplir.

(1) Existen distintos sistemas en Escocia e Irlanda del Norte.

(2) Sólo en dos condados existían registros de títulos (Yorkshire y Middlesex) con apenas importancia jurídica.

(3) Y de aquellas de los denominados países en transición del Centro y Este de Europa que viven un proceso muy similar al que hace ciento cincuenta años se produjo en nuestra parte del continente.

Los defectos del sistema se pusieron de manifiesto muy pronto, por lo que en 1875 se creó el concepto de linderos generales (4), en 1895 se estableció que la base física para el Registro sería el Servicio Nacional de Topografía, y en 1899 se impuso la inscripción obligatoria. Estas tres reformas constituyeron el armazón de la reforma de 1925 que aprobó la vigente Ley de Registro (Land Registration Act) que, atribuyendo poderes cuasijudiciales a los Registradores de la Propiedad, completó un sistema que ha venido funcionando hasta la actualidad a satisfacción de las personas a quienes iba dirigido junto a otras importantes leyes (Settled Land Act, Trustee Act, Law of Property Act, Administration of Estates Act, Land Charges Act) todas del mismo año.

El Registro de la Propiedad de Inglaterra y Gales comprende aproximadamente dieciséis millones de diferentes titularidades y se encuentra totalmente computerizado; unos tres millones de inscripciones se practican cada año y se atiende unos seis millones de solicitudes de información en cada período de igual duración.

Todo el sistema está en trance de reforma, pues una comisión conjunta del equivalente a nuestra Comisión General de Codificación (Law Commission) y del Registro de la Propiedad han elaborado un documento (Land Registration for the Twenty First Century 1998) que tiene por objeto, nada menos, que una reforma integral, por tanto no sólo del Registro de la Propiedad sino de la Ley Civil en que se sustenta. Los ejes de la reforma serían los siguientes:

- Introducción de la contratación electrónica. Como veremos el sistema actual está basado en el soporte papel que una vez emitido es remitido al Registro de la Propiedad para su registración; hasta ese momento no se produce ni transmisión de dominio ni constitución de derecho alguno. Ese período de tiempo puede crear problemas en determinadas circunstancias por lo que se propone sustituir la contratación en papel por la electrónica, conectada ésta a los terminales del Registro de la Propiedad, evitando así la demora entre la emisión del contrato y su entrada en el Libro de Presentaciones (5).
- Una consecuencia de lo anterior sería que dejarían de existir derechos fuera del Registro de la Propiedad por la propia mecánica del nuevo sistema, a lo que se uniría la obligatoriedad, para todos los derechos, de su creación por vía electrónica.

(4) O, lo que es lo mismo, que el Estado no responde de la exactitud de la identificación de los inmuebles registrados sino de forma general por ser la exactitud un problema entre los particulares contratantes.

(5) Se espera que durante el año 2002 se apruebe la reforma que suprima el soporte papel haciendo todas las operaciones por vía electrónica.

- Otra consecuencia sería la disminución de los derechos absolutamente oponibles incluso sin registración o creación formal que hoy en día, como veremos, son numerosos. El sistema, por tanto, aceptaría menos excepciones al principio de inoponibilidad (6).

2. LA TRANSMISION DEL DOMINIO Y LA CONSTITUCION DE LOS DERECHOS REALES

Es inútil acercarse al Registro de la Propiedad de Inglaterra y Gales sin que se haga simultáneamente una aproximación a su Derecho Civil, en algunos aspectos muy similar al nuestro, pero en otros tremendamente distinto. Veamos, pues, siquiera brevemente, el concepto de propiedad y de derecho real, así como su tráfico jurídico.

Formal y materialmente la Propiedad inmobiliaria de Inglaterra y Gales ha pertenecido a la Corona sin que los particulares pudieran ostentar otros derechos que los que ésta les cediera. Ciertamente, la Corona de Inglaterra fue históricamente la única detentadora de la tierra y aún hoy lo es nominalmente; los particulares ostentaban derechos, algunos muy complejos, sobre los inmuebles que regulaban sus relaciones con la Corona y con otros particulares. Desde 1925 estos derechos históricos quedaron profundamente modificados de modo que, en referencia a lo que nosotros denominamos dominio, la reforma derogó un gran número de variaciones de las que sólo sobreviven dos tipos: la propiedad absoluta y la propiedad a término. Pero antes de estudiar sus características es preciso analizar, siquiera brevemente, el sistema de transmisión del dominio (que es también aplicable a la creación de derechos «legales»).

A diferencia de lo que una primera impresión pudiera sugerir, el Derecho Civil de Inglaterra y Gales es extraordinariamente formal pues sólo se transmite el dominio si se cumplen rigurosamente los requisitos de forma establecidos. No hacerlo equivale a la no existencia de transmisión legal del dominio o de constitución de derechos; sólo habrá una situación de equidad o fiduciaria. Dejemos para un momento posterior esta afirmación y centrémonos en los requisitos formales. El artículo 52 de la Ley de 1925 establece la nulidad de todos los contratos de transmisión de dominio que no estén realizados en documento (deed). Los requisitos del documento para que sea legalmente aceptable son tres (7): los documentos deben estar firmados por las partes,

(6) Se propugna la inscripción de las propiedades a término por más de catorce años, se suprime la oponibilidad absoluta de las servidumbres constituidas expresamente, la de los derechos de ocupación que no sean obvios ni actuales...

(7) La Ley de Propiedad de 1989 cambió los requisitos tradicionales de firma, sello y emisión (signed, sealed and delivered) por los actuales.

deben estar firmados por los testigos y deben estar emitidos. Cualquier documento escrito que no reúna estos requisitos no es considerado legalmente un documento y por tanto no transmite el dominio aunque, como veremos después, tiene su relevancia en equidad. Por otro lado, hay que tener en cuenta que una vez el título ha sido registrado pierde todo su valor, pues es reemplazado por el certificado de Registro que es el único medio legal de acreditar la titularidad de un derecho (8).

Como decíamos al principio subsisten en Inglaterra y Gales, como resultado de la evolución del derecho subjetivo desde la regulación medieval hasta la moderna, dos tipos de propiedad: en primer lugar, la que denominamos propiedad absoluta (*fee simple absolute in possession*) que es la propiedad propiamente dicha. Sus caracteres son los siguientes:

- a) Es una propiedad perpetua, pues se transmite indefinidamente de unas personas a otras. Sólo cuando hay una sucesión intestada, a la que no concurren parientes, la propiedad revierte (pues de ella proviene) a la Corona.
- b) Es una propiedad absoluta (9), pues no puede someterse a plazo o condición.
- c) Es una propiedad actual, pues no puede diferirse su entrega a un futuro más o menos cierto.

Hay que advertir que las especialidades sobre el plazo o la condición son perfectamente legales, pero privan al dominio de su cualidad de propiedad absoluta y, desde el momento en que se introducen, ya no permiten considerarlo como tal. Su regulación es distinta, como veremos, pues sólo pueden ser considerados en equidad.

En segundo lugar, la propiedad a término (*Term of years absolute*) es el otro tipo de propiedad legalmente reconocida, vulgarmente se conoce como «Lease» (10). Sus características son:

(8) No quiere esto decir que los documentos se destruyan, bien al contrario, deben ser conservados para, si se precisa, cotejar el contenido con el del Registro de la Propiedad, si se ha producido algún error; de hecho, ésta es una de las «ocultas» razones por las que el sistema se mueve hacia la contratación electrónica: los operadores (Bancos, fundamentalmente) gastan enormes sumas de dinero en la conservación de los documentos, sumas que pretenden ahorrarse por el simple sistema de suprimir el soporte papel.

(9) Absoluta, pues, en un sentido distinto a como nosotros los entendemos, pues absoluta lo es no sólo en cuanto absolutamente oponible, pero también en el sentido de absolutamente no determinada por circunstancias accidentales.

(10) No es, por tanto, el leasing al que con tanta frecuencia nos referimos en España. Nótese que estamos ante cosas completamente distintas: mientras que en Inglaterra y Gales el Lease es un tipo de propiedad a tiempo que tiende por vocación a extinguirse por su paso, en España denominamos leasing a un tipo de derecho real por el que se va

- a) Es un tipo de propiedad y no un derecho de terceros sobre cosa ajena.
- b) Ha de ser por período determinado que puede ser largo o breve. Puede existir una propiedad a tiempo larguísimo o brevísimo, en ambos casos perfectamente legal, tanto si abarca un período de tres mil años como unos cuantos días. Los derechos concedidos por períodos a determinar no caen dentro de la categoría (por ejemplo, por el tiempo que se tarde en aprobar la carrera o por el tiempo que dure una guerra).
- c) Trae causa, no de la Corona, sino del titular de la propiedad absoluta o bien de un titular de propiedad a término por un plazo superior.

Cualquier otro derecho sobre un bien no es considerado de dominio sino derecho sobre el dominio. Son divididos en dos categorías: los derechos legales o creados conforme a la Ley (legal interests) y los derechos en equidad (equitable interests) o sólo reconocidos por los Tribunales. Veámoslos:

1. Los derechos legales o reconocidos legalmente están contemplados en el artículo primero de la Ley de 1925 y son los únicos reconocidos como tales, cualquier otro derecho sólo puede ser reconocido, en su caso, en equidad. Los derechos legales son los siguientes:

A) Servidumbres (Legal easements). El concepto de servidumbre es el mismo que procede de la tradición del Derecho romano en cuanto derecho que grava un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño; como en nuestro Derecho existe una gran variedad de derechos de servidumbre incluidos aquellos que dan derecho al aprovechamiento limitado sobre los frutos del fundo ajeno (profits a prendre) como pueda ser el derecho a pastos.

B) Cargas reales (Legal rentcharges). Su concepto es similar al del censo de nuestro Derecho en cuanto supone un gravamen que recae sobre un inmueble consistente en pagar una determinada suma a una persona determinada o en beneficio de otro inmueble determinado.

Los derechos contemplados en los dos subapartados anteriores deben establecerse bien a perpetuidad o por un período determinado (exactamente como hemos visto en el dominio) de modo que cualquier derecho que no cumpla este requisito deja de considerarse «legal» y sólo puede ser reconocido en equidad.

C) Hipoteca (Legal Mortgage). El concepto de hipoteca es idéntico al nuestro en cuanto sujeta un inmueble al cumplimiento de una obligación

adquiriendo gradualmente el dominio de una cosa. Es importante que seamos conscientes de esta diferencia, pues corremos el riesgo de considerar que una palabra similar designa realidades idénticas cuando no es así en absoluto.

determinada. La hipoteca legal es, como veremos, uno de los tipos de hipoteca admitidos.

D) Otros derechos. Son muy poco frecuentes y son creados por Ley.

E) Derechos de recobro (Rights of entry). Son derechos que forman parte de una cesión de propiedad a término o de una carga real en virtud de los cuales el propietario que los haya constituido tiene, en caso de incumplimiento de pago de la cantidad estipulada, derecho a recuperar la propiedad absoluta.

Cualquier otro derecho que no sea alguno de los contemplados en el listado anterior no es un derecho «legal» y sólo podría contemplarse como de equidad. Estos derechos son de extraordinaria importancia en el sistema anglosajón y no pueden ser considerados como de segunda categoría o de menor importancia, pues desarrollan una función importantísima en el ámbito de las relaciones jurídicas inmobiliarias. Como veremos es una categoría, a diferencia de la «legal», mucho más abierta.

2. Los derechos en equidad están divididos, a su vez, en dos categorías: los derechos tradicionales y aquellos que se convirtieron en derechos en equidad al perder su condición de legales en la Ley de 1925.

A) Derechos en equidad tradicionales:

- Derechos del beneficiario de una fiducia (11) (Interest of a beneficiary under a trust). La fiducia es un mecanismo utilizado por el derecho anglosajón para regular situaciones de interinidad en las que una persona es titular de un derecho del que no puede disponer libremente y que tiene un beneficiario determinado o por determinar. Su función jurídica es tan importante como la económica, desde luego mucho mayor de la que es en los sistemas continentales de tradición romana en los que situaciones parecidas se resuelven no en el ámbito de la fiducia propiamente dicha sino en el de los derechos reales o, incluso, en el de los derechos personales. La fiducia anglosajona puede crearse directamente por el titular de un inmueble (el caso más tradicional sería el testamentario: el testador nombra un fiduciario en beneficio de sus hijos menores de edad y hasta que alcancen la mayoría) o tener atribuida tal condición por los tribunales (por ejemplo, si la vivienda familiar es adquirida por el marido, en parte con dinero de la esposa, el marido será titular fiduciario reconociendo tal situación la Corte a la esposa que sería beneficiaria —trustee—, en la medida de su aportación, de la fiducia).

(11) Trust se traduce habitualmente como fiducia aunque sólo es correcto si partimos de la base de que el concepto anglosajón es mucho más amplio que el romano.

- Derechos de equidad derivados de contratos de creación de derechos legales (Interests under contracts to create legal estates or interests). Ciertamente es preciso adaptar nuestra mentalidad para comprender ciertas categorías. En el Derecho contractual anglosajón si dos partes celebran un contrato están, ciertamente, forzadas a cumplirlo, pero si una de ellas no lo hace, la otra sólo tiene el remedio «legal» de romper o resolver lo pactado. La otra parte, desde luego, tiene la posibilidad de recurrir al Juez para que se cumpla lo pactado (acción de cumplimiento), pero esto es un remedio de equidad (12) (judicial) no legal y por tanto discrecional mientras que los remedios legales, una vez que están establecidos sus presupuestos, son aplicados sin discusión alguna por el Juez; esto es, si el Juez ante quien se presenta la acción de resolución considera que, efectivamente, hay un incumplimiento de contrato, fallará sin más a favor de la misma, pues la solución al conflicto es legal, no susceptible de discusión y sin ulteriores consideraciones; si por el contrario se ejercita la acción de cumplimiento, el juez puede, discrecionalmente, apreciar si debe cumplirse o no el contrato, pues influyen otros parámetros (que en el Derecho español son categorías jurídicas legales como la buena fe, la fuerza mayor...) que deben ser apreciados y aceptados por el juzgador. Pues bien, en una situación como ésta, el Derecho inglés entiende que si la acción de cumplimiento prospera, el titular legal del dominio seguirá siéndolo hasta que se formalice la transmisión, resultando el adquirente hasta ese momento un propietario en equidad. En realidad se trata de una situación fiduciaria en el sentido que vimos en el apartado anterior, pues el vendedor se constituye en fiduciario y el comprador en beneficiario de la fiducia (trustee).
- Derechos no creados formalmente (Interests which are not created formally). Como vimos anteriormente, cualquier derecho que no haya sido creado en un documento que reúna los requisitos de firma, testificación y emisión, no es legalmente un documento y no es apto, por tanto, para la transmisión o creación de un derecho. El adquirente del derecho puede buscar apoyo judicial para que se obligue al transmitente a realizar un documento que reúna los requisitos legales y será mientras tanto considerado titular sólo en equidad.
- Derechos derivados de restricciones contractuales (Interests arising under restrictive covenants). Dentro de un contrato las partes pueden establecer restricciones o limitaciones del contenido normal de un

(12) La máxima «la equidad contempla como hecho lo que debería haber sido hecho» ayuda a comprender su funcionamiento.

derecho de propiedad que no son oponibles a tercero (como, por ejemplo, no destinar el inmueble a determinadas actividades). En el sistema de Inglaterra y Gales estos pactos, meramente personales, son igualmente inoponibles; no obstante, en determinadas circunstancias (esencialmente el conocimiento del comprador de su existencia) pueden dar lugar a un derecho en equidad contra el tercer adquirente.

B) Derechos en equidad por perder su condición de legales en la reforma de 1925.

Ya dijimos anteriormente que los derechos de propiedad son muy rígidos y que el dominio absoluto sólo puede ser perpetuo y que el dominio a término sólo lo puede ser por tiempo determinado. Esto es una consecuencia de la reforma de 1925, pues hasta esa fecha se admitían variaciones sobre el plazo de los derechos; al modificarse la legislación ya no cabe otras formas de dominio legales que las mencionadas, por lo que cualquier variación no es admitida legalmente, pero será aceptada en equidad aunque siempre como una variedad de la fiducia.

La distinción entre derechos legales y derechos en equidad es, como se ha podido ver, de gran importancia (13) pero aún debemos profundizar un poco más para mejor entenderla. Ya hemos dicho que frente a los derechos legales, los de equidad son discrecionales; tal afirmación implica que los derechos legales, una vez reconocidos, son ejercitables sin más consideración, incluso si existe un abuso de derecho que pueda generar un daño a tercero, lo cual puede producir una solicitud de indemnización pero sin afectar al derecho. Por el contrario, un derecho en equidad sólo será reconocido si quien lo reclama ha actuado correctamente (principio de manos limpias); en consecuencia, las circunstancias meramente personales del ejercicio del derecho son irrelevantes en los derechos legales pero esenciales en los derechos en equidad. En nuestro ordenamiento el funcionamiento es bien distinto, pues la existencia de buena o mala fe no sólo tiene consecuencias en el ejercicio del derecho sino en su propia existencia.

Otra distinción importante entre derechos legales y derechos en equidad es que los primeros son oponibles frente a cualquiera, mientras que los segundos, salvo excepciones muy cualificadas, sólo son oponibles frente a personas determinadas. Ciertamente la regulación moderna del Registro de la Propiedad ha desvirtuado esta distinción en la medida que la inscripción obligatoria y constitutiva de los derechos sólo los hace oponibles al ser inscritos, pero es útil cuando estamos ante algún supuesto de excepción a la regla general de

(13) Incluso hasta 1875, los jueces que conocían de los derechos legales y en equidad eran distintos.

inscribibilidad obligatoria y además nos permite la comprensión del sistema desde nuestra óptica de derechos reales versus derechos personales.

3. LA PROPIEDAD NO REGISTRADA

A pesar de que la Ley de Registro de la Propiedad de 1925 estableció la registración obligatoria, sólo en 1990 se extendió el sistema a todos los territorios de Inglaterra y Gales. En consecuencia, hay todavía mucha propiedad inmobiliaria pendiente de adaptación al sistema en ella establecido y es conocida, precisamente, como propiedad no registrada (14).

El problema de esta propiedad es, evidentemente, el de acreditación de su titularidad y disfrute. La inexistencia de un Registro de la Propiedad que permita conocer indubitadamente la titularidad y el estado de cargas conlleva necesariamente la necesidad de investigar la propiedad. Como vamos a ver, se trata de una operación compleja y llena de dificultades que imposibilita que los particulares la lleven a cabo aun cuando técnicamente sea posible; en la práctica son los abogados quienes se preocupan de realizar los distintos trámites que a continuación vamos a analizar.

Básicamente las operaciones a llevar a cabo son cuatro: Investigación en la autoridad municipal, la investigación en el Registro especial de cargas inmobiliarias, la investigación de los títulos de propiedad y la investigación posesoria o sobre el terreno. Veamos en qué consiste cada una de ellas:

1. La investigación a nivel local se realiza en el denominado Registro de cargas de carácter local creado por una Ley en 1975 (Local Land Charges Act). Se caracteriza por recoger información relativa a limitaciones administrativas de muy variada índole que pueden afectar a una propiedad determinada y comprende desde limitaciones derivadas del planeamiento pasando por declaraciones de protección sobre un árbol concreto, reclamaciones por impago de impuestos locales, declaración de un edificio como de interés arquitectónico, etcétera.

El estado de cargas de la propiedad se averigua solicitando un certificado de la autoridad que lo expide contra el pago de unos derechos. El Registro es puramente informativo, pues si el certificado es negativo no por ello las limitaciones dejarán de afectar al adquirente quien podrá, en caso de certificado erróneo, solicitar una indemnización de la autoridad local.

2. La investigación del título. Para comprar con absoluta seguridad una propiedad es evidente que el título del vendedor ha de ser seguro, pues *nemo*

(14) Se estima que aproximadamente un 15 por 100 de la propiedad está sin registrar en Inglaterra y Gales.

dat quod non habet lo que es imposible de establecer atendiendo exclusivamente al título del transmitente, dado que éste deriva de uno anterior y éste de otro anterior y así sucesivamente. Es imprescindible que el comprador o adquirente tenga la certeza de que la titularidad del transferente se deriva de una cadena regular de transmisiones válidas. Esta *probatio diabólica* suele tener un límite temporal, aquél que se considera necesario alcanzar para tener una razonable seguridad. Hasta 1969 el plazo era de sesenta años, pero en esa fecha la Ley de Propiedad (Law of Property Act) lo redujo legalmente a quince años por considerarlo suficientemente seguro.

La investigación parte de lo que se denomina un «documento raíz» o documento de transmisión intervivos y a título oneroso del que se parte hacia adelante temporalmente. El documento raíz es a título oneroso porque se entiende que en aquel momento el adquirente investigó suficientemente el título de su transferente. Por supuesto todo esto es práctica forense pues, salvo el mencionado plazo de quince años, no existe obligación ni regulación legal que imponga un procedimiento de investigación. Una vez determinado por el abogado del comprador lo que se considera documento raíz el vendedor (o mejor su abogado) pone en manos de su colega, asesor del comprador, el denominado epítome de títulos, que no es otra cosa que un expediente fotocopiado de los documentos que justifican el dominio en el título raíz y de los posteriores. Es el abogado del comprador el que debe leer e inspeccionar este expediente para determinar si la cadena de titularidades es correcta y si no existen posibles vicios que invaliden cualquiera de ellas. Posteriormente, el día fijado para la transacción, se aportan los originales para su cotejo.

3. La investigación de derechos de terceros. Una vez determinado que el vendedor o transferente justifica una cadena de títulos que permite aseverar la seguridad del suyo propio es preciso hacer lo mismo con las cargas eventuales que puedan existir sobre la propiedad, lo cual es más difícil y complicado. Las cargas que pueden existir en el Derecho inglés son muy variadas tanto por su origen como por su eficacia. Con el fin de facilitar su «descubrimiento», la Ley de Cargas Inmobiliarias (Land Charges Act) de 1972 (que ha sustituido a la del mismo nombre de 1925) regula el Departamento de cargas inmobiliarias que tiene por finalidad tanto averiguar el posible estado de gravámenes como establecer la buena fe del adquirente que lo ha consultado. El sistema, sin embargo, no es completo, pues existen cargas registrables y otras que no lo son. Veamos las registrables primero:

A) El Departamento de Cargas Inmobiliarias. Se denominan así a las recogidas en la normativa de 1972 (que ha sustituido a la de 1925) y sólo las recogidas en la misma y su inscripción es obligatoria. El sistema está basado en un Registro informático centralizado (hay uno sólo para Inglaterra y Gales en la ciudad de Plymouth) que se compone de cinco secciones o

Registros distintos en cada uno de los cuales se inscriben solamente un determinado tipo de cargas o gravámenes:

- Sección de acciones judiciales, en donde se inscribe cualquier acción con relevancia inmobiliaria y, muy especialmente, las acciones de quiebra.
- Sección de rentas vitalicias creadas antes de 1926, apenas tiene hoy día importancia.
- Sección de mandamientos judiciales coercitivos (muy similar al embargo).
- Sección de convenios de insolvencia.
- Sección de cargas inmobiliarias. Este Registro o sección se subdivide, a su vez, en seis subsecciones denominadas con letras de la A a la F:
 - Las subsecciones A y B recogen limitaciones derivadas de Leyes.
 - La subsección C se divide en cuatro nuevas subsecciones que comprenden: la subsección de hipotecas sin transmisión de título (15), la subsección de recobro de impuestos (16), la subsección de otros gravámenes (17), y la subsección de promesas de contrato y opciones.
 - La subsección D se divide en tres subsecciones: subsección de impuestos hereditarios debidos, subsección de limitaciones de uso derivadas de contrato (18) y subsección de servidumbres prediales.
 - La subsección E está destinada a las rentas vitalicias anteriores a 1926 y que no son inscribibles en el registro especial que hemos mencionado más arriba.
 - La subsección F está destinada a los derechos sobre el hogar matrimonial (19).

(15) La constitución de una hipoteca de inmuebles no registrados se lleva a cabo dejando en posesión del acreedor, además de su título, el de propiedad del hipotecante, lo que se supone garantía suficiente para el acreedor. Dado que el propietario no podrá exhibir su título, nadie contratará con él. Cuando la hipoteca está así constituida es una carga no registrable por tener suficiente garantía.

(16) Cuando una persona con un interés limitado en la propiedad paga un impuesto de sucesiones de la misma derivado de la transmisión del dominio (por tanto un impuesto del cual no es sujeto pasivo) tiene derecho a recobrarse con cargo a los rendimientos de la propiedad, lo que supone un gravamen real.

(17) Aquí se comprenden otros gravámenes que no tienen una subsección específica y que no están expresamente excluidos de inscripción como son, entre otros: los derechos del beneficiario de una fiducia (trustee), los derechos de indemnización sobre los frutos del inmueble derivados de una ruptura contractual, el derecho del acreedor hipotecario en equidad que tiene en depósito el título de propiedad (sólo si es hipoteca en equidad porque si es legal acabamos de ver en la nota 15 que la carga entonces no es registrable).

(18) Por ejemplo, no criar animales en la propiedad.

(19) El cónyuge titular del inmueble concede al otro un derecho de uso sobre el mismo, derecho que tiene un alcance real.

Este Registro de Cargas Inmobiliarias está a cargo del Registro de la Propiedad y se lleva por personas con la salvedad de que el sistema de registro no atiende al titular del derecho sino al propietario contra el que se constituye. Esto implica un grave problema consistente en que para realizar una búsqueda de cargas hay que preguntar todas las posibles existentes contra el actual propietario y contra los anteriores desde 1925. Dado que el actual propietario sólo ha de demostrar la regularidad de títulos por un período de quince años, se da el caso de que el adquirente de un inmueble se encuentre ante la imposibilidad de averiguar el nombre de todos los propietarios desde 1925 y, por consiguiente, de posibles cargas contra los mismos. Si así ocurre y una carga no es descubierta, pese a constar inscrita, será oponible como veremos a continuación (20). Otro problema importante del sistema personal es derivado de la legislación inglesa que carece de un sistema de identificación personal por lo que no es infrecuente que una propiedad se haya inscrito a nombre de un alias o que la búsqueda se haga por un alias cuando la inscripción es correcta. En ambos casos la divergencia entre el nombre verdadero y el alias producirá una falta de conocimiento del adquirente.

El adquirente de un inmueble que desee conocer el contenido del Registro debe solicitar un certificado del Registro que le será entregado contra pago de los correspondientes derechos. Para preservar la prioridad del que pretende comprar la emisión del certificado «congela» el Registro por un plazo de treinta y nueve días durante los cuales cualquier solicitud de inscripción de una nueva carga no será oponible al comprador. La solicitud de prioridad debe hacerse con una antelación máxima de quince días a la creación del nuevo derecho o transferencia de la propiedad.

El certificado de cargas tiene un carácter no sólo informativo sino también jurídico. El adquirente de un inmueble que esté libre, según el certificado, lo adquiere como tal sin perjuicio de la responsabilidad del Registrador frente al titular de la carga inoponible y que por error del Registro no se comprendió en la certificación.

Las consecuencias de la falta de inscripción no son las mismas en todos los casos, si bien se puede afirmar lo siguiente: La falta de inscripción de los derechos sujetos a inscripción en las subsecciones A, B, C (salvo la subsección de promesas de contrato y opciones que sigue el régimen del siguiente grupo que se dirá), y F los convertirá en inoponibles frente a adquirentes a título oneroso del dominio o de otros derechos sobre la finca.

Los derechos sujetos a inscripción en la subsección D y las promesas de contrato u opciones no inscritas son inoponibles sólo frente al adquirente del

(20) Existe un fondo especial administrado por el Registrador de la Propiedad en jefe destinado a indemnizar a los adquirentes en dichas situaciones. Al parecer esta disfunción se ha producido muy pocas veces.

dominio a título oneroso, pero no frente a posteriores adquirentes de otros derechos distintos del dominio.

El conocimiento o desconocimiento del adquirente es irrelevante, ya que la oponibilidad viene determinada exclusivamente por la inscripción.

B) Derechos no susceptibles de inscripción. Hay muchos derechos diferentes de los expresados que no son susceptibles de inscripción y que, sin embargo, son de eficacia real como los derechos derivados de la fiducia (trust) o las hipotecas legales o de equidad protegidas por la entrega del título de propiedad al acreedor. Su eficacia frente a terceros depende de su naturaleza legal o de equidad.

Los derechos reconocidos en la Ley como servidumbres legales o propiedades a término legales son oponibles frente a cualquiera. Su eficacia es absoluta con independencia de cualquier otra consideración. Podríamos decir que se aplica el principio romano de absolutividad sin restricción con independencia de si el adquirente conocía o no de su existencia.

Tratándose de derechos de equidad, los mismos serán oponibles siempre que el adquirente sea de buena fe y a título oneroso. El adquirente es de buena fe cuando ha hecho lo razonablemente necesario para adquirir la propiedad y no ha descubierto la carga o limitación que afecta al inmueble. El adquirente es a título oneroso si adquiere la propiedad por contrato en el que haya mediado un precio. La protección sólo se depara al adquirente del dominio no al adquirente de otros derechos.

La consideración de la buena fe como elemento de la protección es, como veremos, una de las diferencias esenciales con la propiedad registrada en la que se prescinde por completo de conceptos subjetivos (21). La buena fe nos lleva al cuarto episodio de la investigación:

4. La investigación sobre el terreno. Se predica sólo de los derechos adquiridos en equidad, pues son los únicos en los que tiene relevancia. Hay que tener en cuenta que estos derechos nacen de una forma muy simple y pueden ser difíciles de detectar. El concepto de buena fe se ensancha sobremanera y exige que el adquirente no haya conocido y que haya hecho una investigación exhaustiva para evitar que se le considere como conocedor de la carga. Un ejemplo será de suma utilidad para ver hasta qué punto es exigible una actuación diligente: en *Kingsnorth Trust Co.Ltd. Versus Tizard*, la situación de protección a un derecho difícilmente detectable nos da una idea de la rigurosa aplicación del principio de buena fe objetiva o buena fe desconocimiento. El señor Tizard compró una propiedad que se

(21) Es preciso adelantar, para evitar confusiones, que en la propiedad registrada la situación posesoria es igualmente relevante aunque por fundamentos jurídicos distintos ya que, como veremos, la oponibilidad de la situación posesoria es totalmente objetiva.

puso a su nombre exclusivo, pese a que su esposa contribuyó a pagarla, lo que la convirtió en beneficiaria de un interés de equidad sobre la finca (trustee). El matrimonio se rompió y la señora Tizard dejó el hogar conyugal al cual, sin embargo, acudía con frecuencia para cuidar a los hijos del matrimonio. El señor Tizard, propietario legal de la vivienda, la hipotecó a favor de un Banco, el cual, tras producirse el impago, exigió la entrega de la posesión de la finca. La señora Tizard se opuso y el Tribunal la amparó en base a que aunque la finca fue inspeccionada al tiempo de constituir la hipoteca por el acreedor, éste debería haber hecho mayores investigaciones, pues sabía de la separación del matrimonio y que la esposa continuaba viviendo cerca.

Una vez que el proceso de compra está finalizado, el adquirente y el transmitente firman el documento que así lo acredita, se procede a la inscripción primera en el Registro de la Propiedad. Recordemos que la inscripción es obligatoria en todo el territorio de Inglaterra y Gales y su falta conlleva la nulidad de la transacción. El plazo para solicitarla es de dos meses y afecta a toda transmisión de dominio o constitución de propiedad a término por período superior a veintiún años. El incumplimiento por parte del comprador provoca que no sea considerado adquirente y su situación se reconduce a la de un mero fiduciario o titular de un derecho de equidad.

4. LA PROPIEDAD REGISTRADA

El Registro de la Propiedad de Inglaterra y Gales sigue un sistema de encasillado dividido en tres partes: una relativa a la finca o mejor, a la titularidad sobre la finca, otra relativa al título y, finalmente, una relativa a las cargas y limitaciones de naturaleza real. Esta división en casillas se predica de cada folio u hoja registral, existiendo una hoja por cada finca. Detengámonos en el contenido concreto de cada una de sus partes:

1. The Property Register o Registro de la Propiedad. En esta casilla se hace constar el tipo de derecho del titular, ya sea pleno dominio o dominio a plazo y, como todo lo demás, muy breve y sencillo, ya sea una cosa u otra. También aquí se hace constar la referencia gráfica que le corresponde por referencia a un plano que acompaña siempre a la hoja registral y en el que se dibuja en tinta roja la delimitación de la finca. La descripción se puede completar con alguna referencia verbal en la que habitualmente solamente se comprende la dirección postal y a veces, sobre todo tratándose de fincas rústicas, con algún elemento descriptivo. Finalmente se hace constar en esta casilla el número registral (title number) que es atribuido directamente por el Registrador. Nótese que el número va referido propiamente al derecho de

propiedad absoluta o a plazo sobre la finca por lo que, como sobre una misma finca pueden recaer simultáneamente diversos derechos de este tipo, cada finca tendrá atribuidos tantos números como derechos dominicales recaigan sobre la misma (22).

NUMERO DE TITULO L2345

N. 1 (16 de septiembre de 1996). Pleno dominio (o dominio a plazo) subrayado en rojo en el plano correspondiente al título archivado correspondiente al número 1 de Stilton Street, London.

En Inglaterra y Gales no existe propiamente la propiedad horizontal (23), tal y como nosotros la concebimos, por lo que la identificación de pisos u otros elementos que puedan pertenecer a distintos titulares se hace en base a un plano aportado en la primera inscripción (plano que es aportado por las partes y no por el Servicio Nacional de Topografía) y que se superpone al plano oficial de la parcela de la siguiente forma:

Si el apartamento ocupa una planta o parte de una planta, la descripción registral podría ser así:

NUMERO DE TITULO L2345

N. 1 (14 de marzo de 1998). Pleno dominio (o dominio a plazo) subrayado en rojo en el plano correspondiente al título archivado (apartamento 6, 32 Lincoln's Inns Fields).

Nota: Sólo el tercer piso está incluido en el título.

Si la propiedad abarca varias entidades o espacios en diversos pisos, la descripción podría ser de la siguiente forma:

(22) Por ejemplo: el titular de una propiedad absoluta constituye a favor de un tercero una propiedad a término por cien años; éste, a su vez, constituye otra propiedad a término por un plazo inferior, y así sucesivamente.

(23) Aunque hay un proyecto para regularla en forma muy similar. En la práctica es frecuente que una compañía, propietaria de la plena propiedad, venda a distintos propietarios la propiedad a término de los distintos elementos susceptibles de aprovechamiento independiente del edificio y a los que cobra una cuota por el mantenimiento de los servicios comunes.

N. 1 (14 de marzo de 1998). Pleno dominio (o dominio a plazo) subrayado en rojo en el plano correspondiente al título archivado (apartamento 6, trastero 8 y garaje D, 32 Lincoln's Inns Fields).

Nota 1: Sólo la parte dibujada en rosa en el plano correspondiente al tercer piso está incluido en el título.

Nota 2: Sólo la parte dibujada en azul en el plano del sótano corresponde al trastero incluido en el título.

Nota 3: Sólo la parte dibujada en amarillo en el plano de la planta baja corresponde al garaje incluido en el título.

Los derechos que deben inscribirse obligatoriamente son el pleno dominio (freehold estate) y la propiedad a plazo (term of years). Con referencia a estos últimos son excluidos como excepciones a la regla general aquellos cuya duración es inferior a veintiún años (24) y los denominados «mortgage terms» (25).

2. Proprietorship Register o Registro del dominio. En esta casilla se especifican, por relación a cada uno de los números de título a que hacemos referencia en el apartado anterior, todas las circunstancias que se consideran relevantes del titular de cada derecho dominical inscrito.

Primero se hace constar su nombre y apellido, así como su dirección. A continuación se hacen constar las restricciones que puedan afectarle y que deriven de su condición personal (por ejemplo, si es un mero fiduciario —trust— o si está en quiebra). Finalmente se hace constar el grado de seguridad de su título, lo que merece un pequeño comentario adicional:

Cuando la titularidad entra por vez primera en el Registro de la Propiedad, el Registrador investiga el título de forma similar a como lo hacen los letrados en la propiedad no registrada, tal y como vimos en el apartado relativo a la misma. De hecho se suele afirmar que el Registrador actúa con mayor cautela, pues a partir de la entrada en el Registro de la Propiedad, el título recibirá la protección del Estado y si hay algún error responderá

(24) El motivo de su exclusión es la intención de no sobrecargar el folio con derechos de duración limitada. Su protección es, sin embargo, absoluta, como veremos al tener la consideración de derechos absolutamente oponibles.

(25) O derechos de propiedad a término por períodos muy largos en garantía de préstamos. Se consideran suficientemente protegidos y de ahí su exclusión.

de esta circunstancia por la vía civil por los daños que hubieran podido causarse.

Existen siete grados de seguridad, o mejor siete grados o categorías de títulos, según la seguridad que puedan deparar. De estos siete grados, tres son predicables del pleno dominio y cuatro de la propiedad a término. La información que sobre ellos proporciona el Registro de la Propiedad permite al interesado decidir si debe o no investigar la realidad extraregistrar, a fin de realizar una adquisición totalmente segura o si se conforma con la que le proporciona el Registro. Veámoslos, a fin de tener una idea aproximada de a qué nos referimos:

A) Relativos al pleno dominio:

- a) Absolute freehold title. Se considera el título de dominio por excelencia por deparar una gran seguridad sobre su validez y regularidad. Una vez inscrito sólo le son oponibles los derechos absolutamente oponibles (más abajo son explicados) y los derechos previamente inscritos.
- b) Possessory freehold title. Es un título basado en la posesión continuada del declarante al Registro de la Propiedad y de sus causantes. Son muy poco frecuentes (en torno al 1 por 100). Si el Registrador accede a la inscripción, sus efectos son los mismos que vimos anteriormente, pero quedando sujeta la titularidad a derechos no inscritos de mejor condición (titulares dominicales de mejor derecho). Si en doce años no surge ningún problema y no es objeto de contradicción, se convierte en un título absoluto.
- c) Qualified freehold title. Son aún más extraños (uno entre cien mil). Se refieren a títulos que no han sido investigados por todo el plazo que legalmente se considera seguro (recordemos que son quince años) por lo que todo derecho que esté comprendido en el período no investigado le es oponible (26).

B) Relativos al dominio a tiempo:

- a) Absolute leasehold title. Es exactamente igual que en el caso del dominio pleno, con una matización importante. Para que el título sea absolutamente seguro es preciso que el propietario del pleno dominio que lo estableció tuviera, a su vez, un título incontestable. De ahí que

(26) Por ejemplo, si un derecho sólo ha sido investigado por ocho años y existen derechos dominicales preferentes y que surgieron entre dichos ocho años y los quince obligatorios de investigación, éstos se imponen sobre el título inscrito.

la investigación se refiere tanto al título del propietario a tiempo parcial como al del pleno dominio.

- b) Good leasehold title. Se refiere al caso en que la cadena de titularidades de la propiedad a término ha sido verificada, pero no así en cuanto al título superior de la que depende. Si este último llega a inscribirse como «Absolute freehold» aquél se convierte también en incontestable.
- c) Possessory leasehold title. Son muy poco frecuentes. Están basados en la posesión y se convierten en «good leasehold title» por la inscripción no contradicha en el plazo de doce años.
- d) Qualified leasehold title. Son prácticamente desconocidos y son *mutatis mutandi*, lo mismo que vimos para el dominio pleno.

El aspecto que podría tener esta parte del registro sería así:

N. 1 (13 de febrero de 1999). Título absoluto. Propietario: Seann Timber, 32 Lincoln's Inns Fields, London L3422.

3. Charges Register. Es aquella parte del registro en la que se hacen constar los derechos de terceros susceptibles de inscripción y que, en virtud de la misma, son oponibles a eventuales adquirentes: a primera vista su estructura es muy sencilla pues en esta parte del Registro de la Propiedad se registran los denominados derechos registrables (registered interests) que son básicamente tres: las hipotecas, las rentas reales (legal rentcharges) y las servidumbres. En los tres casos la inscripción es constitutiva y por ello su creación se culmina con la inscripción en el Registro.

La situación, sin embargo, dista de ser tan sencilla como hasta aquí parece ser por la existencia de otros derechos relacionados con el Registro de la Propiedad y que forman dos categorías distintas a la de los derechos registrables. Se trata de los derechos menores (minor interests) y de los que podemos denominar derechos absolutamente oponibles (overriding interests). Sólo los primeros tienen acceso al Registro, aunque sin considerarse derechos registrables. Los derechos absolutamente oponibles son una excepción al sistema y por eso hablaremos de ellos al tratar de la eficacia del Registro de la Propiedad. Veamos por tanto, en primer lugar, los derechos de terceros que tienen acceso al Registro de la Propiedad y dejemos para un momento posterior los efectos del sistema y sus excepciones:

A) Los derechos registrables:

a) La hipoteca (Legal mortgage). Es el derecho de terceros registrable por excelencia. Su acceso al Registro de la Propiedad tienen carácter constitutivo y por tanto sólo existe como carga legal desde el momento en que accede al folio registral; hasta ese momento sólo es un derecho protegible en equidad. Tres son los tipos de hipotecas legales que pueden tener acceso al Registro de la Propiedad:

- Hipoteca legal de un dominio absoluto (Legal mortgage of a fee simple). Se constituye mediante la constitución de una propiedad a término a favor del acreedor por un plazo superior al de la deuda que ha de ser satisfecha (27), quien adquiere así determinados derechos sobre la propiedad. La creación de una segunda hipoteca se hace mediante la creación de otro derecho de propiedad a término por un plazo más largo.
- Hipoteca legal de una propiedad a término (Legal mortgage of a term of years). Se constituye también mediante la constitución de una propiedad a término por período inferior, en concreto el período pendiente de expirar la propiedad a término hipotecada menos diez días, lo que permite la creación de otros derechos de hipoteca sobre el mismo derecho, pero por un plazo superior en un día al anteriormente constituido.
- Hipoteca propiamente dicha (charge by deed by way of legal mortgage). Es aquella hipoteca que se crea como carga o gravamen sobre la propiedad absoluta o a término y que se crea como tal carga, sin recurrir al artificio de transferir un derecho de propiedad a término. En la actualidad es el modo de constitución más frecuente, pues tiene la ventaja de que sirve igualmente para ambos tipos de propiedad y permite la creación de ulteriores hipotecas sin atención a las previas. Además con este tipo de contrato no se incumple el pacto de prohibición de constituir subpropiedades a término (muy frecuente en los contratos de constitución por el propietario absoluto de derechos de propiedad a término).

b) Rentas reales (Rentcharges). Se trata de derechos que cargan la propiedad inmueble con el pago periódico de una cantidad de dinero;

(27) Es usual pactar un plazo desproporcionadamente largo de tiempo. En un caso muy específico (si el deudor pretende transferir no el dominio a plazo sino el absoluto) la Ley lo convierte automáticamente en una propiedad a tres mil años.

en caso de falta de pago, el beneficiario actúa contra el titular del inmueble gravado (28). Son de dos tipos: aquéllas que se establecen en beneficio de alguien y que dan lugar a una situación de fiducia (trust) y aquéllas que se constituyen para satisfacer gastos derivados de cierto uso del predio ajeno (lo que las acerca a las servidumbres). En cualquiera de ambos casos, para ser reconocidas como legales, deben establecerse por el mismo período de tiempo que el dominio sobre el que recaen: perpetuamente para el dominio absoluto y por tiempo determinado para el dominio a plazo determinado.

- c) Servidumbres (Legal Esaments). Se comprende dentro del término una variedad de situaciones en las cuales el titular de un predio tiene derechos sobre otro inmueble de otro titular. Se comprenden tanto las servidumbres de paso como las de luces como cualesquiera otras de similar contenido. Como vimos, una variedad la constituyen los denominados «profits a prendre» o servidumbres que implican derechos de disfrute sobre el otro predio como puede ser cortar leña u otros de similar naturaleza.

En todos los casos los derechos de servidumbre han de ser concedidos por el mismo período de tiempo que el derecho sobre el que recaen, ya sea perpetuamente en el dominio absoluto, ya sea por un período de tiempo determinado en el dominio a plazo. Cuando el derecho es concedido por un período de tiempo indeterminado (por ejemplo, durante la vida de X), el derecho no es reconocido por la Ley como tal y sólo puede ser ejercitado en equidad, lo que los hace no inscribibles aunque pueden tener acceso al Registro como derechos menores, tal y como veremos a continuación.

B). Los derechos menores se caracterizan porque son inoponibles frente a terceros adquirentes a título oneroso y porque, dentro de esta categoría, se comprenden una gran variedad de situaciones. A pesar de esta limitada eficacia de principio pueden acceder al Registro de la Propiedad de cuatro formas distintas (ninguna de las cuales se califica como inscripción en cuanto que no hay investigación ni registro en el sentido «legal» del término). Tampoco, como vamos a ver, su constancia se hace necesariamente en el apartado de cargas del Registro, lo cual es otra prueba de su amplio carácter. Se dividen en cuatro categorías, según el tipo de asiento que causen en el Registro de la Propiedad:

(28) La Ley de Cargas Reales de 1977 estableció la caducidad de las existentes a la fecha de su entrada en vigor al tiempo de cumplir sesenta años desde esa misma fecha. Las que se creen a partir de su entrada en vigor deben recoger los requisitos que la propia Ley establece.

- a) Notificación. Se hace constar en el Charges Register o sección de cargas del folio. Se hacen constar de esta forma, por ejemplo, los «leases» (29), hipotecas en equidad, los denominados pactos restrictivos (o restricciones convencionales no oponibles a tercero salvo que éste las haya conocido) o la opción de compra, aunque el caso más importante es el de los derechos matrimoniales sobre el domicilio. Procedimentalmente se caracterizan porque es preciso aportar el certificado registral, esto es, no pueden hacerse constar sin que el propietario preste su colaboración aportando su certificado, que es retirado al practicar la notificación y sustituido por uno nuevo. En caso de que sea imposible obtener tal colaboración, estos derechos pueden hacerse constar por vía de advertencia con las consecuencias que veremos a continuación.
- b) Restricción. Se hace constar en el Registro del Dominio, pues su intención es evitar la negociación del mismo hasta que se cumplan las condiciones impuestas contractualmente. El caso más típico es cuando el propietario es un fiduciario (trustee) que no puede disponer sin cumplir los requisitos derivados de la fiducia.
- c) Advertencia. Se hace constar en el Registro de Dominio. En virtud de la misma resulta que el propietario no puede disponer sin que resulte la notificación al interesado quien, en un período determinado de días, puede solicitar del Registro de la Propiedad que apruebe o no la enajenación planeada; a su vez el Registro de la Propiedad puede decidir por sí mismo o elevar la cuestión a los Tribunales. Hay que advertir que aquí el Registro carece de eficacia protectora en el sentido que si el negocio llega a ser inscrito, el adquirente no se verá perjudicado por la existencia de la advertencia y el perjudicado no tiene otro remedio que demandar al Registro de la Propiedad en solicitud de responsabilidad por el error cometido.
- d) Inhibición. Se hace constar en el Registro de Dominio. Es una orden judicial por la que se prohíbe la negociación de la propiedad hasta que se dé un evento determinado o lo autorice la propia corte. El caso más frecuente es el de la quiebra.

El aspecto de un derecho menor (en concreto de unos pactos restrictivos o restrictive covenants) de este tipo sería, más o menos, el siguiente en el apartado de Registro de Cargas:

(29) Caso poco importante porque estos derechos, como veremos, están protegidos como derechos absolutamente oponibles cuando tienen una duración inferior a veintidós años.

N. 1 (23 de febrero de 1996). Un pacto sobre la propiedad en 1965 fue hecho entre Mary Ribbs y Lucy Breast con el siguiente contenido:

El adquirente solemnemente contrata con el vendedor en beneficio de su propiedad contigua observar y cumplir lo siguiente:

1. Ninguna construcción que pueda realizarse sobre la propiedad tendrá otra utilidad distinta a la residencial.
2. Ninguna actividad será permitida que suponga una molestia o perjuicio para la propiedad contigua o la vecindad.

El aspecto, por tanto, de un certificado registral que, como ya sabemos, es la única forma de acreditar la propiedad y los derechos y en el que constan los distintos aspectos de las tres partes del Registro de la Propiedad, puede ser parecido al siguiente:

NUMERO DE TITULO L2345

A. Registro de la Propiedad

Contiene la descripción de la Propiedad y de la propiedad comprendida en el título

N. 1 (16 de septiembre de 1996) (30). Pleno dominio de la propiedad subrayada en rojo en el plano correspondiente al título archivado correspondiente al número 1 de Stilton Street, London.

B. Registro del dominio

Establece la naturaleza del título, nombre, dirección y descripción del propietario y cualquier entrada que afecte al derecho de disposición

(30) El número 1 se refiere al número de entrada en el Registro particular de propiedad, dominio o cargas y la fecha que existe a continuación se refiere a la de su entrada en el Registro.

N. 1 (13 de febrero de 1999). Título absoluto. Propietario: Seann Timber, 32 Lincoln's Inns Fields, London L3422.

C. Registro de cargas

Contiene cargas, gravámenes... que afecten a la propiedad

N. 1 (23 de febrero de 1996). Un pacto sobre la propiedad en 1965 fue hecho entre Mary Ribbs y Lucy Breast con el siguiente contenido:

El adquirente solemnemente contrata con el vendedor, en beneficio de su propiedad contigua, observar y cumplir lo siguiente:

1. Ninguna construcción que pueda realizarse sobre la propiedad tendrá otra utilidad distinta a la residencial.
2. Ninguna actividad será permitida que suponga una molestia o perjuicio para la propiedad contigua o la vecindad.

FIN DEL REGISTRO

NOTA: El certificado fue oficialmente contrastado con el Registro el 9 de mayo de 1999.

5. LOS EFECTOS DEL SISTEMA

Para entender los efectos del sistema hemos de partir de algunas de las afirmaciones que hemos ido haciendo a lo largo de la exposición: La inscripción sólo se predica de los dos tipos de propiedad reconocidos y de los derechos principales; para estos derechos la inscripción es obligatoria y constitutiva; los derechos menores sólo tienen acceso al Registro de la Propiedad por medio de asientos subsidiarios. Los derechos que no constan inscritos o que no se han publicado no perjudican a los titulares que han inscrito con posterioridad.

Como en cualquier otro sistema, un adquirente que pretenda adquirir con seguridad deberá conocer quién es el propietario y si existen cargas que le puedan perjudicar. La información se obtiene del Registro de la Propiedad en

forma de certificación de contenido que puede obtenerse personalmente o por otros medios como el correo; incluso es posible el acceso directo por medio de ordenador a las personas que tienen suscrito dicho servicio con el Registro de la Propiedad. Si se solicita lo que se denomina una busca oficial (official search) el adquirente dispondrá de un plazo de treinta días desde su emisión durante el cual ninguna solicitud de asiento le perjudicará.

Hay que tener en cuenta que la publicidad que de las cargas proporciona el Registro de la Propiedad es limitada, pues se limitará a la fecha, el nombre del acreedor y el tipo de carga que se ha inscrito sin más referencias que las indispensables. El Registro, por tanto, provee una mera información de la existencia de las cargas, pero no de su contenido. Son los abogados de la parte adquirente los que se han de dirigir al titular y averiguar el contenido y extensión de la carga; centrándonos en las hipotecas, si el Registro de la Propiedad señala la existencia de alguna en la propiedad que nos proponemos adquirir, lo normal será que la misma se cancele al tiempo de la adquisición de modo que los asistentes legales que ayudan al adquirente recibirán garantías del acreedor de que así será al tiempo de la adquisición (a cambio, claro está, de la consecuente satisfacción de la deuda). En el caso excepcional de que la hipoteca vaya a subsistir tras la compraventa, el abogado del comprador deberá recibir del acreedor toda la información que precise respecto al contenido y extensión de la obligación, así como su consentimiento.

Producida la inscripción a favor del nuevo titular, ningún otro derecho le será oponible incluso si tenía conocimiento del mismo. Nuevamente vemos cómo la diferencia entre derechos legales y en equidad cobra toda su importancia: una vez hecha la inscripción y adquirido el derecho objeto de transmisión, la Ley reconoce tal circunstancia sin mayores consideraciones y sin perjuicio de que el perjudicado por una acción desleal pretenda una indemnización (31). Esta es una gran diferencia con los sistemas continentales basados en la buena fe como elemento integrante de la protección del derecho.

Es ilustrativo del funcionamiento del sistema, el ejemplo de la sentencia del caso *Barclays Bank plc v Zaroovabli*, en la cual el supuesto de hecho era el siguiente: un propietario otorgó, junto al Banco, un contrato de préstamo con hipoteca que por alguna razón no tuvo acceso al Registro de la Propiedad. El Banco, conforme al Derecho Civil, no adquirió por tanto hipoteca legal sino sólo una hipoteca en equidad, pero tampoco publicó su existencia en el

(31) En realidad la cuestión no es pacífica en la doctrina absolutamente, pues existe alguna decisión judicial que parece dar a entender lo contrario, aunque también es cierto que la Sala de los Lores, que actúa como última instancia, jamás ha reconocido la posibilidad de que el conocimiento de una carga no inscrita sea oponible al adquirente, salvo para reclamar en equidad. Además parece que la reforma futura de la Ley del Registro de la Propiedad expresamente determinará la irrelevancia de tal conocimiento (*Land Registration for the Twenty First Century*).

Registro de la Propiedad por medio de una «notificación», como vimos más arriba podría haber hecho, dado que una hipoteca en equidad es un «derecho menor». Aunque en el contrato se prohibió al propietario ceder la propiedad por medio de un lease o propiedad a término, aquél lo llevo a cabo casi inmediatamente después de contratada la hipoteca. Impagado el préstamo, el Banco pretendió ejecutar la finca como libre de ese posterior derecho, pero tal pretensión fue desestimada por haberse inscrito con anterioridad.

La regla de la prioridad no juega, sin embargo, con carácter pleno ni con todos los derechos. Más arriba, al hablar de los derechos menores, especificamos que los mismos no son inscritos propiamente en el Registro de la Propiedad, sino solamente publicados en alguna de las formas que explicamos. Esta falta de inscripción en el Registro de la Propiedad equivale a que los derechos menores no son propiamente «derechos legales» sino derechos en equidad, y a este tipo de derechos, por tanto, no le han de ser de aplicación las reglas sobre derechos «legales». En consecuencia, la regla general es la de *prior in tempore potius in iure* («where the equities are equal the first in time prevails») y por tanto un derecho menor entrado en el Registro de la Propiedad no se impone a uno anterior no entrado ni a uno entrado con posterioridad pero de fecha anterior. Por supuesto, un derecho menor no entrado no es oponible a un derecho inscrito posteriormente (ya sea un derecho de propiedad o uno de los derechos legales).

Volviendo a las hipotecas como ejemplo, una hipoteca no publicada no es oponible a otra inscrita aunque sea de fecha posterior y con independencia de si el segundo acreedor conocía o no de la existencia de la primera. Igualmente la hipoteca no publicada no perjudica a un adquirente del dominio pleno o a tiempo que inscriba en el Registro de la Propiedad. Tampoco será oponible una hipoteca no publicada a otra tampoco publicada de fecha anterior.

La segunda de las excepciones es una categoría muy amplia, pues los derechos absolutamente oponibles (overriding interests) engloban una serie de situaciones variadas todas las cuales se caracterizan por ser oponibles aun cuando no consten en el Registro de la Propiedad. Están contemplados, igualmente, en el artículo 70 de la Ley:

- Servidumbres legales. Todas las servidumbres prediales legales, en cuanto constituidas conforme a la Ley, son absolutamente oponibles aún cuando no hayan sido inscritas (pues se trata de derechos registrables por inscripción, como vimos). Dentro de esta especie se incluyen cualquier tipo de servidumbres ya sean de paso de personas, de ganado, de desagüe, u otras cualesquiera. Nótese que las servidumbres en equidad no tienen la consideración de derechos absolutamente oponibles.

- Derechos adquiridos o en curso de ser adquiridos en base a la Limitation Act de 1980. Se trata de situaciones posesorias caracterizadas por el transcurso del tiempo sin oposición del dueño. En realidad se trata de una situación de usucapión por el transcurso del tiempo, ahora bien, debido al sistema adquisitivo de Inglaterra y Gales, todo propietario registral continúa siéndolo hasta que es sustituido por otro, de ahí que el contradictor no adquiera el dominio de la finca poseída sino un derecho absolutamente oponible en tanto no solicite y obtenga una inscripción a su favor. En el ínterin, el titular registral por un lado se constituye como fiduciario del usucapiante y por otro este adquiere un derecho que es oponible frente a cualquier eventual posterior adquirente con inscripción en el Registro de la Propiedad. El plazo para adquirir una posesión de este tipo (adverse possession) es de doce años, aunque existen plazos especiales.
- Derechos posesorios actuales y efectivos o que conlleven percibo de rentas. La Ley declara la prevalencia de cualquiera que tenga un derecho que le legitime para poseer o que perciba rentas del inmueble. Para ser mantenido en la posesión es preciso ser poseedor con posesión actual y efectiva y tener un derecho legal o en equidad (por definición no inscrito ni publicado) por lo que no serán mantenidos en la posesión los que no tienen posesión efectiva a pesar de ostentar un derecho ni los que teniendo posesión material carecen de un título que les legitime. Ilustrativo para entender la situación es el caso *Strand Security Ltd. v Caswell* en el que un señor ostentaba un derecho de propiedad a término por 39 años no inscrito sobre un piso en el que guardaba algunos muebles pero que no ocupaba físicamente por sí sino que era ocupado por su hijastra como mera precaria. El propietario de la propiedad plena la vendió a un tercero que reclamó que ni la propiedad a término le era oponible ni la situación de posesión. Ambas alegaciones fueron apreciadas por el Juez quien consideró que el derecho no inscrito no era oponible, pero tampoco la situación posesoria, pues el titular de la propiedad a término no ocupaba la finca y la ocupante en precario carecía de título para hacerlo. Cosa distinta habría ocurrido si el titular de la propiedad a término no ocupante hubiese percibido una renta, pues en tal caso la Ley le habría equiparado a un ocupante efectivo.
- Derechos de Propiedad u otros que cualquiera pueda ostentar frente a un titular registral que obtuvo su inscripción en base a un título no plenamente seguro. Como vimos más arriba, la primera inscripción en el Registro de la Propiedad conlleva la calificación por el Registrador de la Propiedad de la calidad del título, por lo que si la inscripción se hace en base a un título no seguro del todo, es lógico que no pueda

prevalecer frente a otros títulos que discutan su contenido y que sean preferentes en el tiempo.

- Limitaciones derivadas de regulaciones locales. Básicamente limitaciones urbanísticas.
- Propiedades a término por plazo inferior a veintiún años. Recordemos que al no ser derechos legales no son susceptibles de inscripción. Son, sin embargo, absolutamente oponibles en base al artículo 70.
- Otros derechos. Es un cajón de sastre en el que caben todo tipo de restricciones derivadas de las Leyes especiales sobre autopistas, minas, caza, pesca, etc.

La existencia de estos derechos, algunos indetectables, provoca que el sistema no otorgue una protección completa al adquirente lo que, por otra parte, no tiene nada de particular, pues no existe ningún sistema realmente que otorgue tal protección integral, señaladamente de las restricciones derivadas de las leyes urbanísticas o planes o de las legislaciones especiales.

Con todo, a un adquirente normal lo que más debe preocuparle es la existencia de eventuales poseedores en la finca que, como hemos visto, pueden ostentar una situación inatacable, amén de que pueden existir servidumbres no inscritas o incluso propiedades a término hasta veintiún años. De ahí que la práctica forense aconseje siempre la inspección física del inmueble e incluso la investigación sobre el terreno mediante la inquisición a vecinos con el fin de descubrir cualquiera de las situaciones descritas.

Ya hemos dicho que la protección al adquirente de un derecho legal se hace independientemente de su situación de conocimiento respecto a situaciones oponibles no inscritas o publicadas. A la inversa, el tercero es perjudicado por situaciones desconocidas no inscritas que son absolutamente oponibles, de ahí la necesidad de la inspección e investigación sobre el terreno.

6. LA ORGANIZACION DE LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD

El Registro de su Majestad (Her Majesty Land Registry) tiene su oficina principal en Londres y está dividido en veintidós oficinas regionales responsables del Registro en su área concreta.

El «Chief Land Registrar» es el responsable máximo y depende directamente del Ministro de Justicia. Cada oficina regional está dirigida por un District Registrar con poderes para las decisiones relativas al Registro y por un Director de Area (Area Manager) responsable de la administración de la oficina.

El Registro de la Propiedad es una organización separada dependiente directamente del Ministro de Justicia.

No hay integración con otras administraciones, pero el Registro de la Propiedad se basa en los mapas de la Agencia de Mediciones que le proporciona la base gráfica a la que satisface un canon o pago por la información. Este organismo proporciona la base gráfica, no sólo para el Registro de la Propiedad, sino también a la Oficina de valoraciones, Ministerio de Agricultura y a los Ayuntamientos.

Los registradores tienen competencias cuasijudiciales para decidir sobre cuestiones de Registro. Sus decisiones pueden ser apeladas al Chief Land Registrar; a su vez, las decisiones de éste pueden ser apeladas ante la High Court.

Los honorarios son establecidos por el Ministerio con la asistencia del Ministerio de Hacienda. El sistema se autofinancia.

BIBLIOGRAFIA

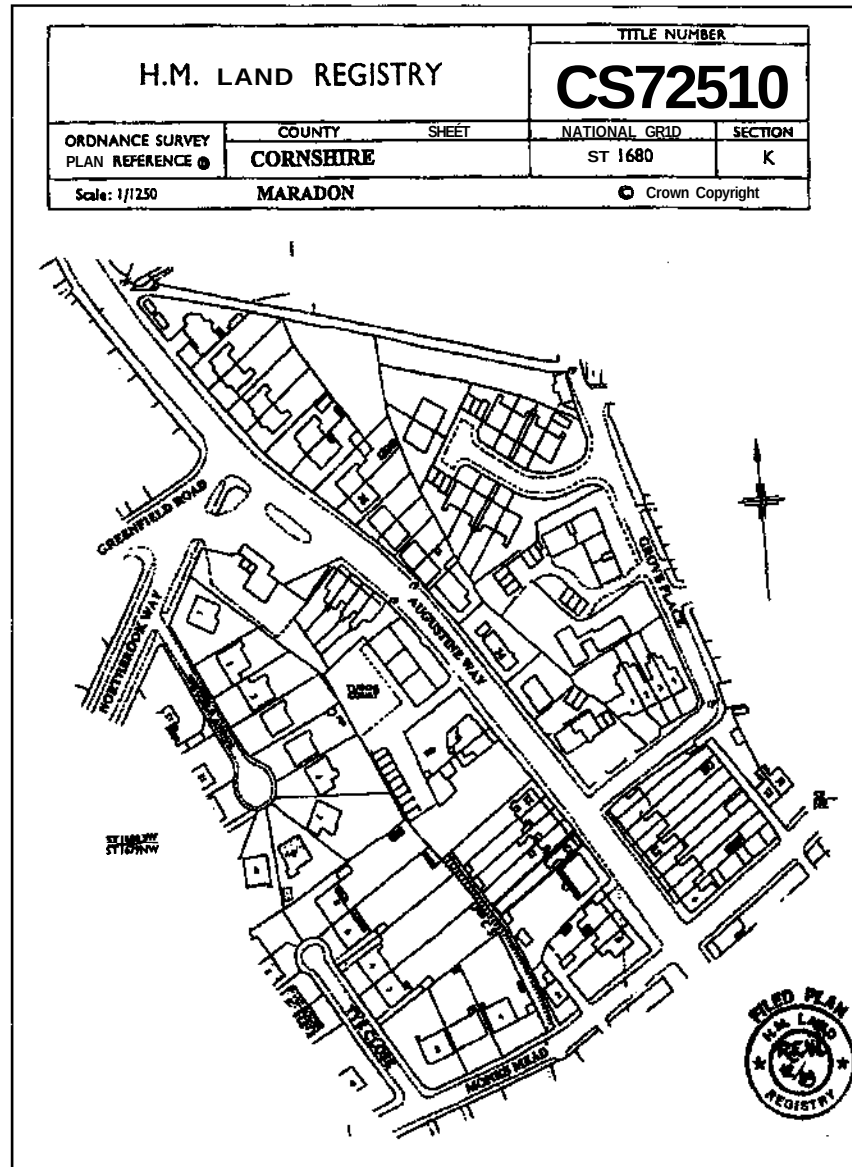
- Land Law. Cavendish Publishing Limited. Second Edition. 2000.
- Textbook on Land Law. Judith-Anne McKenzie & Mary Phillips. Blackstone Press Limited. 2000.
- Land Registration. Experience and Evolution in England and Wales. John Manthorpe. WPLA. 1999.

ANEXO

Appendix - Document 1: Register

HM Land Registry 	Specimen Register Title Number : CS72510 Edition Date : 30 October 1998
A: Property Register <i>containing the description of the registered land and the estate comprised in the Title.</i> CORNESHIRE : MARADON 1. (19 December 1989) The Freehold land shown edged with red on the plan of the above Title filed at the Registry and being 13 Augustine May. Kerwick, (PL14 3JP) . 2. (19 December 1989) The land has the benefit of a right of way on foot only over the passageway at the rear leading luto Monks Mead.	
B: Proprietorship Register <i>stating nature of the Title, name and address of the proprietor of the land and any entries affecting the right of disposal</i> Title Absoluto 1. (31 August 1990) PROPRIETOR: PAUL JOHN DAWKINS and ANGELA MARY DAWKINS both of 13 Augustine Way, Kerwick, Maradon, Corneshire PL14 3JP. 2. (2 April 1996) RESTRICTION: Except under an order of the registrar no disposition by the proprietor of the land is to be registered without the consent of the proprietor of the Charge dated 23 March 1996 in favour Weyford Building Society referred to in the Charges Register.	
C: Charges Register <i>containing charges, incumbrances etc. adversely affecting the land</i> 1. (19 December 1969) The passageway at the side included in the title is subject to rights of way on foot only. 2. (31 August 1990) A Transfer of the land in this title dated 29 July 1990 made between (1) John Edward Charlee Brown and (2) Paul John Dawkins and Angela Mary Dawkins contains reestrictive covenants. <i>NOTE: Copy in Certificate.</i> 3. (2 April 1996) REGISTERED CHARGE dated 23 March 1996 to se cu re the moneys including the further advances therein mentioned. 4. (2 April 1996) PROPRIETOR: WEYFORD BUILDING SOCIETY of Society House, The Avenue, Weyford, Corneshire CN12 4BD.	
END OF REGISTER <i>NOTE A: A date at the beginning of an entry is the data on which the entry was made in the Register.</i> <i>NOTE B: This certificate was officially examined with the register on 30 October 1998.</i> Page1	

Appendix - Document 2: Filed Plan



NOTE: This plan is a reduced copy of the original and has been produced for illustrative purposes only.

LRQ1 2001

Lo que tenemos en las dos páginas anteriores es una reproducción de un certificado registral de una finca; no es un certificado auténtico, sino la reproducción de una muestra extraída de un manual para empleados de Registros de la Propiedad. Nos sirve para explicar más ampliamente el sistema inglés y galés.

Como se puede observar, la hoja del certificado tiene dos partes bien diferenciadas: una, la primera, en la que se contiene la información literaria relativa a la finca, y una segunda que recoge la gráfica. En esta última la finca a que se refiere el certificado debería aparecer delineada en color rojo, circunstancia que no ha sido posible reflejar en esta reproducción. Lo importante es que podemos ver cómo se limita a reflejar la situación de la parcela en la calle a la que pertenece, pero sin publicar otros detalles (a diferencia de las certificaciones emitidas por el Catastro español que a lo anterior une los datos relativos a la superficie del suelo, a la superficie construida, a la fecha de la construcción y otros datos relevantes).

Centrémonos en la hoja literaria donde podemos distinguir los tres apartados a que nos hemos referido anteriormente:

En primer lugar —A—, el Registro de la Propiedad, en donde se lee lo siguiente:

1. (19 de diciembre de 1989). El pleno dominio marcado con rojo en el plano del título más arriba reseñado (se refiere al número de título que identifica el pleno dominio) archivado en el Registro correspondiente al 13 de Augustine Way, Kerwick (PL14 3JP, este código tiene finalidad postal).
2. (19 de diciembre de 1989). El terreno tiene el beneficio de un derecho de paso sólo a pie en el pasaje trasero que lleva a Monks Mead.

Vemos cómo la sencillez es máxima, pues la descripción literaria de la finca se limita a su dirección postal y a la referencia al plano, pero sin hacer mención alguna de los linderos (lo cual, ciertamente, podría considerarse superfluo si se dispone de una identificación sobre plano) (32) y sin referencia alguna a si el terreno se encuentra o no edificado, como efectivamente ocurre, según el plano, y en este caso al número de plantas y a la superficie construida y demás circunstancias que permiten no sólo identificar indubitadamente la finca, sino también conocer sus características.

(32) Sólo podría porque en realidad no se puede en absoluto ya que como ha reiterado nuestro Tribunal Supremo en un gran número de ocasiones son precisamente los linderos los que definen el contorno físico de una propiedad inmueble.

El Registro también hace referencia a la titularidad inherente a una servidumbre de paso. El hecho de que se trate del predio dominante disculpa, en cierta manera, lo parco de su descripción.

En segundo lugar —B—, el Registro de dominio, en el que leemos lo siguiente:

Título absoluto (lo que implica que el Estado asume que el título inscrito es absolutamente seguro y responde, por tanto, de cualquier evicción que perjudique al titular registral).

1. (31 de agosto de 1990). Propietario: PAUL JOHN y ANGELA MARY DAWKINS, los dos del número trece de Augustine Way, Kerwick, Maradon, Cornshire PL14 3JP.

2. (2 de abril de 1996). Restricción. Salvo autorización del Registrador, ninguna disposición del propietario puede registrarse sin el consentimiento del propietario de la carga datada el 23 de marzo de 1996 en favor de la Weyford Building Society, referida en el Registro de Cargas.

Sorprende a un jurista español que la referencia al título sea exclusivamente al título material, al derecho que ostenta el *dominus* de la finca sin referencia alguna a su causa. Una vez publicado el dominio en el Registro de la Propiedad, no por ello el sistema deja de ser causalista, como lo es, pero resulta evidente que se considera una información superflua, ya que las únicas titularidades que importan son las vigentes según Registro.

Nuevamente sorprende la parquedad en la constancia literaria de datos, esta vez de los propietarios de quienes sólo se dice su nombre y su dirección sin referencia alguna a su estado civil u otras circunstancias identificadoras (33). Se deduce, sin embargo, que los titulares están casados entre sí, pues la esposa ha adoptado el apellido del marido. Como se recordará, esta circunstancia no afectaría al caso de que el marido fuese el único titular de la finca, pues si existen derechos sobre el hogar familiar estos sólo limitarían las facultades dispositivas si se hace constar un aviso en la sección de cargas mediante una «notificación» que cierre el Registro a actos dispositivos unilaterales. Otra posibilidad es que la finca sea de uno sólo de los cónyuges, pero se haya adquirido con dinero de ambos; en este caso la existencia de una fiducia a favor del no titular (trust) sólo impedirá la inscripción de actos dispositivos si se hace constar su existencia en el

(33) La mayoría de edad no es un dato que sea preciso, pues en el Derecho inglés y galés un menor de edad no puede ser propietario más que con un fiduciario que ejerza los derechos por él; es un supuesto de existencia legal de fiducia (trust). La razón para que un menor de edad no pueda ser propietario legal es histórica: como el menor no podía cumplir las obligaciones feudales derivadas del título se interponía un adulto que aparecía como titular formal de la tierra.

Registro de la Propiedad como derecho menor mediante una «restricción» en el Registro de dominio.

Como se observa, existe una restricción al poder de disposición consistente en el necesario consentimiento de un tercero, que en este caso es el acreedor hipotecario de la finca.

En tercer y último lugar —C—, el Registro de cargas dice lo que sigue:

1. (19 de diciembre de 1989). El pasaje lateral incluido en el título está sujeto a un derecho de paso a pie sólo.
2. (31 de agosto de 1990). Una transmisión del inmueble de este título, de fecha 29 de julio de 1990 entre (1) John Edward Charles Brown y (2) Paul John Dawkins y Angela Mary Dawkins contiene pactos restrictivos. Nota: copiados en el certificado.
3. (2 de abril de 1996). Carga registrada de fecha 23 de marzo de 1996 para asegurar el dinero, incluidos préstamos adicionales en ella mencionados.
4. (2 de abril de 1996). Titular: WEYFORD BUILDING SOCIETY, de Society House, la Avenida, Cornshire CN12 4BD.

Hay tres cargas inscritas: la primera hace al derecho de paso del cual, asimismo, disfruta la finca sobre el pasaje que se encuentra al fondo de la propiedad registrada y de las que con ella lindan; como se ve no hay especificación del contenido concreto de la servidumbre más que se trata de un derecho de paso sólo a pie.

La segunda carga es un derecho menor que se hace constar mediante una «notificación» para vincular a eventuales terceros. Se trata de pactos restrictivos con efectos reales cuya finalidad es que el transmitente de una finca que conserva la propiedad de las colindantes asegure el respeto a las limitaciones que estime conveniente en el uso de los terrenos; el certificado se limita a decir que deberían estar copiados en el mismo el contenido de dichas restricciones (34). En realidad su contenido puede ser variadísimo, pues puede ser desde la prohibición de poner vallas separadoras de las propiedades hasta la obligación de satisfacer un porcentaje en los arreglos que exija el acceso común o la obligación de mantener un determinado estilo de fachada. Es una materia vastísima que la doctrina considera debe reformarse por ser excesivamente amplia y por restringir desorbitadamente los derechos dominicales. Hasta que tal cosa ocurra se hacen constar en el Registro de la Propiedad en la forma dicha.

La última carga es una hipoteca de la que es titular una inmobiliaria (en derecho inglés al titular de un derecho se le denomina propietario del derecho

(34) Vimos un ejemplo en el apartado 4 relativo a la propiedad registrada caracterizado, una vez más, por una gran indeterminación.

a diferencia de lo que ocurre en nuestro ordenamiento donde reservamos esta denominación para el titular del dominio utilizando el genérico «titular» para los que detentan cualquier otro derecho). Como ya vimos más arriba, el Registro de la Propiedad se limita a publicar la existencia de la hipoteca en una forma tan parca que difícilmente podemos entenderlo desde nuestra perspectiva. A esta enorme indeterminación que obliga a acudir a fuentes extraregistrales para conocer el alcance del derecho inscrito se une, en el ejemplo, un elemento todavía más distorsionador, pues la hipoteca no sólo cubre el préstamo incluido en el título sino que incluso incluye futuras entregas de nuevos préstamos entre el acreedor y el deudor. El artículo 30 de la Ley del Registro contempla esta posibilidad cuando la hipoteca se constituye precisamente para garantizar futuras entregas en cuyo caso éstas tendrán la preferencia que se derive de la hipoteca aunque se hagan con posterioridad a la misma (el ejemplo sería el siguiente: un propietario de terreno desea construir una casa y financiarla con cargo a un préstamo, si bien las entregas de dinero se irán haciendo a medida que se le vaya requiriendo por el constructor el pago de las obras realizadas).

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