

Sistemas registrales inmobiliarios en la República de Irlanda. Comparación con el Derecho inglés

SUMARIO: EVOLUCION HISTORICA Y FUENTES.—ORGANIZACION DEL REGISTRO.—CONTRATACION INMOBILIARIA.—INSCRIPCION VOLUNTARIA Y OBLIGATORIA.—PRIMERA INSCRIPCION Y ULTERIORES. EL REGISTRO Y LOS DATOS FISICOS DE LA FINCA.—DERECHOS INSCRIBIBLES.—EFECTOS DE LA INSCRIPCION.—JUICIO CRITICO.—BIBLIOGRAFIA SUMARIA.—APENDICES.

EVOLUCION HISTORICA Y FUENTES

Coinciden todos los autores en señalar el año 1708 como el punto de arranque del sistema registral irlandés. Fue, efectivamente, en este año, en tiempos de la reina Ana, cuando se dictó, para el entonces territorio de la Corona británica, la Ley que estableció el **REGISTRY OF DEEDS** (*Registro de documentos*).

Este primer hito registral corresponde a una primitiva fase de publicidad, que también encontramos en otros sistemas herederos del Common Law: los Registros ya desaparecidos de Middlesex y Yorkshire en Inglaterra, el Registro de Sasines en Escocia o los sistemas registrales norteamericanos de *recording*.

El Registro de documentos es simple y de efectos más bien modestos. En el preámbulo de la Ley se justifica su implantación por el deseo de la Corona de asegurar las transmisiones evitando falsificaciones y fraudes en la titulación inmueble. No voy a discutir si los principios en que se basaba eran análogos al sistema francés primitivo de transcripción; bástenos señalar que se trataba de un sistema de archivo de títulos, o mejor, de resúmenes (*memorials*) de documentos que contenían los extremos exigidos por su legislación: fecha del documento, identificación de las partes y testigos, descripción de la finca. El objeto era hacer oponibles los dere-

chos resultantes de los documentos debidamente registrados a los sucesivos adquirentes en virtud de títulos aún no registrados. Su limitado efecto era determinar prioridades y, desde luego, no producía los enérgicos efectos de la fe pública registral. De esta suerte, el comprador o acreedor hipotecario debería investigar e interpretar no sólo la validez de los documentos cuyo resumen se publicó, sino cualquier otro que no depositado, limitare las facultades de su transmitente, así como cerciorarse de la identidad de la finca.

La técnica registral es también simple: el documento original se coteja con el resumen, y una vez comprobada la conformidad se devuelve al presentante y se archivan los extractos en el orden de presentación. El cuadro se completa con un elemental sistema de índices de documentos —*abstract book*— y de personas —*index of names*—. El problema es determinar la extensión del beneficio de oponibilidad de que goza quien se ampara en este primitivo Registro. En dos casos famosos —*lord Forbes vs. Denison* (1972) y en el aún más conocido *Le Neve vs. Le Neve*— se planteó el problema de la buena fe. Se ha discutido, y se sigue discutiendo, si merece la prioridad quien se anticipa a hacer constar su derecho, para de este modo perjudicar a quien si bien adquirió con anterioridad, no registró, a su vez, la adquisición. Parece que si el «tercero de prioridad» actuó dolosamente o con negligencia inexcusable, no merece la protección del Registro, que nunca puede servir de instrumento del fraude (*a statue would never become a cloak for fraud*). Por lo demás, este Registro es una buena prueba del respeto de las legislaciones herederas del Common Law por sus tradiciones. Está llamado a desaparecer cuando el sistema que lo sustituirá —*el de títulos (o titularidades reales)*— se imponga como obligatorio en toda Irlanda. Aunque un mínimo de organización existe —resúmenes de los *memorials* se archivan en libros especiales «Abstract Books» y se lleva un índice de personas—, la llevanza del Registro de documentos es elemental: cada instrumento se archiva en el orden en que se deposita en el Registro, y a falta de folio real, los abogados de las partes interesadas —los siempre presentes *solicitors*— ganan sus aranceles investigando en la selva de títulos. Labor ésta, la de investigación, que aunque muy querida por el sistema del Common Law, y que constituye parte importante de la tarea encomendada a los abogados, se nos antoja innecesaria o, al menos, muy simplificada, si se organiza un eficiente sistema de publicidad registral. Ya lo advirtieron pronto los irlandeses.

Intentó sir Richard Torrens —quien habría de tener más fortuna en Australia— la creación de un sistema registral de títulos («Title R.») que salvara los inconvenientes del anterior. La Ley de 1865, aunque técnicamente muy buena, no tuvo éxito. Unos centenares de títulos —800—

accedieron al nuevo Registro, pero la mayor parte de la propiedad inmueble quedó fuera. Esto se debió, en primer lugar, a la imprevisión del Gobierno, que no cuidó de organizar un cuerpo de Registradores ni una mínima infraestructura registral. Además, el sistema no estimulaba la inscripción —siempre voluntaria— y resultaba tan exigente en materia de fijación de linderos y datos físicos de las fincas que pocos decidieron aprovecharse de las ventajas del nuevo orden registral. Para el triunfo de un sistema moderno de publicidad fue necesaria la Reforma Agraria de la segunda mitad del pasado siglo.

Una parte importante de las tierras estaba en manos de terratenientes ingleses absentistas, que no estaban sobrados de dinero, y cuyos títulos sobre las tierras que cultivaban colonos irlandeses estaban lejos de ser todo lo claros que sería de desear. En estas condiciones, se dictó la Ley de compra de tierras, que produjo un efecto saludable similar al de nuestras leyes desamortizadoras. El resultado fue que se compraron las tierras con dinero público para luego cederlas a los colonos, que las adquirían a cambio de unas rentas. Para conservar el nuevo Estatuto surgido de la «Land Purchase Act» era necesario una nueva ordenación registral. Todos los títulos por los que la Corona investía a los propietarios resultaron de obligatoria inscripción, para lo cual se dictó la primera Ley Hipotecaria moderna: «Local Registration of Title (Ireland) Act», 1891. Se crea por ella un sistema de inscripción, que en puridad no es ni de folio real ni personal. Abren folio titularidades reales, según el Registro de que se trate, y en sucesivos asientos se recoge toda la historia tabular de la titularidad original y sus cargas. Con lo cual puede resultar que una misma finca está en más de un folio, como se ve en el ejemplo que acompaño (apéndices 2 y 3). La Ley creó una Oficina Central, y luego las locales, en los diversos condados, y fue derogada por la de 1942. En la actualidad, la legislación hipotecaria está constituida por la Ley —«The Registration of Title Act», 1964, desde ahora RTA— y su Reglamento —«Land Registration Rules», 1972, desde ahora LRR—, que han sido modificados en 1981 y 1986.

ORGANIZACION DEL REGISTRO

Sigue el sistema de Oficina única. En la Oficina Central es donde se registra la totalidad de la tierra de Irlanda (s. 7 ss. RTA). No obstante, existe una voluntad de descentralización de la función registral. Existen Registros locales, pero sus funciones son complementarias y de publicidad formal, distando de estar claras en la regulación legal. Esto no supone un problema de servicio, pues se admite con carácter general la presentación

de los documentos por correspondencia —la gran mayoría de los presentados—, y como las oficinas locales tienen duplicados es posible obtener copias.

Como consecuencia de la centralización existe un Registrador central, en el que generalmente coinciden los cargos de titular de sendos Registros —de títulos y de documentos—, que debe ser *barrister-at-law* o *solicitor* de reconocido prestigio y una práctica de, al menos, diez años en la profesión (s. 9 RTA). Es elegido por el Gobierno y tiene a sus órdenes todo el personal necesario, con la categoría de funcionarios —*civil servants*— según plantilla fijada de común acuerdo entre el Ministro de Finanzas y el de Justicia. El Registro se organiza en cinco regiones o áreas territoriales, al frente de las cuales está un funcionario calificador de los títulos —*examiner of titles*— y de los datos físicos —*examiner of maps*—. Los cargos jurídicos, que están en la cúspide de los departamentos —*deputy Registrar...*—, suelen ser *barrister*, estando los servicios de planimetría bajo la responsabilidad del Registrador. La retribución es por arancel, el último de 1983, próximo a ser sustituido, que gira por conceptos inscribibles (*vid.* apéndice). La retribución del personal, los gastos de la Oficina y demás cargas necesarias para el servicio deben ser cubiertas con los aranceles percibidos, y que determina el Ministro de Justicia de conformidad con el de Finanzas. Aunque en teoría dependiente de la Administración, en la práctica tiene el Registro una notable autonomía —*self-governing body*—, pero debe reintegrar a la Administración los excesos de recaudación, pequeños, habida cuenta los programas de informatización y nuevos servicios emprendidos. La retribución es fijada por la Administración —*the Direachtas*—.

El Registro se lleva por folios. Existe un índice de fincas y de personas: *index of names and of lands*. Abren folio ciertas titularidades reales que se organizan en dos «registros» o secciones, como luego veremos a propósito de los derechos inscribibles.

El Registrador tiene amplias facultades calificadoras, que se extienden primero a los datos físicos de la finca, a cargo del servicio de planos —«Mapping Branch»—, y luego a los datos jurídicos. Los datos físicos de la finca, así como la referencia a los derechos mineros, si existen, y a los linderos, son descritos en la parte primera del folio registral —*the property*—. Y es que hasta el Reglamento de 1937 no se estableció una forma para los asientos del Registro, pero la práctica impuso, de modo similar al Derecho hipotecario inglés, la división del folio en tres partes (r. 3 LRR): *en la primera*, como dije, se describe la finca, con referencia a la identificación del plano que obra en el Registro. También se hacen constar las servidumbres y otros derechos a su favor. Termina la primera parte del folio con un pronunciamiento sobre los derechos mine-

ros. *La segunda parte* —*title*— recoge la historia tabular del derecho a que el folio se refiere. Por ejemplo, el folio 2029 F (*freehold*), en su parte segunda, describe el título y la condición del titular, así como sus circunstancias personales. A continuación, y en sucesivos asientos, se registran las transferencias. En esta parte, se hacen constar referencias a la emisión del certificado del título, asientos de prohibición de enajenar y cauciones (*inhibitions and cautions*), así como la circunstancia del fallecimiento del titular y el albacea designado.

Como en el Derecho inglés, el título puede ser absoluto —si no es susceptible de ser mejorado—, posesorio o cualificado. La simple posesión puede abrir folio registral, y es susceptible de convertirse en titularidad plena, a petición de parte, y cumplidas las exigencias legales (r. 33 ss. LRR), especialmente plazo (treinta o doce años en ausencia de contradicción y según los casos). Se dice que el título es cualificado cuando es susceptible de ser mejorado. Esta circunstancia se da cuando desaparecen las trabas, limitaciones o derechos que impidieron reconocer el título como absoluto, y que se exceptúan en la inscripción por resultar de los documentos presentados u otros asientos del Registro. Tratándose de propiedad limitada o arrendamiento real (*leasehold interest*), lo que viene a ser más bien un censo enfitéutico o una propiedad temporal a cambio de renta, se habla también de «buen título» —*good leasehold title*— cuando resulta suficiente para adquirir el derecho de arrendamiento, abstracción hecha de si el concedente —*grantor*— tiene o no derecho sobre la finca dada en arriendo. Esto se debe a que el arrendatario, salvo que otra cosa se pacte, no puede investigar el derecho del concedente y, por tanto, no puede garantizar al Registrador su adquisición eficaz.

La parte tercera recoge las cargas y derechos que pesan sobre la finca. Estas cargas reales pueden ser de diversa naturaleza, pero a efectos registrales conviene distinguir: 1) aquellas que, no obstante no ser registradas, perjudican a todo adquirente, tenga o no conocimiento de su existencia —*overriding interests* en Derecho inglés—, de innecesaria inscripción, aunque pueden ser objeto de un asiento de mera publicidad (*notice*: s. 72 RTA, en relación r. 146 LRR); 2) las que son susceptibles de ser inscritas para perjudicar a terceros y así beneficiarse de la fe pública del Registro (las de la sección 69 de la Ley, que contiene una amplia enumeración de derechos reales en finca ajena que no pretende ser exhaustiva), y 3) las que son susceptibles de abrir folio registral. Esta última categoría no deja de sorprender. Conviene tener en cuenta que el Registro se organiza en dos secciones: la sección *a*), destinada a la publicidad de la propiedad plena o en *freehold* y limitada o en arrendamiento real —*leasehold*—, y la sección *b*), que permite la publicidad de ciertas cargas y derechos reales —*subsidiary interests*—. Así resulta, por ejemplo, que

sobre la finca numerada O.S. 13/6 del plano del Registro pesa un arrendamiento de ciento cincuenta años a cambio de una renta de tres libras anuales. Esta propiedad, si de propiedad se trata, abre folio 4048 L, y las sucesivas transmisiones se hacen constar en la parte segunda del mismo. A su vez, esta «propiedad limitada» está registrada como carga en el folio 7742, que corresponde al abierto al derecho del propietario pleno. Por su parte, el derecho del arrendatario está gravado con una carga real —*rentcharge*—, una deuda de renta que grava la finca por valor de 2.000 libras y que se hace constar en la parte tercera del folio abierto a aquél. Si el acreedor de renta quisiera, a su vez, transmitir, gravar o enajenar su derecho, podría hacerlo constar en un folio separado al amparo de la sección *b*) del artículo —*section*— 8 de la Ley. Este artículo permite abrir folio independiente a ciertas cargas: *incorporeal hereditaments held in gross, charges, judgement mortgages* (los primeros son aquellos derechos reales inmobiliarios sobre cosa ajena que no llevan consigo la posesión de la finca sobre la que se imponen; los segundos, aquellos derechos reales que han sido registrados como cargas, y los terceros, hipotecas judiciales, una suerte de anotaciones de embargo).

Conviene precisar que el promotor de la inscripción puede ser en su propio beneficio o en interés de otro, es decir, como *trustee* o fiduciario sujeto a *trust*. También puede el fiduciario en disposición fideicomisaria o *settlement* solicitar la inscripción de su derecho. Por fin, se recogen previsiones para la inscripción de la cotitularidad, en particular la forma de cotitularidad denominada *joint tenancy*, en donde muerto uno de los cotitulares, la porción vacante acrece a los supérstites.

A la parte tercera se adhiere un plano, que es copia del que existe en el Registro, y en el que se dibujan los linderos de la finca. Este plano forma una misma unidad con el folio registral, copia del cual debidamente autenticada y entregada al titular constituye el certificado del título, similar al del Derecho australiano, salvo en la inatacabilidad tan rigurosa de este último.

CONTRATACION INMOBILIARIA

Sigue el sistema del Common Law, bien distante de la discusión sobre el título y el modo. Como ya se ha escrito sobre ello sólo haremos algunas precisiones:

Para la transmisión del dominio o de un derecho sobre una finca es menester seguir un procedimiento, que a los juristas continentales se nos antoja complejo y constituido, como todo procedimiento, por una serie

ordenada de actos, regulados por la costumbre, la Ley (en Irlanda, las «Conveyancing Acts» de 1881 y 1911) y lo pactado entre los interesados. Los rasgos más característicos de este procedimiento son: la intervención de los Abogados de las partes —*solicitors*— y la articulación en dos fases, que llamaremos —para seguir la traducción literal, pero equívoca, del inglés— contractual y traslativa. En cuanto a lo primero llama nuestra atención por dos circunstancias: la primera, negativa, que es la ausencia de Notario; la segunda, el desempeño de sus funciones —al menos, en parte— por la representación letrada. Es el *solicitor* quien presta asesoramiento a su cliente, quien investiga el derecho del transmitente y demás pormenores de la transmisión, y ante quien se otorga el título (es costumbre que el título o *deed* se firme, selle y entregue por el transmitente en el despacho de su Abogado, a presencia de sus *clerks* o empleados, que hacen las veces de testigos).

Esto no hace del título un documento público, ni siquiera privado legitimado, pero basta para la inscripción y con ello puede perjudicar a tercero.

Como adelanté, la transmisión pasa por una primera parte o «contractual». El objeto es concluir un acuerdo de transmisión o venta y fijar las condiciones en que ésta ha de tener lugar. Como todos los contratos en Derecho del Common Law precisa consentimiento, objeto y consideración o contraprestación (sólo a grandes rasgos coincide con nuestra causa). Concluye esta fase con un documento escrito (*a memorandum or note in writing*) en el que se suelen contener las condiciones en que la transferencia se ha de realizar y plazos; la prestación de fianza o señal; la facultad de resolver unilateralmente el contrato otorgada al vendedor en determinadas circunstancias, como el retraso o las objeciones del comprador o adquirente... Este documento está por escrito al ser exigencia de las leyes sobre la propiedad, para que las obligaciones que de él surjan sean susceptibles de hacerse valer ante los Tribunales (exigencia ésta que la *Equity* se ha cuidado de soslayar, al quedar satisfecha con la prueba de hechos idóneos de cumplimiento realizados por el transmitente; doctrina de *a sufficient act of part performance*) [*vid. Lexter vs. Foxcroft* (1701)]. Que este documento sea un precontrato o un contrato o simples tratos preliminares —posturas ellas defendidas por algunos de nuestros autores— es algo dudoso, y en todo caso una preocupación académica bien lejana de la mentalidad jurídica del Common Law, que desdeña las construcciones dogmáticas. Que las partes están vinculadas por lo convenido es algo indudable, pero es la naturaleza de los derechos que surgen del contrato lo que se resiste a una «traducción» afortunada. Se olvida que cuando el vendedor o transmitente conviene en la transmisión, el Derecho construye un fideicomiso —*a constructive trust*— en virtud del

cual se le imponen las obligaciones propias del fiduciario, conservando la propiedad en beneficio del adquirente hasta la entrega. Hasta ese momento, el adquirente tiene un interés en equidad —*an equitable interest*— sobre la finca y sus mejoras y accesiones, soportando desde ese momento el riesgo. Para complicar aún más las cosas, hasta la consumación del contrato —*completion*— y el cumplimiento por el comprador de la obligación del pago del precio, se reconocen al vendedor unas garantías que van desde el derecho de retención, si aún no ha entregado la finca, hasta el de hipoteca en equidad —*an equitable lien*— sobre la misma finca vendida.

Por lo demás, la finca se entiende transmitida o el derecho constituido desde la fecha de otorgamiento del título de transmisión —*execution of the conveyance*, cuando el título o *deed* es sellado, firmado y entregado por el transmitente—, sin perjuicio de que la transmisión no inscrita no podrá perjudicar a tercero adquirente a título oneroso con buena fe —*a subsequent bona fide purchaser for value*—, sino de la inscripción. La inscripción se entiende producida desde que los títulos se presentaron en el Registro (r. 63: *registration shall be completed as of the day on which the instrument or application is received for registration*).

La segunda parte del procedimiento de transmisión se denomina «CONVEYANCING». Tanta importancia dan los juristas de la familia del Common Law a esta fase conclusiva, que llega a constituir una disciplina altamente especializada e independiente del Derecho. Se persiguen dos resultados: la investigación de la validez del título y las cargas que pesan sobre la finca y el otorgamiento del título que recoge el convenio traslativo (*deed of conveyance*). Este título suele tener una estructura uniforme y se entiende otorgado cuando el transmitente lo firma, sella y entrega al adquirente, o mejor, a su *solicitor*, que es el encargado de la custodia de títulos y certificados. Tanto el sello como la entrega son actos rituales que se suelen sustituir por la mera referencia en el documento, aunque las obleas o sellos no suelen faltar decorando los títulos. Interesa señalar que la labor del *solicitor* recuerda la de un investigador privado. El del vendedor se cuida de suministrar un sumario —*abstract or epitome*— del título de éste, que luego es examinado por el letrado del adquirente, para después de hacer las consideraciones pertinentes —*requisitions on title*— proponer un borrador e investigar la validez del derecho del transmitente y las cargas que pesan sobre éste. Aquí la tarea está notablemente simplificada por el Registro. Al jurista del Common Law le interesa el Registro ciertamente por la seguridad que suministra al estado de la titularidad real inmueble (cosa, por otra parte, cubierta con sistemas de seguro de títulos), pero también porque simplifica la tarea del *solicitor* —es muy infrecuente que un particular acuda

personalmente al Registro o no se asesore por su Abogado—, agiliza su gestión y, en definitiva, la abarata. Parece interesante reseñar que la naturaleza quasi-institucional de la función de asesoramiento del *solicitor* en materia registral queda bien reflejada en Irlanda con la determinación de un arancel fijado en el propio Reglamento del Registro.

INSCRIPCION VOLUNTARIA Y OBLIGATORIA

Está prevista la extensión del sistema de inscripción obligatoria, con lo cual se suprimirá el actual Registro de documentos. Ahora la coordinación entre uno y otro Registro se realiza a través de los resúmenes que de oficio envía el Registrador de títulos cuando toma razón en su Registro.

Es obligatoria —*compulsory registration*— en los siguientes casos: 1. En los supuestos establecidos por leyes especiales: singularmente, las de Reforma Agraria —*Land Purchase Acts*— y Laboral —*Labourers Acts*—. 2. En los casos establecidos en virtud de Orden ministerial y respecto al territorio en donde resulte de aplicación. Así, una Orden de 1979 ha extendido la inscripción obligatoria a Carlow, Laoighis —o como quiera que se escriba, que hemos visto escrito este condado de cuatro formas distintas— y Meath. El efecto de la obligatoriedad no es hacer la inscripción constitutiva, como parecería de la s. 25 de la Ley. La inscripción es *conditio-iuris* o requisito de la eficacia del derecho. Si la transmisión (*grant, conveyance or assignment*) no se inscribe en el plazo de seis meses —compárese con los dos meses del Derecho inglés— resulta sin valor ni efecto.

PRIMERA INSCRIPCION Y ULTERIORES. EL REGISTRO Y LOS DATOS FISICOS DE LA FINCA

El promotor de la primera inscripción —no propiamente inmatriculante—, además de otros extremos (satisfacer el arancel del Registrador, pagadero en metálico, cheque o por timbre; acompañar un mapa de la propiedad de la escala mayor de las que existen en el Registro y que sea apto para la inscripción), deberá probar su título a satisfacción del Registrador. Deberá el *solicitor* acreditar su derecho, probando la cadena de transmisiones hasta llegar a un suficiente punto de arranque o raíz del título (lo que se denomina a *proper root of title*). ¡Imáginese la paciencia que supone la labor investigadora de reconstruir el tracto sucesivo en los últimos treinta años! (r. 19 LRR). No en vano generaciones sucesivas tienen a una misma firma de Abogados que les representen, quienes cus-

todían los títulos de la familia. El hallar un documento que pruebe una compraventa de hace, al menos, treinta años y todas las transmisiones posteriores no es nada fácil, y existen excepciones al rigor de la regla. Así, tratándose de títulos de adquisición otorgados por la Comisión de Reforma Agraria (*Land Commision*), o cuando el valor de la finca o el derecho no supera determinada cuantía: 50.000 libras tras la reforma de hace dos años. Las sucesivas transmisiones del derecho, así como las cargas y gravámenes que sobre él pesen se hacen constar en el mismo folio, en las partes segunda y tercera, respectivamente. Cada titular registral habrá de probar su derecho por medio de un certificado de título. Este no es más que una copia del folio registral en el que se hacen constar todas las sucesivas incidencias que han tenido acceso al Registro. Ni que decir tiene que para constituir una carga o transmitir su derecho, el titular ha de presentar el certificado. Es, pues, similar al que el Derecho australiano regula, pero sin lugar a dudas se parece más al inglés. Como requisito que es su presentación, para hacer constar negocios con eficacia real sobre la finca, una forma muy simple de conseguir una garantía es dando en prenda el certificado, lo que se hace frecuentemente en garantía de préstamos solicitados a bancos y *building societies*. Como en Derecho inglés no sustituye al asiento del Registro, y ello porque sólo refleja la situación real inmobiliaria existente al tiempo que se expidió o actualizó por última vez —lo que se hace constar en el mismo— pudiéndose haber alterado después. Por supuesto, el certificado se va actualizando cada vez que se presenta a inscripción y en caso de pérdida, o cuando parezca conveniente, el Registrador emite otro que le sustituya.

Especialmente interesante es lo relativo al acceso de los datos físicos de la finca al Registro. Ya vimos que la descripción de la finca sobre la que se impone la titularidad del folio se describe por la referencia a un plano registral. Efectivamente, en Irlanda no se sigue el sistema catastral. Como ya aludimos a propósito de la organización, los servicios de planimetría están bajo la autoridad del Registrador, constituyendo un servicio especial distinto del jurídico. Con justicia se puede afirmar que la calificación registral es doble y la coordinación completa entre el Registro y la descripción física de la finca. Los mapas son oficiales y suministrados por una oficina del Estado —«Ordnance Survey Maps»—. Son varias las escalas utilizadas, variando considerablemente según el área urbana o local. Tratándose de edificios en régimen de propiedad horizontal, se han dictado recientemente reglas especiales para la descripción del edificio, planta por planta. Aunque las escalas oficiales son 1/10.560, 12.500, 11.250 y 1/1.000 (esta última, «National Grid Mapping»), resultan admisibles escalas superiores —es decir, más detalladas— cuando el detalle de linderos lo aconseje para evitar ambigüedades.

Tanto para el caso de la primera inscripción como para las posteriores, si se modifica la extensión y linderos de la finca, lo que ocurre en caso de agrupación, división y demás mutaciones físicas o cuando se fijan linderos concluyentes, como veremos—, deberán acompañarse a los documentos presentados una copia del plano más detallado de los que obran en el Registro. El Registrador determinará en cada caso el tamaño idóneo de plano. Como la responsabilidad de la fijación de linderos recae en el interesado, se aconseja estén fijadas en el plano por un perito topógrafo.

La actualización de los planos se realiza, fundamentalmente, a iniciativa de los interesados. Cada vez que se altere la dimensión o forma de la finca, el titular acompañará al documento la copia del plano en que se hagan constar las modificaciones. Esta copia pasa a la calificación del servicio de planos —«Mapping Branch»— del Registro, que comprobará si el plano es original (no fotocopia), si coincide con la escala exigida, si los linderos no son ambiguos y están bien trazados —existen normas especiales de tolerancia— y si no invade terreno ajeno según los linderos que resultan del plano del Registro. Una vez revisado, si la calificación es negativa se devuelven los documentos al interesado especificando la razón, y en caso contrario son calificados como aptos para ser registrados, lo que se hace constar por medio de un sello que se fija en el plano. Si el documento no tiene defectos, volverá al Departamento de planos, que corregirá el del Registro.

En principio, como en nuestro Derecho, el principio de legitimación no se extiende a los datos de hecho de la finca. *Res facti iuris, infirmari non potest*. Por eso, se hace constar en el sello que se stampa en el plano que ni la extensión ni linderos son concluyentes. Lo verdaderamente original es el procedimiento que se regula para «cristalizar» linderos, a solicitud de los colindantes, en cuyo caso harán prueba entre las partes que convinieron en su fijación y aquellos que traigan título de éstos (r. 148 L.R.R.). Una solicitud de este tipo se hace constar en la parte primera del folio registral y afectará a ulteriores adquirentes, que adquirirán según las lindes que resulten cristalizadas en el Registro. Es más, está prevista la posibilidad de que el propio Registrador, por sí o por persona en quien delegue, actúe como órgano arbitral en jurisdicción voluntaria, a solicitud de las partes para la fijación de los linderos entre las fincas. El Registro puede, además, acordar la realización de trabajos de verificación de campo, constituyéndose un oficial en la finca y requiriendo a las partes para que conengan en la fijación de los linderos y extensión de las fincas respectivas. El documento o informe, debidamente firmado por los interesados, se trasladará a los libros del Registro. Existe un sistema de publicidad formal en todo similar al establecido para los datos jurídicos, y se hacen

constar en los planos tanto la referencia a los folios respectivos como los derechos que pesan sobre la finca (representados en distintos colores).

DERECHOS INSCRIBIBLES

El sistema inmobiliario creado con el Registro de títulos permite una publicidad inmobiliaria completa. Se puede decir que todo derecho real sobre inmuebles tiene acceso al Registro, si bien este principio no se enuncia con claridad en ninguna parte. Al objeto de clarificar este punto CONVIENE DISTINGUIR LAS SIGUIENTES CATEGORIAS:

I. *Derechos que no obstante no estar inscritos perjudican a todo posible adquirente, tenga o no noticia de ellos*: Corresponde a la categoría de los *overriding interests* del Derecho inglés. En ellos, la inscripción resulta superflua, sin perjuicio de que pueda publicarse su existencia por un asiento de mera publicidad (*notice*). Son los que, con enumeración que se pretende sea exhaustiva, se contienen en la s. 72 de la Ley: deudas de renta debidas a la Comisión de Reforma Agraria por la adjudicación en propiedad de las fincas, servidumbres legales, limitaciones del dominio (en este sentido, existe un Estatuto legal de limitaciones en «Statute of Limitations», 1957); derechos que nosotros incluiríamos en la doctrina de los derechos de uso inicuo —*ius usus inocui*— (*profits prendre*), derechos del Estado que gravan la finca con cargas reales en concepto de derechos sucesorios, rentas de la Corona, diezmos (*estate duty, succession duty, crown rents, title rentcharges*)...

II. *Derechos de propiedad*: Aquí se incluyen las dos especies de *legal states*, a que se refiere la legislación de la propiedad inglesa de 1925, que tuvo la fortuna de simplificar la complicada jungla de los derechos reales (en palabras del ilustre iconoclasta OLIVER CROMWELL: *an angodly jumble*):

El denominado *fee simple absolute in possession*, en Derecho irlandés, *ownership of freehold land* —s. 8, a), i, RTA—, es decir, la propiedad plena.

El denominado *term of years, leasehold interest*, en la s. 8, a), ii, RTA, que viene siendo traducido por «arrendamiento real», aunque más se parece a una propiedad a término, o mejor, a censo enfiteútico a plazo, generalmente largo (son comunes los de más de cien años). Normalmente es a cambio de una renta que percibe el *grantor* o concedente, que retiene la propiedad —*the lessor retains a reversion*—, transmitiendo un amplio derecho de uso, aprovechamiento y explotación durante un

plazo o *term of years*. Tanto el derecho del arrendatario como el del propietario son transmisibles y enajenables.

III. *Registrable interests*: Aquí incluimos los demás derechos reales que pesan sobre el dominio o el derecho del arrendatario. Bajo la rúbrica de gravámenes —*burdens*— se contiene en la s. 68 ss. de la Ley, y en las reglas 103 ss. del Reglamento, una amplia enumeración. En ella se contienen, entre otros, los siguientes derechos:

- El arrendamiento de inmuebles (*lease*), exigiéndose, como regla general, un término o período aún sin extinguir de, al menos, veintiún años.
- La carga de renta o deuda inmobiliaria (*rentcharge*).
- El derecho de garantía del vendedor sobre la finca vendida y para la seguridad del precio pendiente de pago (*lien for unpaid purchase money*).
- Anotaciones de demanda o *lis pendens*.
- Servidumbres y derechos de superficie.
- Hipotecas judiciales —*judicial mortgages*—, a modo de nuestras anotaciones de embargo, y en virtud de testimonio (*affidavit*).
- Limitaciones voluntarias al disfrute del dominio (*restrictive covenants*).
- La garantía real sobre fincas de una compañía emisora de obligaciones o bonos, cuando la carga originariamente flotante —*floating charge*—, es decir, sobre todo el patrimonio social, se concreta o «cristaliza» sobre ciertas fincas para la seguridad del crédito resultado de la emisión.
- Los poderes concedidos para gravar la finca o los fideicomisos para conseguir crédito sobre la misma (*power to charge and trust to raise money*).
- *Incorporeal hereditaments*, categoría de linderos bastante difusos y que viene a recoger todos aquellos derechos reales sobre finca ajena y que no entrañan la posesión física.
- Etc....

IV. *Otros derechos* —«*minor interests*»— susceptibles de ser protegidos por asientos especiales: Aquí son de obligada mención los derechos de cualquier persona, con interés legítimo, y a satisfacción del Registrador, a ser notificada con ocasión de cualquier operación registral sobre una finca. Estos derechos se protegen por un asiento especial denominado CAUTION (s. 97 RTA). El propósito es el de ser notificado de cualquier transacción sobre la finca para evitar perjuicio a sus derechos. Los más frecuentes son los casos de protección contra primera inscripción. En

éstos se concede al solicitante —*cautioner*— un plazo de diez días para comparecer y oponerse a la inscripción. Para evitar fraudes se amenaza con responsabilidad civil por perjuicios cuando se interpuso caución sin causa razonable. Existen cauciones contra ulteriores operaciones registrales —*cautions against registered dealings*—, lo que atribuye al interesado el derecho a comparecer y oponerse al acto registral especificado en el término de siete días u otro superior que excepcionalmente el Registrador conceda. Incluso es susceptible de prórroga, previa fianza para garantizar los perjuicios que se pudieran derivar. En todo caso, las *cautions* deben expresar los motivos que las fundamentan y solicitarse en garantía de derechos no inscritos (ejemplo típico, los derivados de una relación fiduciaria o *trust* y para garantizar los del fideicomisario o beneficiario).

Junto a las *cautions* hemos de citar las denominadas *inhibitions*. Son asientos preventivos, también para proteger derechos inscritos y que persiguen no sólo la advertencia al que las solicita, sino la constitución de una restricción o prohibición de enajenar, excepto con el consentimiento de determinadas personas o durante un cierto tiempo. Aquí se muestra la amplitud de las facultades calificadoras del Registrador, quien tras examinar el caso e incluso convocar a las partes a una comparecencia si lo cree necesario, puede extender el asiento. En caso de denegación registral es precisa una orden judicial. En todo caso es posible asentar en los libros la restricción con el consentimiento del titular afectado. Un asiento de este tipo surge además de los casos de *trusts*, disposiciones fideicomisarias o *settlement*, en los también frecuentes de incapacidad por enajenación mental, y a solicitud del tutor, en caso de quiebra o en los de los derechos de preferente adquisición —típicamente las opciones de compra, que aunque no susceptibles de inscripción, sí lo son de protección vía *caution* o *inhibition*—.

EFFECTOS DE LA INSCRIPCION

Además de los efectos derivados de los asientos especiales ya referidos —*notices*, *cautions* o *inhibitions*—, de ser un requisito legal para la válida transmisión de la finca o constitución del derecho, en los casos de inscripción obligatoria, el principio de legitimación es riguroso. El titular registral, provisto de su correspondiente certificado, es el único legitimado para disponer de su derecho, ya lo transmita o lo grave.

La fe pública registral se afirma con todo rigor —*conclusiveness of register*—. No es que el Registro tenga poderes terapéuticos, como en algún caso se ha sostenido del Derecho australiano, por ejemplo. Como en nuestro Registro, la inscripción no sana o convalida el derecho nulo.

Pero esto es sin perjuicio de que el Registro haga fe frente a todos de la titularidad de la finca y de todas las cargas registradas que sobre ella pesan.

Aunque el tercero tenga conocimiento de la existencia de otros derechos, si éstos son registrables, pero no inscritos, no le perjudicarán si, a su vez, inscribe sus derechos. Se exceptúa el caso de la adquisición dolosa o fraudulenta. En consecuencia: el adquirente a título oneroso y de buena fe (*subsequent bona fide purchaser for value*) de titular registral queda protegido de modo similar a como lo está en el Derecho español. La buena fe es el razonable cuidado en las investigaciones de los títulos y derechos de los transmitentes y excluye la negligencia inexcusable y el fraude, que, por supuesto, han de ser probados. La fe pública no se extiende a los derechos que no precisan de inscripción.

En cuanto al rango o prioridad de los derechos registrados, la regla general es que vienen determinados por la fecha o instante de la presentación de los documentos en el Registro (r. 61 LRR reza: *Applications and instruments shall rank for priority of registration in the order in which they are received in the central office*; respecto a cargas, la s. 74 RTA: *would rank according to the order in which they are entered in the register...*). Para hacer posible el despacho prioritario de los títulos primeramente presentados, se extiende una vez recibidos en el Registro, una nota de *pending registration* —pendiente inscripción— en el folio registral a que afectan. Se establecen reglas para la prioridad en caso de presentación simultánea de varios documentos —por cierto, muy similares a las nuestras—, y en el caso de presentación por correo, que es, con mucho, la más frecuente. Como ocurre en otros derechos del Common Law, se regula la reserva de prioridad en la obtención de notas o certificaciones de búsqueda en el Registro (*priority search*). Así, en la r. 191 LRR permite que cualquier persona que ha contratado para comprar, arrendar o gravar una finca puede solicitar del Registrador la extensión de un certificado con reserva de prioridad, que cierra el Registro por un breve plazo (catorce días, s. 108 RTA). Esta certificación permite conservar los derechos de todo adquirente potencial, desde que se celebra el contrato —*vid.* antes contratación inmobiliaria— hasta que se inscribe la adquisición.

En cuanto a rectificación del Registro inexacto, se contienen reglas similares a las nuestras. El Registro se presume exacto, sin perjuicio de la atacabilidad ante los Tribunales de la validez del título (s. 31, *in fine*, RTA reza: *... nothing in this Act shall interfere with the jurisdiction of any court of competent jurisdiction based on the ground of actual fraud or mistake, and the court may upon such ground make an order directing the register to be rectified...*). Se admite con bastante amplitud la rectifi-

cación del contenido del Registro, con intervención de la autoridad o con el consentimiento unánime de los interesados (s. 32 RTA). En caso de rectificación se emite nuevo certificado del título corregido, que no perjudica anteriores adquirentes protegidos por la fe del Registro. Los errores materiales —*clerical errors*— pueden ser corregidos de oficio por el Registrador, pero si éste lo considera necesario puede convocar a las partes o requerir su consentimiento.

Directamente vinculado con el tema de la rectificación del Registro *está el de la compensación (compensation payable out of the Central Fund)*. En el sistema registral no se articula un fondo de seguro a la manera australiana —un tanto por mil del valor de las fincas—, ni se establece responsabilidad personal del Registrador. Por ello, para indemnizar los perjuicios de quienes han sido privados de su derecho o de su propiedad por el juego del sistema, se constituye un fondo para atender las reclamaciones; por cierto, escasísimas, pues las partes suelen llegar a un arreglo privado antes de reclamar compensación. Desde luego, no son indemnizables los perjuicios en que se incurrió por hechos, omisiones o negligencia del interesado o su representante legal. Los daños derivados del fraude o falsificación de los títulos o de la inexactitud del Registro, aunque no hayan sido causados por negligencia del Registrador, incluso las costas judiciales de la rectificación registral, son indemnizables. El plazo para solicitar la indemnización es de seis meses desde que surge el hecho que causó el derecho a ser indemnizado. Cuando el Registrador en ejercicio de su función descubre un hecho que pueda dar lugar a indemnización, puede extender un asiento de *INHIBITION* para proteger el fondo frente a posibles reclamaciones.

En cuanto al *tracto sucesivo*, su cumplimiento se articula con la técnica del certificado del título. Todo transmitente o enajenante debe presentar su correspondiente certificado, que le legitima como titular registral, y como el titular de un derecho real sobre cosa ajena no recibe, como es lógico, en depósito el título del dominio sobre la finca gravada, se establecen previsiones sobre la extensión a su favor de un certificado de cargas. Una vez extendida la transferencia —*dealing*— en el Registro, se actualiza el certificado o, en su caso, se extiende otro nuevo para que concuerde con el Registro. Este sistema es muy similar al que para el Derecho marítimo registrable regula nuestro Código de Comercio, a propósito de la certificación que el capitán lleva a bordo.

En cuanto al *principio de legalidad*, llama poderosamente nuestra atención la ausencia de exigencia de título público para inscribir. Existen modelos impresos oficiales para casi todos los actos del Derecho registral —algo más de 100 formas—, a los que se dedica, en sus dos versiones, inglesa e irlandesa, una parte importante del Reglamento, bajo el epígrafe

Schedule of forms. Para los actos o instrumentos para los que no existe forma especial, el Registrador determinará la forma idónea de redacción, que habrá de seguir, en lo posible, a los impresos oficiales análogos (r. 52 LRR). Por regla general, los documentos a presentar al Registro se han de firmar a presencia de un testigo, que da fe de conocimiento de los otorgantes. Las firmas deben ser adveradas por un funcionario público competente —denominado *Commissioner for oaths*, a modo de Juez de paz, o un *Notary public*—, aunque también por el propio Registrador. El funcionario adverte debe conocer al deponente (el transmitente o enajenante) o al testigo de conocimiento.

La facultad de *calificación* del Registrador es amplísima, como amplio, en algunos casos se nos antoja excesivo, ámbito de discrecionalidad: califica datos de hecho como jurídicos, puede convocar a las partes a que comparezcan bajo pena de desobediencia civil si no lo hacen, puede rectificar en ciertas condiciones los asientos del Registro, acordar la revisión de los datos físicos y planimetría, legitimar firmas, mejorar títulos, extender *cautions* o *inhibitions* cuando las razones que las motivan le satisfagan, etc.... Contra la decisión del Registrador cabe recurso a los Tribunales [*Appeals to the Court under section 19 (1) of the RTA*]. Este recurso puede dirigirse a las *Circuit Courts* (Audiencias) o al Tribunal Superior (*High Court*), según una reciente modificación del Reglamento de 1986 (SI, núm. 310, 1986). También puede el Registrador acudir en consulta sobre materias propias de la calificación a los Tribunales (s. 19 RTA, que reza: *whenever the Registrar entertains a doubt as to any question of law or of fact arising in the course of registration under this Act, he may make an order referring the question to the Court*).

Por supuesto, *rige el principio de rogación*, o sea, que, en general, y sin perjuicio de la actuación de oficio del Registrador en algunos casos, toda operación registral ha de ser solicitada por alguna de las partes u ordenada por la autoridad judicial.

Por lo que hace a la *publicidad formal*, el sistema registral irlandés no es tan cicatero como lo es su pariente próximo, el inglés, o como lo era, porque está siendo objeto de reformas recientes. Como es sabido, en el *Land Register*, a diferencia de lo que ocurre en el Registro de cargas, se establece el principio de la privatividad o secreto registral (*Privacy*). Nadie puede consultar el Registro sin la autorización del titular registral. En el sistema irlandés, el Registro es una oficina pública y está abierto a todos los que deseen conocer la situación jurídico real de los inmuebles inscritos. Quizá convenga precisar. Hay que distinguir según la forma de llevar a efecto la publicidad formal, porque tratándose del examen de los títulos de transmisión o gravamen que se depositan en el Registro sólo el titular registral, quien éste autoriza o el que lo está por orden judicial

tiene derecho al examen directo de los datos registrales. Cualquiera, sin embargo, puede obtener copia de los folios de las titularidades. En la práctica se concede discreción al Registrador para autorizar el examen a quien crea conveniente (r. 188 LRR). Se autoriza al Registrador la realización de cuantas averiguaciones crea conveniente para cerciorarse del interés legítimo del solicitante.

Toda persona autorizada para examinar los libros puede obtener copia simple. Todo interesado, por contra, puede solicitar del Registrador una certificación (*a official search*). Esta puede ser, como vimos, con o sin reserva de prioridad, y además puede ser realizada por teléfono o telegrama. La informatización ha comenzado hace cuatro años. Actualmente está informatizada en su integridad el área urbana de Dublín y existe un proyecto de informatización total para 1992. En cuanto a los planos, está prevista la informatización por sistemas ópticos.

También están abiertos a la publicidad los índices. Existen, como ya anticipé, dos índices: *index of names* (personas) y el *index of property* (fincas). El índice de personas contiene el nombre y el domicilio de cada titular registral, y la referencia al folio registral. El índice de fincas contiene las referencias al plano registral de cada parcela y al folio registral. Cualquier interesado puede obtener información y copias de los folios registrales, los mapas del Registro y los índices.

La función de las oficinas locales es modesta. En ellas se conserva un duplicado de los folios registrales abiertos al propietario pleno o en arrendamiento real del condado, un índice parcial de personas y otro de las fincas radicantes en el condado.

JUICIO CRITICO

El sistema inmobiliario registral creado con el Registro de títulos satisface suficientemente las necesidades de publicidad registral, y cuando se extienda la inscripción obligatoria terminará con los residuos del primitivo sistema de inscripción de documentos, una reliquia llamada a desaparecer. Esto no obstante, conviene hacer algunas críticas:

En primer lugar, la estructura del Registro en folios abiertos a titularidades reales resulta engorrosa y compleja. Así puede haber abierta a una finca varios folios relativos a la propiedad plena, el abierto al arrendatario en *leasehold*, el o los abiertos a los titulares de cargas reales, etc.... Un sistema como el de folio real es más perfecto que el actual existente. Por lo demás, toda la doctrina de la inmatriculación está ausente y la regulación de la primera inscripción se resiente de muchos problemas y de lo

complicado de las exigencias. Por si fuera poco, se permite la inscripción de títulos de mera posesión y de títulos defectuosos, sujetos a la reserva o excepciones hechas por el Registrador (*qualified title*), que, en mi opinión, resultan de difícil justificación.

La coordinación de la publicidad jurídica y la relativa a los datos físicos de la finca es satisfactoria, pero se echa de menos un sistema más eficiente de actualización de los datos físicos, que descansa, mayoritariamente, en la solicitud de los interesados y donde no es frecuente los estudios de campo por peritos topógrafos del Registro.

El principio de fe pública registral hace aguas ante los supuestos de derechos que no precisan de inscripción para perjudicar a todo adquirente, aunque lo haga confiado en lo que el Registro publica.

Es infrecuente en la práctica la inscripción de los títulos sucesorios, y más lo es aún la fijación o cristalización de linderos, con lo que debería estimularse ambas operaciones registrales.

La calificación del Registrador es tan amplia, que en ocasiones se observa excesiva discrecionalidad y en algunas de las funciones que desempeña parece invadir las propias de los fedatarios públicos —legitimación de firmas— o las de los Tribunales. El desenvolvimiento del Registro al margen de toda intervención notarial hace ganar al procedimiento registral en agilidad, pero le hace perder mucho en términos de seguridad jurídica.

La organización bajo el principio de oficina única no parece idónea, pudiendo congestionar el Registro. Las oficinas locales, por otra parte, deberían ir asumiendo progresivas competencias en aras de una descentralización que acerque la publicidad al administrado.

Por fin, señalar que el sistema articulado en torno al certificado del título no es, desde luego, perfecto. Por ejemplo, no es precisa la presentación del mismo para constituir las llamadas «hipotecas judiciales», con lo cual el certificado puede reflejar como libre de cargas una finca repetidas veces gravada.

BIBLIOGRAFIA SUMARIA

1. Sobre el Derecho de propiedad inglés: *Megarry's Manual of the Law of Real Property*. La edición consultada es la sexta. Sixth edition by DAVID J. HAYTON. STEVENS. Otras obras clásicas son: *William's Principles of the Law of Real Property* —23th edition— y, por fin, *Haye's Introduction to Conveyancing* —5th edition—.
2. Sobre el Derecho registral inglés: *Hayton's Registered Land* —3th edition— y *Ruoff & Roper's Registered Conveyancing* —4th edition—.
3. Doctrina española de interpretación del Derecho hipotecario inglés. Vid. bibliografía contenida en JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA: *Derecho inmobiliario registral o hipotecario*, Ed. Civitas, tomo I, págs. 427 y sigs. Fundamental el

libro de BAZ IZQUIERDO: *Derecho inmobiliario e hipotecario inglés y su comparación con el sistema hipotecario español*, Madrid, 1980.

4. Sobre el Derecho irlandés: *Registration of title in Ireland*, DESMOND L. MC ALLISTER. El ya clásico *Registration of title in Ireland*, de BROWNING & SMITH, 1912, no recoge las últimas reformas. También *Registration of deeds, conveyances & judgement mortgages*, MADDON, 1901. Un poco más reciente: *Registration of owners of land in Ireland*, W. E. GLOVER, 1933. Todos estos libros son difíciles de encontrar, pues no han sido reimpresos desde hace tiempo.
5. Para los textos legales: todos se publican por Government Publications Sale Office, Sun Alliance House, Molesworth st. La Ley es number 16 of 1964», y el Reglamento ha sido aprobado por el S.I. —statutory instrument— No. 230 de 1972, y modificado por los S.I. No. 310 de 1986 y No. 258 de 1981.

APENDICES

APENDICE 0

STATUTORY INSTRUMENTS

S.I. No. 388 of 1983

LAND REGISTRATION FEES ORDER, 1983

(Pl. 2074)

S.I. No. 388 of 1983

LAND REGISTRATION FEES ORDER, 1983

I, MICHAEL NOONAN, Minister for Justice, in exercise of the powers conferred on me by section 14 (1) of the Registration of Title Act, 1964 (No. 16 of 1964), and with the consent of the Minister for Finance, hereby order as follows:

1. (a) This Order may be cited as the Land Registration Fees Order, 1983.
 (b) This Order shall come into operation on the 1st day of March, 1984.
2. The Land Registration Fees Order, 1981 (S.I. No. 370 of 1981) is hereby revoked.

3. In this Order—

«the Act of 1964» means the Registration of Title Act, 1964 (No. 16 of 1964);

«the 1972 Rules» means the Land Registration Rules, 1972 (S.I. No. 230 of 1972), and any subsequent rules amending or extending the same;

«the Registrar» means the Registrar of Titles;

«value» means:—

- (a) in the case of registration of transfers on sale of registered property, the amount of the money consideration expressed in the transfer (or, where the property transferred includes unregistered property, the amount of the money consideration attributable, in the opinion of the Registrar, to the registered property), including the consideration for goodwill, together with the amount of any registered money charge (except a land purchase or land reclamation annuity or a charge under the Small Dwellings Acquisition Acts, 1899 to 1962 or the Housing Act, 1966 (No. 21 of 1966)), subject to which the property is transferred;

Notice of the making of this Statutory Instrument was published in «Iris Oifigiúil» of 23 December, 1983.

- (b) in the case of registration of money charges (including judgement mortgages) secured on registered property and in the case of examination of title under Rule 45 (d) of the 1972 Rules—
 - (i) where the amount of the charge is a definite sum, the amount secured;
 - (ii) where the charge is to secure an indefinite sum the amount covered by the stamp duty, or where no stamp duty is payable the amount which is in fact secured by the charge;
- (c) in the case of registration of money charges (including judgement mortgages) secured on registered and unregistered property, the appropriate amount ascertained, pursuant to paragraph (b) of this definition, in respect of the proportionate part of the charges attributable to the registered property as certified by the solicitor for the applicant or by a person who, in the opinion of the Registrar, is competent to value property.

4. The fees to be charged and taken in the Land Registry in proceedings under Act of 1964 shall be in accordance with this Order and the Schedule thereto and all such fees shall be payable in cash, or by means of Land Registry stamps, banker's draft, money order, postal order or cheque drawn to the order of the Registrar, provided that in any particular case the Registrar may decline to accept payment by cheque.

5. No registration shall be made and no other transaction shall be done or completed until the appropriate fee has been paid in accordance with Article 4 of this Order.

6. Where, on a transfer on sale, the whole or part of the purchase money is secured by way of a charge or lien for unpaid purchase money, full fees shall, on registration of the transferee, be chargeable on the full amount of the purchase money.

7. Where a transfer or assent creates charges for the repayment of moneys advanced on the property transferred or vested by the assent, as the case may be, or where such charges on the property are lodged at the same time as the transfer or assent, half fees only shall be chargeable for the registration of such charges.

8. Where a transfer, will or assent creates charges (otherwise than in repayment of moneys advanced) or burdens on the property transferred, devised or vested by the assent, as the case may be, or where a transfer or assent and an instrument creating charges (otherwise than in repayment of moneys advanced) or burdens are lodged at the same time, no fees shall be chargeable for the registration of such charges or burdens.

9. No fee shall be chargeable—

- (a) for the registration of the ownership of a charge on the register of the property charged where such registration is made at the time of registering the charge as a burden;
- (b) for the entry on the register of an address or description or change or amendment of name or description;
- (c) for the conversion of a title under section 50 of the Act of 1964 on the initiative of the Registrar;
- (d) for the registration of ownership of a registered burden on the transfer of such burden, where application is made at the same time for the registration of the ownership of the transferee;
- (e) in respect of an application for registration by a Department of State where it is certified to the satisfaction of the Registrar that the fee would, but for this paragraph be payable solely out of moneys provided by the Oireachtas.

10. Nothing in this Order shall authorise the charging of a fee for any registration or transaction that is required by statutory enactment to be made or done free of charge.

11. No fee exceeding £ 200 shall be charged in any one proceeding.

SCHEDULE

PART I

APPLICATIONS FOR REGISTRATION

Item 1:		
First registration	...	£ 25.00
Item 2:		
Registration of ownership under section 49 of the Act of 1964	...	£ 30.00
Item 3:		
Registration of—		
(a) transfers of property;		
(b) burdens—		
on the first £ 5,000 of value where the total value does not exceed £ 5,000	...	£ 50.00
on every £ 5,000 of value or part thereof by which the value exceeds £ 5,000	...	£ 25.00
Item 4:		
Registration of transfer other than transfer on sale of registered property	...	£ 30.00
Item 5:		
Registration of transmission on death	...	£ 30.00
Item 6:		
Registration of a transfer order under section 90 of the Housing Act, 1966	...	£ 4.00
Item 7:		
Registration of a purchase under the Labourers Act, 1936	...	£ 4.00
Item 8:		
All other registrations	...	£ 10.00

PART II

LAND CERTIFICATES, COPIES, SEARCHES AND INSPECTIONS

Item 9:		
Land Certificate (save where issued free under any statutory enactment)	...	£ 10.00
Item 10:		
(a) Sealed certified copy of folio of the register	...	£ 3.00
(b) Sealed and certified copy of folio with filed plan attached	...	£ 6.00

Item 11:	
Sealed certified copy of filed instrument, affidavit, order or ruling ...	£ 3.00
Item 12:	
Certified copy a map, showing rights of way and/or other special features, relating to the lands in one folio or, in the case of a Schedule Folio, to any particular lands	£ 15.00
Item 13:	
Official search under Rule 190 of the 1972 Rules	£ 3.00
Item 14:	
Priority search under Rule 191 of the 1972 Rules	£ 6.00
Item 15:	
Search by telegram or telephone under Rule 196 of the 1972 Rules ...	£ 4.00
Item 16:	
Search docket entitling the holder to search the indexes relating to any one title in any one day	£ 0.30
Item 17:	
Inspecting each folio, map, instrument or record	£ 0.30

PART III

MISCELLANEOUS

Item 18:	
Making any note or entry or providing any service for which no other fee is prescribed	£ 3.00

L. S.

GIVEN under my Official Seal, this 15th day of December, 1983.

MICHAEL NOONAN

The Minister for Finance hereby consents to the foregoing Order.

L. S.

GIVEN under the Official Seal of the Minister for Finance, this 15th day of December, 1983.

ALAN M. DUKES

EXPLANATORY NOTE

(This note is not part of the Instrument and does not purport to be a legal interpretation thereof.)

The purpose of this Order is to prescribe the fees chargeable in the Land Registry as from the 1st March, 1984 under the Registration of

Title Act, 1964 (No. 16 of 1964). The Land Registration Fees Order, 1981 is revoked by this Order.

TABLE

Registration of transfers or burdens for which fees are payable under Item 3 of the Schedule to the Order

Value		Fees
1 — 5,000	...	50.00
5,001 — 10,000	...	75.00
10,001 — 15,000	...	100.00
15,001 — 20,000	...	125.00
20,001 — 25,000	...	150.00
25,001 — 30,000	...	175.00
30,001 — upwards	...	200.00

DUBLIN:
PUBLISHED BY THE STATIONERY OFFICE

to be purchased through any Bookseller, or directly from the
GOVERNMENT PUBLICATIONS SALE OFFICE
SUN ALLIANCE HOUSE, MOLESWORTH STREET, DUBLIN 2

50p

Wt. 5763. 750. 3/84. Cahill. (010356). G. 16.

LIST OF «EXEMPTED» AREAS

[lista de territorios/condados donde no existe obligatoria inscripción]

- | | |
|----------------------------|----------------------------|
| (1) <i>COUNTY BOROUGHs</i> | (3) <i>URBAN DISTRICTs</i> |
| CORK | AN UAIMH (NAVAN) |
| DUBLIN | ARKLOW |
| LIMERICK | ATHLONE |
| WATERFORD | ATHY |
| GALWAY | BALLINA |
| (2) <i>BOROUGHs</i> | BALLINASLOE |
| CLONMEL | BIRR |
| DROGHEDA | BRAY |
| DUN LAOGHAIRE | BUNCRANA |
| KILKENNY | BUNDORAN |
| SLIGO | CARLOW |
| WEXFORD | CARRICKMACROSS |

- | | |
|--|--|
| <p> CARRICK-ON-SUIR
 CASHEL
 CASTLEBAR
 CASTLEBLAYNEY
 CAVAN
 CEANANNUS MOR
 (KELLS)
 CLONAKILTY
 CLONES
 COBH
 DUNDALK
 DUNGARVAN
 ENNIS
 ENNISCORTHY
 FERMOY
 KILLARNEY
 KILRUSH
 KINSALE
 LETTERKENNY
 LISTOWEL
 LONGFORD
 MACROOM
 MALLOW
 MIDLETON
 MONAGHAN
 NAAS
 NENAGH
 NEW ROSS
 SKIBBEREEN
 TEMPLEMORE
 THURLES
 TIPPERARY
 TRALEE
 TRIM
 TULLAMORE
 WESTPORT
 WICKLOW
 YOUGHAL
 (4) TOWNS
 ARDEE
 BALBRIGGAN
 BALLYBAY
 BALLYSHANNON
 BANDON
 BANTRY
 BELTURBET </p> | <p> BOYLE
 CALLAN
 COOTEHILL
 DROICHEAD NUA
 (NEWBRIDGE)
 EDENDERRY
 FETHARD (Tipperary
 South Riding)
 GOREY
 GRANARD
 KILKEE
 LISMORE
 LOUGHREA
 MOUNTMELICK
 MUINEBEAG
 MULLINGAR
 NEWCASTLE WEST
 PASSAGE WEST
 PORTLAOIGHISE
 RATHKEALE
 ROSCOMMON
 TRAMORE
 TUAM
 (5) <i>NON-MUNICIPAL TOWNS</i>
 ABBEYFEALE
 ABBEYLEIX
 ATHENRY
 BAILIEBOROUGH
 BALLAGHADERREEN
 BALLINROBE
 BALLYBOFEY
 BALLYBUNION
 BALLYHAUNIS
 BANAGHER
 BLANCHARDSTOWN
 BLARNEY
 CAHER
 CAHERSIVEEN
 CARNDONAGH
 CARRICK-ON-SHANNON
 CASTLECOMER-
 DONAGUILE
 CASTLEISLAND
 CASTLEREAGH
 CELBRIDGE
 CLARA </p> |
|--|--|

CLAREMORRIS	MAYNOOTH
CLIFDEN	MILLSTREET
CLONDALKIN	MITCHELSTOWN
DINGLE	MOATE
DONEGAL	MONASTEREVIN
DUNMANWAY	MOUNTRATH
ENNISTIMON	MOVILLE
GORT	PORTARLINGTON
GRAIGUENAMANAGH-	PORTLAW
TINNAHINCH	RATHDRUM
GREYSTONES-DELGANY	RATHLUIRC
KANTURK	ROSCREA
KENMARE	RUSH
KILDARE	SKERRIES
KILLORGLIN	SWINFORD
KILLYBEGS	SWORDS
KILMALLOCK	TALLAGH
LUCAN-	THOMASTOWN
DODDSBOROUGH	TULLOW
MALAHIDE	

APENDICE 2

LAND REGISTRY

COUNTY KILDARE

FOLIO 4048 L

REGISTER OF OWNERSHIP OF LEASEHOLD INTEREST

Part I.—The property

<i>No.</i>	<i>PARTICULARS</i>	<i>Official Notes</i>
1	The leasehold interest in the property situate in part of the Townland of Blackwood in the Barony of Clane shown as Plan 55 edged green on the Registry Map (O.S. 13/6) created by Lease dated the 1st July, 1977 from Bord na Mona to Michael Hogan for the term of 150 years from the 4th February, 1976 at the yearly rent of £ 3.00. The Registration does not extend to the mines and minerals. NOTE: This Lease is registered as a burden on Folio 7742.	Inst No B4420/79

[Explicación:]

Folio «L» (leasehold), n.º 4048

Parte primera: «la finca»

asiento

instrumento
público

1.º Descripción.

Nota: El arrendamiento está inscrito como
carga al folio 7742.

Part II.—Ownership

TITLE: GOOD LEASEHOLD

<i>No.</i>	<i>PARTICULARS</i>
1	24th March, 1981. MICHAEL HOGAN of 55 Coill Dubh, No. B 4420/79 Naas, County Kildare is full owner.
2	18th April, 1986. John Brosnan (factory worker) and Ann No. B 2544/86 Brosnan (married woman) both of 55, Coill Dubh, Naas, County Kildare are full owners.

[Explicación: titulares sucesivos del arrendamiento.]

asientos

1.º Primitivo titular (fecha, título).

2.º Nuevos titulares (fecha, título).

Part III.—Burdens and notices of burdens

<i>No.</i>	<i>PARTICULARS</i>
1	The property is subject to the provisions prohibiting letting, subletting or subdivision specified in Section 12 of the Land Act, 1965 and to the provisions restricting the vesting of interests specified in Section 45 of the said Act in so far as the said provisions affect the same.
2	24th March, 1981. Charge for £ 2,000 repayable with interest. No. B 4420/79 Boed na Mona is owner of this charge. Cancelled 18/4/86. No. B 2544/86
3	2nd July, 1981. Charge for £ 2,300 repayable with interest.

No. B 3054/81 The County Council of the County of Kildare is owner of this charge.

Cancelled 27/8/86. No. B 4514/86

- 4 18th April, 1986.
No. B 2544/86
Stamped to cover - £ 20,000.

CHARGE FOR THE PRINCIPAL SUMS SPECIFIED
IN INSTRUMENT REPAYABLE WITH INTEREST

No. B 2544£86

The County Council of the County of Kildare is owner of this charge.

Cargas sobre el arrendamiento:

- 1.^a Limitación legal del dominio: la prohibición de subarrendamientos o subdivisiones.
 - 2.^a y 3.^a Cargas de renta canceladas.
 - 4.^a Hipoteca a favor de entidad pública.
-

APENDICE 3

LAND REGISTRY

COUNTY KILDARE

FOLIO 2029 F

REGISTER OF OWNERSHIP OF FREEHOLD LAND

Part I.—The Property

<i>No.</i>	<i>PARTICULARS</i>	<i>Official Notes</i>
1	Part of the Townland of KILCOCK situate in the Barony of Ikeathy and Oughtuany shown as plan 223 on the Registry Map (O.S. 5/6).	From Folio 475 F

Folio «F» (freehold), n.º 2029

Parte primera: «la finca»

The registration does not extend to the mines and minerals.

ROAD WIDENING SCHEMES, MULTISTORIED BLOCKS, ETC. BY ADHERING TO THESE PROCEDURES, APPLICANTS WILL AVOID ERRORS WHICH WOULD NECESSITATE SUBSEQUENT DEEDS OF RECTIFICATION AND WILL HELP REDUCE DELAYS WITHIN THE REGISTRY.

IT IS HOPED THAT THESE NOTES WILL BE OF ASSISTANCE TO PRACTITIONERS. THE REGISTRAR IS ALWAYS WILLING TO CONSIDER SPECIAL RELATING TO A PARTICULAR SCHEME.

A. DEVELOPMENT SCHEMES

1. (a) Before the first application is lodged, the Solicitor for the vendor should send to Land Registry two copies of the development scheme plotted on a Land Registry Copy Map (or O.S. Map) at the current edition of the largest scale map published for the area.
- (b) If individual properties cannot be unambiguously indicated on the current edition of the largest scale map published for an area, a map at a larger scale with the surveyors field dimensions clearly shown will be accepted by the Registry. All such enlargements must be plotted on stable drawing paper at accepted metric scales and be accompanied by a Land Registry Map (or O.S. Map) at the largest scale showing the outer limits of the curtilage edged in colour. Where development is regular in pattern, applicants will normally be expected to use a Land Registry Copy Map (or O.S. Publications); in areas covered by 6 inch scale only, the recommended scale for enlargement is 1:2500.
- (c) The Scheme Map must clearly define the precise extent of each plot or property and show the number or other reference identifying it. All individual parcels of land within the scheme area must be identified in this way, including those which are intended to be the subject of separate registration by Central and Local Authorities or State Sponsored Bodies (P & T installations, roads, E.S.B. sub-stations etc.). Where a property comprises more than one parcel, as for example, a dwelling having a separate garage, parking area, dustbin or storage site, each of these parcels must be given distinguishing reference on the Scheme Map. Unless different references are given for separate parcels, difficulties will arise in the interpretation of applications.
- (d) In areas where the existing Land Registry Map is being

- transferred to the latest edition of the largest scale map published for an area, the Solicitor for the vendor may be required to submit revised copies of existing Scheme Maps.
2. (a) After approval, one Scheme Map will be retained in the Land Registry. The duplicate, marked as officially approved will be returned to the vendor's Solicitor with a clear indication of the date on which the Scheme Map was approved.
 - (b) Negotiations between vendor and purchaser can now proceed on copies from the Scheme Map, provided such copies give a clear indication of the date on which the Scheme Map was approved by the Land Registry.
 - (c) It is essential that each instrument of transfer should be accompanied by a photo-copy of the approved Scheme Map showing the property concerned. Mere reference to a plan number on a Scheme Map is not sufficient. The practice of defining the individual property for transfer by a thin red line will apply.
 3. (a) If these procedures are to operate successfully, the co-operation of developers, the builders, the surveyor and particularly the vendor's Solicitor is essential.
 - (b) Where it is found necessary to change the pattern of the scheme lay-out after the approved Scheme Map has been issued, the Solicitor for the vendor should immediately notify the Land Registry of this and return the old approved Scheme Map without delay together with a new Scheme Map (in duplicate) showing the revised boundary locations.
 - (c) It is also imperative that developers and surveyors check the position of fences erected against positions shown on the approved Scheme Map before contract.
 - (d) Failure to submit new Scheme Maps as changes occur in scheme lay-out, will cause grave difficulties to both applicants and the Registry.
 4. Responsibility for the accuracy of the areas and boundaries given in documents lodged rests with the applicant.
To ensure that the boundaries submitted for registration reflect the applicant's intentions, it is recommended that:
 - (a) Boundary corners be unambiguously defined and clearly marked on the ground *before survey is carried out*.
 - (b) Maps submitted for registration be prepared and certified by *competent Land Surveyors*.

B. MULTISTORIED BUILDINGS - FLATS, OFFICE BLOCKS, ETC.

Where an application involves separate registration of flats, floors, cellars or other parts of a building, hand drawn plans in duplicate showing the full extent of all floors within the building - including floors not being transferred - must accompany the initial application. The complete stairwell should be included with each floor. Applicants must submit a composite diagram at A3 size, rather than a separate plan sheet for each floor. The curtilage of the building should be shown outlined in colour on the ground floor plan and on any other floor plan where part of a property extends beyond the curtilage. As with the normal Scheme Maps, distinguishing plan reference must be supplied together with precise identification of the extent of the parcels for transfer at various levels. Where a number of separate multi-storied blocks are involved in a single development scheme, each property should be clearly and unambiguously identifiable within its correct block. Each composite diagram must be accompanied by a plan showing the location and extent of the curtilage plotted on a Land Registry Cop Map (or O.S. Map) at the current edition of the largest scale published for the area. Please see diagram on L.R. MAP 2A, composite diagram must be on stable drawing paper.

In areas covered by National Grid Mapping, sufficient co-ordinate information should be supplied to enable the location of each enlargement or floor plan of a building to be accurately established within the grid system. In non-National Grid cases, the north point must be indicated. It should be noted that the paper size and not the map scale is the governing requirement.

J. B. FITZGERALD
REGISTRAR
JUNE, 1984

APENDICE 5

REJECTION SLIP (MAPPING)

The documents which accompanied
are not acceptable for registration for the reason(s) set out under
..... below.

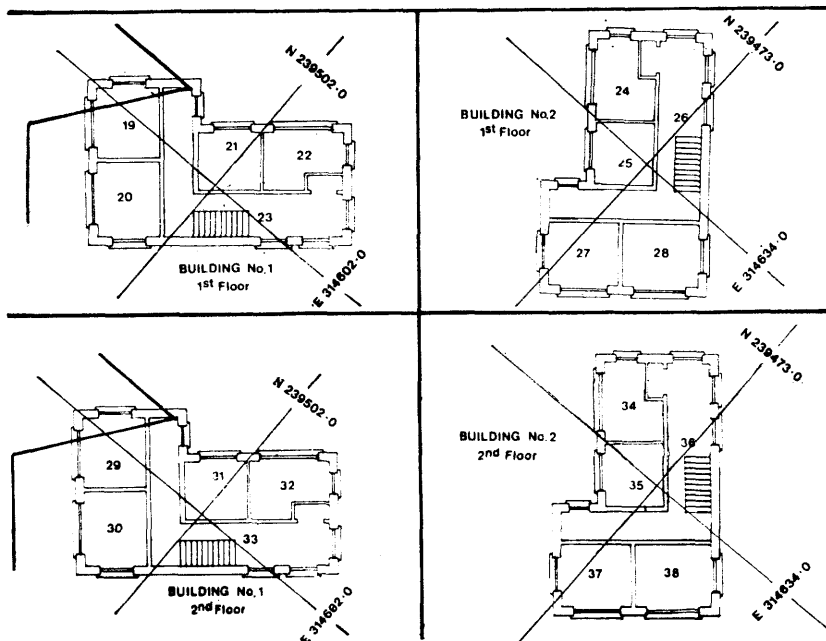
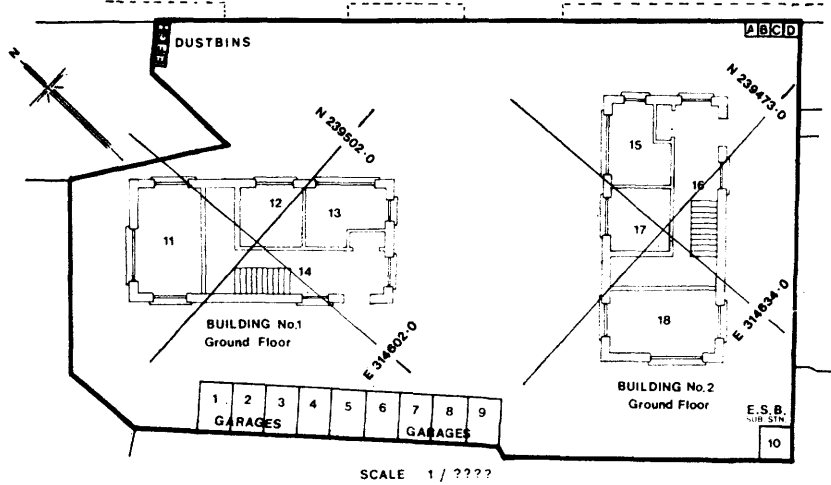
- (a) The map is not on the current largest scale published by Ordnance Survey (See Rule 56 of the Land Registration Rules 1972).

REDUCED SPECIMEN OF DRAWINGS REQUIRED IN MULTISTORIED REGISTRATIONS

L.R. Map 2A

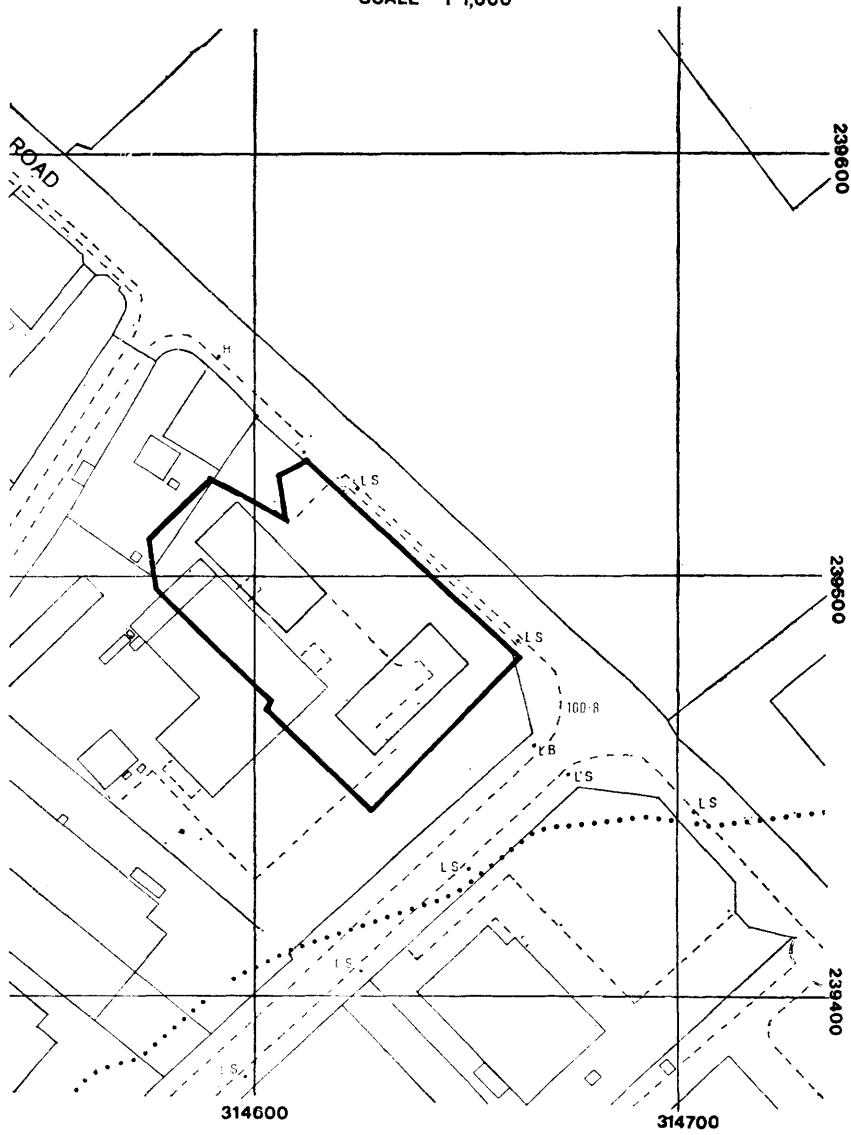
GROUND FLOOR AND CURTILAGE

Where appropriate, National Grid Values should be preceded by Major Square Letters.
The Values below could also expressed as O 1480239502 & O 1483439473



LOCATION MAP

SCALE 1 1,000

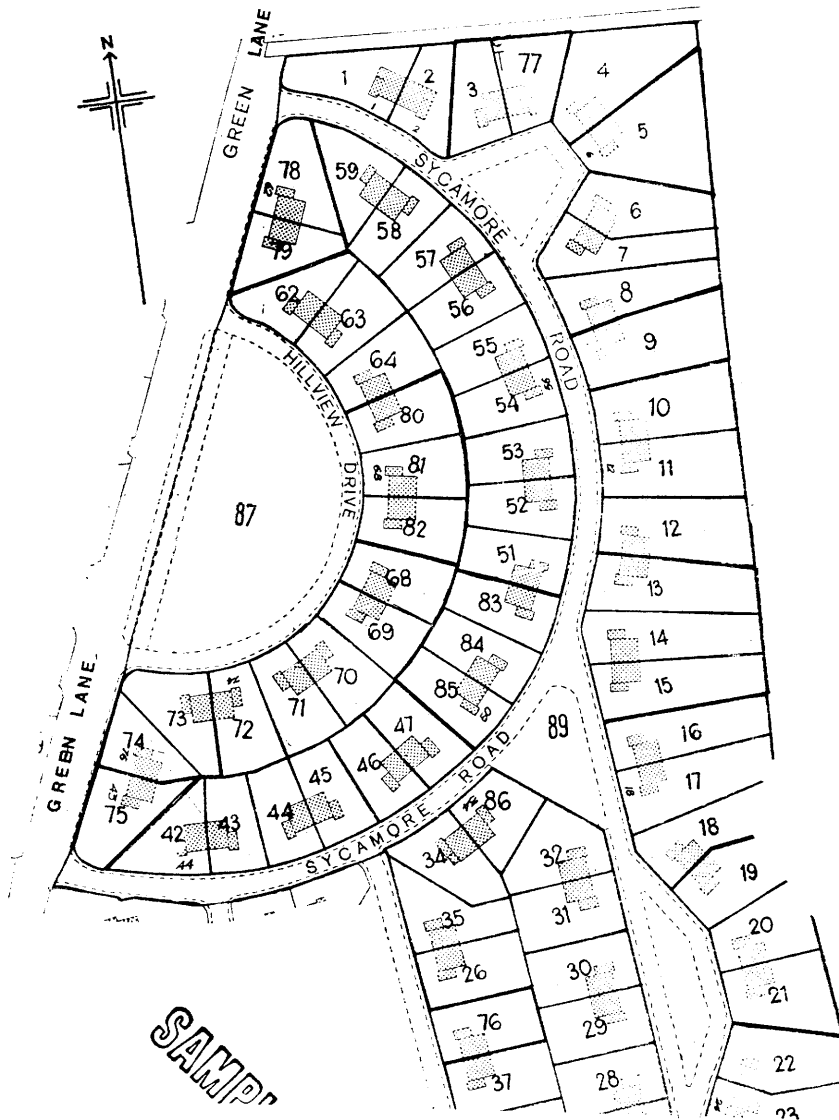


- (b) The map is a photocopy/tracing (See Rule 56).
- (c) The enlargement supplied cannot be accurately related to Ordnance Detail on the Land Registry Map (Rule 174/4).
- (d) Boundaries are not clearly and unambiguously defined (See Rule 53).
- (e) The map is not a copy of scheme map bearing current Land Registry approval Stamp.

NOTES:

1. Boundaries submitted for registration must be clearly defined on either:
 - (a) Original Land Registry Copy Maps (if suitable).
 - (b) Original Ordnance Survey Maps (if suitable).
 - (c) Dimensioned plans at larger scales where required for clarity of internal details.
2. The map scale of Land Registry maps issued by this Office corresponds with the map scale at which the original holdings were registered. Where the current largest scale map published by Ordnance Survey differs from the scale of the copy map issued such copy map *will not* be accepted for subdivision purposes, unless the part being transferred is entirely defined by Ordnance Survey detail (See Rule 56).
3. Ordnance Survey Maps are accepted for registration *only* in cases where such maps are the current edition of the largest scale published.
4. Dimensioned plans of large-scale surveys are accepted for registration *only* in cases where the existing Ordnance Map scale is inadequate for accurate internal boundary definition. All such enlargements must be plotted at an accepted metric scale and must be accompanied by an accurate location map on the current edition of the largest scale map published by Ordnance Survey.
5. Scheme maps must be plotted from site surveys and must clearly show the reference number by which each holding —or part of holding— is to be identified in subsequent dealing and correspondence.
6. *Responsibility* for the accuracy of the areas and boundaries given in documents *lodged rests with the applicant*.
To ensure that the boundaries submitted for registration reflect the applicants intentions, it is recommended that:

URBAN DISTRICT) SCALE: 1:1,250 SECTION OF O.S. 7/2^b BOOK NO. 7



- (a) Boundary corners be unambiguously defined and clearly marked on the *ground before survey is carried out*.
- (b) Maps submitted for registration be prepared and certified by competent Land Surveyors.

7. In areas covered by national grid mapping, grid intersections must be clearly marked on all maps submitted for registration.

J. B. FITZGERALD
REGISTRAR

APENDICE 7

5. FORM 3 of the Schedule of Forms to the Land Registration Rules 1972 is hereby rescinded and the following Form is hereby prescribed in lieu thereof.

FORM 3

Application for first registration where purchase money of compensation does not exceed £ 50,000 (Rule 19 (3) (4))

LAND REGISTRY

County

1. I, _____ am the solicitor for
(insert full name and correct description of the applicant) who is applicant for registration as owner.

2. I have investigated the title to the property described in the conveyance dated the _____ day of _____, (or, other instrument) lodged herewith. The property in or over which the estate or interest acquired by the conveyance (or, other instrument) exists is shown on the map endorsed thereon (or, is shown on the ordnance map lodged herewith and thereon edged _____).

3. As the result of my investigation of the title, I certify that the conveyance (or, instrument) conveyed (or, vested) the fee simple in the property (or, the lessee's interest in a lease, dated the _____ day of _____, from _____ to _____ in the property for _____ years) an attested copy of which is lodged herewith, (or, other right acquired in the property) in the applicant, free from any adverse rights, restrictive covenants or incumbrances, except those subject to which the conveyance (or, instrument) expressly conveyed the property.

