

El Derecho inglés: orden jurídico inmobiliario y registral

Ante la decepción intelectualista, experimentada en el mundo jurídico continental europeo, que se denota en: la influencia deletérea y fascinadora del dogmatismo con sus extralimitaciones lógicas, el mantenimiento del *status quo* con síntomas de enfermedad incurable, el cerrado formalismo de la sistemática moderna y, en definitiva, la racionalización del Derecho que frecuentemente ha conducido al divorcio entre la cuestión de hecho y la de derecho. Desde el siglo XIX se sintió la necesidad de ofrecer un sistema jurídico diferente, y la investigación científica del Derecho futuro, por variados derroteros, fija su atención en las cuestiones de índole social y económica, ensaya con los métodos de las ciencias exactas: logística, estadística, cálculo de probabilidades, etcétera. Sin embargo, nada más cierto que la frase de que el nuevo Derecho con el que debe sustituirse el actual se halla muy lejos de estar suficientemente elaborado. Los innovadores, aquellos que pretenden crear un nuevo Derecho, han desarrollado, parafraseando a MAX WEBER, una actividad de tipo profético.

No obstante, aun siendo así las cosas, no cabe una actitud desalentadora, el hacer perfectible el Derecho, es decir, lo que yo llamaría *sistematizar la crisis actual*, no es una cuestión insondable, y para remediar esta contingencia, en cualquier caso, parece aconsejable a la filosofía y ciencia del Derecho continental:

Primero. Revisar las nociones jurídicas sobre las que descansa la ciencia tradicional y caduca del Derecho.

Segundo. Combinar los principios abstractos con los hechos sociales, pues no hay que olvidar que el Derecho es Ley de socialidad.

Tercero. Obtener, a través del análisis, aquellos datos que permitan recomponer el nuevo Derecho.

Cuarto. Despejar el dilema Derecho natural o Derecho histórico y fenomenal.

Quinto. Preparar las reformas que la sociedad reclama como indispensables, sin incurrir en el extremo de una innovación peligrosa, ni mantenerse en una inmovilidad que contradice la marcha progresiva de los tiempos.

La ciencia de la comparación, el contraste de los sistemas jurídicos, siempre loable, el enfrentar ahora el Derecho anglosajón con el de las naciones legatarias del Derecho romano y de las construcciones germánicas, ofrecerá, sin duda, resultados muy apetecibles.

Nos importa el Derecho inglés, ante todo, por su ámbito de aplicación que ha ido extendiéndose sobre el amplio dominio colonial británico, acreditándose como una especie del Derecho supranacional. Merece consideración la valoración de la dinámica jurídica, el ser un derecho suelto, en disponibilidad, pues con razón escribía ORTEGA (*La rebelión de las masas*, epílogo para ingleses) que "las cosas no son *res stantes*, sino devenir histórico, y si el Derecho no se adapta a este movimiento de la realidad, se convierte en su camisa de fuerza". Parece elogioso el favorecimiento a la desaparición del formalismo. Y, al fin, el éxito del sistema jurídico se hace patente, mostrándonos una relación equilibrada entre el sentido de comunidad y el de libertad.

En la primera parte del presente trabajo, las características del Derecho inglés han sido condensadas, y se utilizan como medio para esbozar el importante problema de la *estructuración del Derecho y práctica jurídica*. De otro lado, su referencia era necesaria para hacer inteligible el ordenamiento inmobiliario. En la segunda parte de estas páginas tratamos del Derecho inmobiliario y registral inglés. Su contenido lo he traducido casi íntegramente de la obra de R. E. MEGARRY: *A Manuel of the Law of Real Property*. El sistema registral inglés era desconocido en nuestra Pa-

tria, sirvan de ejemplo, las brevisimas e inexactas líneas de GARCÍA GUIJARRO, en *Bases del Derecho inmobiliario en la legislación comparada*, y los *Comentarios a la legislación hipotecaria*, de MORELL Y TERRY, incluso en el *Centenario de la Ley Hipotecaria*, se silenció el tema. Sin embargo, nunca han faltado en los Tratados o Manuales de Derecho Hipotecario, la glosa al "Acta Torrens", derecho colonial de reconocida tipicidad, pero que, en modo alguno, puede excusar el estudio del Derecho de la Metrópoli, pues aunque las primeras Leyes tuvieron por modelo el "Acta Torrens", razón por la cual don JERÓNIMO GONZÁLEZ incluye a Inglaterra en el grupo de las legislaciones de filiación australiana. Hoy tal similitud sólo se manifiesta con nitidez, considerando el valor de la Certificación registral y las vigorosas facultades calificadoras conferidas al Registrador. Las discrepancias surgen contemplando la organización de registros, títulos, derechos inscribibles y efectos de la inscripción.

Colmado el vacío, al menos éste es el deseo del autor, contamos con un nuevo factor de referencia, que coadyuvará a la evolución de nuestra legislación hipotecaria. Así acrece el panorama del Derecho inmobiliario, gracias a la ardua labor que emprendieron, hace más de un siglo, los Registradores españoles.

NO RECEPCION DEL DERECHO ROMANO

La recepción del Derecho romano, que se produjo en los países del continente europeo en los albores de la Edad Moderna, obedecía a la necesidad política unificadora de sustituir las diversas costumbres y fueros locales por un Derecho de ámbito general, basado en el *Corpus Juris Civilis*. Inglaterra se liberó de la recepción del Código Justiniano; tampoco hubo recepción en el norte de Francia y Escandinavia.

La ausencia de recepción en Inglaterra se explica por el hecho de que la uniformidad jurídica ya se había logrado, gracias al impulso de los conquistadores normandos, que establecieron los Tribunales Reales, cuyos fallos se basaban en el *Common Law* o Derecho común, y lograron imponerse a las particularidades jurí-

dicas de los diversos territorios. El fuerte poder central de los reyes y los medios técnicos de administración de los Plantagenet y sus sucesores lograron crear un vigoroso Derecho nacional, que prevaleció sobre el Derecho local, y no tuvo necesidad de acudir al Derecho bizantino para unificar su sistema jurídico. De aquí que se haya dicho que el Derecho inglés es un Derecho no romanizado. Afirmación que peca de ligereza y admite crítica. Es evidente que no hubo recepción del Derecho romano en Inglaterra, pero no lo es menos que ha tenido poderosa influencia y, sin duda, existen importantes relaciones entre ambos Derechos. En el ámbito docente, el Derecho romano es materia de estudio en las Universidades inglesas; desde el siglo xii se enseña en la Universidad de Oxford. El Derecho romano clásico—no justiniano—está presente en el espíritu y los métodos del Derecho inglés. Hay un argumento fundamental y concreto que apoya esta tesis, y es que el Derecho inglés no se funda primordialmente sobre Leyes, sino sobre casos jurídicos particulares. Derecho romano e inglés, dice RADBRUCH (*El espíritu del Derecho inglés*), significan determinación del Derecho, caso por caso, ambos son *case-law*. Por lo que importa a la cuestión metódica, nos dice MAX WEBER (*Economía y Sociedad*) que «la adaptación del Derecho romano a las nuevas necesidades económicas se realizó, en gran medida, gracias a una interpretación racional de los conceptos que permitía extenderlos y reducirlos sobre la base del método analítico. Un solo proceso sobre una cuestión; un solo negocio jurídico sobre una prestación; de aquí la división plástica de la situación de hecho compleja de la vida diaria».

RASGOS POSITIVISTAS

La misma palabra Derecho, *law*, que deriva de Ley, expresa una concepción fuertemente positivista. El pensamiento inglés defiende a ultranza la idea de seguridad jurídica, la afirmación incondicionada del Derecho positivo: COKE, BLACKSTONE. HOBBS, BENTHAM, BACON y AUSTIN. Este último sostiene la disociación entre ética y ciencia. La ciencia del Derecho, escribe en su conocida obra *Ju-*

risprudence, se refiere a las Leyes en sentido estricto, prescindiendo de su bondad o maldad. Teoría de clara semejanza con la doctrina de MAX WEBER, de la exclusión de los valores de la ciencia.

El positivismo ensalza el respeto a la Ley, que es la premisa, con dos consiguientes: la seguridad (*certainity*) y eficacia jurídica. La premisa encuentra formulación explícita en el aforismo: *neminem oportet esse sapientiore legibus*; nadie debe querer ser más sabio que la Ley. La idea de certeza jurídica ha sido francamente supervalorada. BRANDEIS sostiene su artículo, titulado *The concept of legal Certainty*, que "el *stare decisis* (o precedente) es, generalmente, la política acertada, porque en la mayoría de los asuntos es más importante que la regla de Derecho aplicable sea establecida a que lo sea justamente". Ahora bien, la exigencia de seguridad jurídica—dice acertadamente RADBRUCH—no es la criticada seguridad del mundo burgués de un derecho positivo estático, sino, por el contrario, de un derecho en movimiento constante, que hace que la vida tenga continuidad.

El positivismo inglés es un positivismo "elástico", que ha hecho compatible la herencia de los viejos usos con los más recientes cambios sociales. Volvemos a citar al autor de *La rebelión de las masas*, quien nos dice que "el Derecho inglés consiste en puros márgenes—cualidad positiva—, que es un caso particular del estilo general que caracteriza al pensamiento británico: interpretar todo lo inerte y material como puro dinamismo, sustituir lo yacente por fuerzas, movimientos y funciones".

Falta hacer referencia a la importancia de la eficacia jurídica. El Derecho se considera válido sólo cuando ha alcanzado cierto grado de eficacia. En la literatura inglesa y norteamericana, el Derecho se conoce a través de su aplicación por los Tribunales. La eficacia se aprecia por el tinte que luce la decisión judicial.

El positivismo no es extremado en Inglaterra. La concepción formalista, que ve el Derecho como regla sin contenido, cuya justificación es innecesaria, aparece atemperada en el Derecho inglés por el uso de la lógica jurídica, aplicada al estudio del *Common Law*. De otro lado, el idealismo, que podríamos llamar "relativista", puesto que admite el derecho natural, encarnado en los

principios de la equidad, que PERTICONE define (*Orientaciones actuales del pensamiento jurídico*) como "fuente de las fuentes, *ratio* de los jusnaturalistas de la Edad Clásica, transportada al plano de la experiencia histórica", representa una feliz conjunción del jusnaturalismo racional y del historicismo romántico.

EMPIRISMO

Frente a la concepción europea continental, que de la mano del Código basa el Derecho en casos típicos que el legislador ha imaginado, meras hipótesis, fruto de la llamada construcción, por la vía descente del principio jurídico al caso particular, el Derecho inglés sigue la ciencia del método inductivo, y sobre la base de la vida y la naturaleza del asunto, asciende del caso particular al principio jurídico. El pensamiento jurídico inglés se ha dicho que es un arte de tipo empírico. El jurista inglés tiene el convencimiento de que el Derecho debe orientarse conforme a la naturaleza de la cuestión misma, más que por la idea del Derecho incluso se estima conveniente alejar cualquier idea previa del Derecho. En mi opinión, éste es uno de los prejuicios jurídicos continentales que deberían mitigarse.

La valoración del caso concreto, casuismo, encuentra su fórmula en la máxima: *ex facto ius oritur* (del hecho nace el Derecho). Hace tiempo que se dijo que el precepto jurídico, obtenido por abstracción, partiendo de las decisiones concretas, es lo secundario, y éstas representan la verdadera base del Derecho vigente. Por esta razón, el pensamiento jurídico inglés está más cerca de la realidad que el continental. En la misma línea, las escuelas sociológicas y realista del pensamiento americano se puede afirmar que gozarán cada día de más actualidad y representan un modelo sugestivo de gran interés para el progreso tan deseable de la filosofía del Derecho continental. Todos los juristas, no sólo el jurista ideólogo, debemos procurar la fundamentación sociológica aludida, conforme a las exigencias de justicia material que reclaman las clases no privilegiadas sobre normas antiformales.

LA TEORIA MONISTA

KELSEN intenta implantar una concepción monista del Derecho, en el sentido de negar las distinciones tradicionales en el continente europeo, tratando de demostrar que esas distinciones son relativas e insostenibles. Hoy, esta teoría no constituye un punto de vista aislado, sino que, durante todo este siglo, autores europeos y de otros continentes han argumentado hábilmente contra el dualismo tradicional de origen romano, y se ha abierto paso la opinión de que tales distinciones, al menos, no tienen un valor absoluto. Aquí nos limitaremos a exponer la realidad del monismo en el Derecho anglosajón:

a) Separación entre génesis y aplicación del Derecho. En Inglaterra y Estados Unidos, la creación del Derecho no se acaba en la legislatura. La decisión judicial o la disposición administrativa, lo mismo crean el Derecho que aplican el Reglamento, Decreto o Ley, incluso la decisión del funcionario puede revestir cualidad jurídica creadora. El pluralismo de las fuentes abarca también el campo de la contratación privada, que establece normas individuales o generales (convenios colectivos, estatutos de asociación, etc.). Ya en 1928, algunos autores, con fundamentos ideológicos, analizan este aspecto de la transacción privada, estimando que la aprobación tácita del Derecho civil no es más que una ficción (THURMAN W. ARNOLD, en su trabajo, *The folklore of capitalism*).

b) Distinción entre Derecho objetivo y subjetivo. Ante la mentalidad inglesa, todo Derecho necesita estar reforzado por la Ley (Derecho objetivo), de lo cual inducen que sin sanción legal es imposible la existencia de un Derecho (subjetivo), por la misma razón las demandas subjetivas nunca preceden al Derecho objetivo. Y aunque se admite la voluntad individual del sujeto defensiva de su Derecho, esto no equivale a la afirmación de un Derecho preexistente. La argumentación, sin embargo, no parece muy sólida, pues si bien es cierto que el Derecho subjetivo está predeterminado y garantizado por el Derecho objetivo, esta afir-

mación no implica la imposibilidad de admitir que uno y otro sean dos nociones o conceptos distintos.

c) Derecho público y privado. Inglaterra no recibió la distinción del Código de Justiniano entre *ius publicum* y *privatum*. Toda norma, dice AUSTIN, sirve al interés individual y al colectivo. Mediante la simple regulación de las llamadas relaciones privadas, el Derecho demuestra que hay un interés colectivo en esas relaciones. Desde luego, la diferencia rigurosa no existe en Inglaterra. La Revolución de 1688 estableció la soberanía del Derecho, a la cual estaba sometido hasta el rey. El resultado de las luchas constitucionales del siglo XVII fue el triunfo indiscutible del Parlamento. La administración inglesa se ha construido como un sistema indivisible e indiviso de Derecho nacional. Las cuestiones litigiosas entre ciudadanos o entre éstos y el Estado se someten a los Tribunales ordinarios.

d) Distinción entre derechos reales y personales. Sobre este tema tendremos, más adelante, ocasión de estudiarlo, al tratar los derechos legales y equidad; distinción, en cierto modo, correlativa a la de derechos *in personam* e *in rem*. En la ciencia anglo-americana se ha admitido siempre el carácter relativo de tal distinción. Y se explica, tanto porque el hábito a las distinciones del Derecho romano no tuvo acogida como porque los juristas británicos no han hecho grandes esfuerzos para justificar el Derecho, sino que, principalmente, su preocupación ha sido construirlo en la práctica, sentido pragmático, que refleja luminosamente la famosa sentencia inglesa: *Waterér is best administered ist best*. (La mejor teoría es la que resulta mejor aplicada.) Es incuestionable que el grado de racionalización del Derecho inglés es menor que el del Continente. Hasta AUSTIN no existió propiamente ciencia jurídica, lo cual hacía casi imposible la codificación, y este factor condicionó en gran medida la capacidad de adaptación del Derecho inglés y su carácter práctico. Por otra parte, la ciencia jurídica en otros países, sobre todo a partir de DEMOGUE, ha puesto en duda la autenticidad de la distinción de los derechos en reales y personales. Ya SOHM expresaba que "tal diferencia no es fundamental en la naturaleza del Derecho privado". Sin embargo, no es éste el

lugar indicado para hacer un estudio detenido del tema, que bien merecía un trabajo especial.

"COMMON LAW". "EQUITY Y STATUTE"

La Historia del Derecho inglés es singular y única, llegando en la Edad Media a unificar el Derecho como en ninguna otra parte de Europa, que, por el contrario, se regía por una legislación múltiple, local e irregular. La conquista normanda (1066) fortaleció considerablemente el poder real, hasta lograr la centralización de la justicia. A partir de entonces, las decisiones de los Jueces Reales que recorrían el país prevalecieron sobre el Derecho consuetudinario local.

El producto de esta justicia central ha sido el *Common Law* o *at Law*, frase que se emplea en tres sentidos: como derecho opuesto a *local custom*, a *statute Law*, o a *equity*, este último es el significado más frecuente. El Derecho común es un derecho de creación judicial—*judge made law*; el Juez hace la Ley—, formado mediante la aplicación de la doctrina del precedente. BLACKSTONE ve en el Juez inglés una especie de oráculo viviente, que convierte lo incierto en regla permanente.

La fuerza obligatoria del precedente (*stare decisis*) no precisa la repetición de decisiones del mismo contenido, como sucede en nuestra Patria en el proceso formativo de la jurisprudencia. En Inglaterra es suficiente un solo precedente para el nacimiento de la norma jurídica, denominada *Common Law*. Al final del siglo XII, los Royal Courts eran conocidos como los Tribunales del *Common Law*.

La insuficiencia del Derecho Común para resolver los casos jurídicos que se planteaban determinó la aparición de la *equity*, que son los dos sistemas de justicia que durante muchos siglos han convivido. La noción de la *equity* es la misma que forjó Aristóteles de la *epikeia* o equidad, es decir, atemperar las Leyes generales al caso particular. En Roma, es sabido, que fue el Pretor quien cumplió esta misión, concediendo con ponderado criterio las acciones *ex equo et bono*. A estas *actions* de los pretores corresponden los *writs* que otorgaban los Lores Cancilleres como remedio de las

anomalías del *Common Law*, convertido en *ius strictum*. La equidad se ha alimentado de varias fuentes: Derecho canónico, romano y natural. Sin embargo, el contenido fundamental lo proporcionó el recto juicio del Lord Chancellor, guardián de la conciencia del rey. En la Court of Chancery, el Chancellor, actuando con independencia del King's Council, administraba justicia, aplicando la llamada *equity*; de aquí que este Tribunal recibiera también la denominación de *Court of equity*. La equidad, que reflejaba el pensamiento de cada Canciller, variaba según la persona que ostentase el cargo, desde Lord Ellesmere (1596-1617) a los trabajos de Lord Nottingham (1673-82). Cuando Lord Eldon cesó en 1827, las normas de la equidad estaban tan definidas como las del *Common Law*.

Por la Judicature Act de 1873, los Tribunales superiores de *Law* y *Equity* se fusionan en un Supreme Court, dividida en High Court y Court of Appeal. No obstante, *Law* y *equity* subsisten como dos sistemas o fuentes distintas, aunque ahora ambas se administran por el mismo Tribunal, la unificación queda bien claro, ha sido tan sólo orgánica.

El primer escalón de la jerarquía de normas le ocupan las Acts of Parliament, que forman el *Statute Law*, derecho escrito, derecho en forma de Ley. Su promulgación constituye práctica regular a partir del siglo XIII. De hecho, se aprueban Leyes que codifican el *Common Law*. Y a pesar de la afirmación de algún autor de que el Derecho común tiene fuerza, aunque no forma de Ley, lo cierto es que el Parlamento puede derogar o modificar los preceptos jurídicos elaborados por el Derecho común, éste no puede nunca prevalecer sobre el *Statute Law*.

DERECHOS LEGALES Y DERECHOS DE EQUIDAD

Los derechos ejercitables ante los Tribunales de *Common Law* reciben el nombre de derechos legales; aquellos otros no sancionados por el Derecho común, que eran protegidos por el Tribunal de equidad, son conocidos como derechos de equidad. La diferencia se expresa, diciendo que los derechos legales son derechos *in rem*; mientras que los derechos de equidad son derechos *in per-*

sonam. En los primeros tiempos, un derecho o interés legal sobre una finca era y sigue siendo un derecho oponible a cualquier persona como derecho real sobre la finca misma; su eficacia es *erga omnes*, en contraste con los derechos de equidad de eficacia relativa, que tan sólo podían ejercitarse frente a la persona a quien el Chancellor consideraba que le afectaba la obligación.

En la evolución posterior se aprecia, por una parte, que el *Common Law* ha sido profundamente remozado y modificado, en ocasiones, por la equidad. Y hoy, importantes asuntos de propiedad real caen bajo la competencia de la Chancery División de la High Court. Y, por otra parte, se observa la extensión del ámbito de eficacia de los derechos de equidad, hasta llegar a establecerse como uno de los principios fundamentales de la equidad su posibilidad de ejercicio frente a todos, excepto contra el tercero a título oneroso y de buena fe, doctrina que se expondrá al estudiar la contratación inmobiliaria. En conclusión, un derecho legal, o sea, de Derecho común, puede ejercitarse contra el adquirente de buena fe, en tanto que el derecho de equidad no puede oponerse a esta persona. De este modo, los derechos de equidad fueron distanciándose gradualmente de los derechos personales, aproximándose más y más a los derechos reales, por lo que se han convertido en una especie híbrida, que no son enteramente, ni derechos reales, ni derechos personales.

CONCEPCION DE LA PROPIEDAD TERRITORIAL

Principio básico del Derecho inmobiliario inglés es que toda la tierra es propiedad de la Corona. En consecuencia, *nulle terre sans seigneur* (*non land without lord*), es decir, no hay tierra vacante, sin dueño, en Inglaterra. Sin embargo, sólo una pequeña parte del territorio se encuentra en posesión de la Corona; el resto está ocupado por *tenants holding*—poseedores en sentido amplio—, quienes mantienen una relación jurídica directa o indirecta con la Corona.

Esta situación se inició a partir de la conquista normanda; Guillermo I consideró suya toda Inglaterra por derecho de conquista. Para recompensar a sus seguidores y a aquellos ingleses

que dócilmente se sometieron a él, les concedió algunas tierras para que las poseyeran en su lugar (*of him*)—posesión en nombre ajeno—como dueños superpuestos (*overlord*). La transmisión de estas tierras no fue incondicional, sino para que las disfrutaran en nombre de la Corona y con ciertas condiciones o modos; por lo regular el adquirente asumía la obligación de prestar algún servicio al rey. De esta manera, la total organización social se estructuró a través de la posesión de tierras en pago de servicios.

Estos servicios llegaron a ser clasificados, y cada tipo o grupo se designaba con el nombre de *tenure* (tener, *to hold*, equivale a poseer), que manifestaba la clase de posesión existente sobre la tierra. Era esencial el plazo por el que la concesión se otorgaba. Pueden citarse como principales modalidades: la concesión *for life*, tanto tiempo como el poseedor viviese; o *in tail*, durante la vida del poseedor o cualquiera de sus descendientes; o *in fee simple*, vitalicialmente a favor del poseedor o cualquiera de sus herederos, fueran o no descendientes. Cada una de estas formas de concesión se llamaba *estate*, palabra derivada de *status*, que admite su utilización en castellano. Era posible la existencia de varios *estates* sobre la misma finca, pero, en todo caso, el dominio permanecía en la Corona. Una persona podía ser dueño de uno o más *status* en la finca, pero nunca podría ser dueño de la finca misma. El dominio del *status* más amplio, de mayor duración, “el *fee simple*” ha llegado a parecerse cada vez más al dominio de la finca misma, pero aún hoy es técnicamente cierto decir que la totalidad de la tierra es propiedad de la Corona. No obstante, en la práctica y en el lenguaje legal esto no pasa de ser una teoría, pura reminiscencia histórica, y, como más adelante veremos, la propiedad privada en Inglaterra existe de hecho y de derecho. Así, pues, desde el punto de vista teórico, el dominio (*ownership*) sólo puede tener por objeto un *status*, no la finca afectada por ese *status*.

La palabra *state* o *status* tiene varias acepciones:

a) El *quantum* de un interés en la finca o, lo que es igual, un interés sobre la tierra de duración determinada, que es el concepto usual, antes expresado.

b) Puede utilizarse este término para describir una zona de tierra o finca.

c) Por último, la palabra *estate* sirve para designar el patrimonio hereditario o caudal relicto.

El *status*, siguiendo la acepción a), señala el plazo durante el cual una persona tiene facultades sobre una finca. Los *status* se clasifican en *freehold*, y *status* inferiores al *freehold*, que son los *leaseholds* o derechos arrendaticios por tiempo determinado; las subespecies de *status* del primer grupo son los ya citados: *fee simple*, *fee tail* y *life estate*.

Resumiendo hay, pues, dos doctrinas básicas sobre el derecho de *propiedad real* que se conocen como:

I. Doctrina de las posesiones (*tenures*). La Corona posee toda la tierra, directa o indirecta, mediante las distintas clases de posesión.

II. Doctrina de los *status* (*estates*). Una persona no puede ser dueña de una finca, sino que meramente tendrá el señorío del *status* de la finca, que le permite disfrutarla durante cierto tiempo. En la propiedad raíz, el objeto de la relación jurídica no es la tierra o finca misma—propiedad de la Corona—, sino los *status* o intereses que se han constituido abstractamente sobre la finca. El autor inglés MEGARRY, en su citada obra, escribe con agudeza galaica que la respuesta a la pregunta, ¿qué clase de posesión o *status* existe sobre la finca?; es también la pregunta, ¿por cuánto tiempo?

Muy distinta es la concepción de la propiedad mueble o *propiedad puramente personal*; entonces la propiedad recae sobre la cosa misma; el objeto del derecho es la cosa directamente.

EL FEE SIMPLE O DOMINIO

Componen este concepto dos términos: «fee», significa heredable, y “simple”, sin distinción de herederos, por oposición al *fee tail*. Representa el *status* de mayor duración que pueda existir sobre una finca. Aunque teóricamente el tiempo que da derecho a su disfrute es más corto que el dominio, en la práctica son tér-

minos equivalentes, porque casi todos los vestigios de las viejas cargas feudales han desaparecido.

La duración de este *status*, en su origen, fue durante la vida del poseedor o de cualquiera de sus herederos. El término herederos, al principio excluía a los ascendientes, hasta la Inheritance Act de 1833, que permitió la sucesión de los ascendientes. Si el *fee* simple, en sus comienzos, se extinguía por muerte del poseedor original, sin descendientes o colaterales (hermanos o primos), aunque antes de morir hubiese transmitido la finca a otro poseedor, quien aún sobrevivía. En 1306 se estableció que, cuando el titular del «fee» simple transmitía la finca, subsistirá el derecho tanto tiempo como el adquirente tuviese herederos. Desde entonces se convierte en un derecho prácticamente eterno; virtualmente se asimila al dominio, con las facultades correspondientes de *utendi*, *fruendi*, *disponendi*...

El titular del «fee» simple puede disponer de su finca por testamento o *inter vivos*. Con anterioridad al siglo XII, por estimar que los presuntos herederos tenían un interés definitivo a la finca, el titular de ella, para todo acto dispositivo, necesitaba el consentimiento de los mismos. Alrededor de 1200 desaparece esta doctrina, y el titular puede disponer libremente *inter vivos*; los presuntos herederos tienen tan sólo una *spes successionis*, mera expectativa a la sucesión del «fee» simple. Toma carta de naturaleza la máxima romana: *nemo est heres viventis*.

En el primitivo derecho para transmitir el «fee» simple era necesario expresar en la transacción determinadas palabras sacramentales, por las que se define este *status*, ejemplo: a X y sus herederos, a X para siempre, o a X en «fee» simple. La Ley de Propiedad de 1925 abolió la necesidad de utilizar estas palabras. En la práctica, cuando se transmite este *status*, suele consignarse la expresión “in fee simple”.

Este derecho puede ser: *absoluto*, sin limitación, ni condición alguna: *determinado*, a plazo; y *upon condition*, es decir, condicionado.

PROPIEDAD REAL Y PROPIEDAD PERSONAL

El Derecho inglés de propiedad real es sumamente complicado; OLIVER CRONWELL lo calificaba de "enredo malvado". Las dificultades derivan, de una parte, de la intrincada conexión de las materias que lo integran, y de otro lado, del lenguaje extremadamente técnico, cuyos términos, en muchas ocasiones, son multívocos.

En el Derecho primitivo, la propiedad era real cuando los Tribunales debían restituir al propietario desposeído la cosa misma. Si X era expulsado por la fuerza de su finca, podía ejercitar una acción real, enderezada a la devolución de la finca. Tratándose de otros bienes, la acción ejercitable era personal, y la sentencia favorable que se dictase permitiría optar entre la devolución del objeto o el pago de su valor. Consecuentemente, se estableció la distinción entre propiedad real (*real property* o *realty*), que daba derecho a la restitución en especie, y propiedad personal (*personal property* o *personalty*), que no era restituible de este modo.

En atención a un criterio físico, el Derecho crea la división de los bienes en inmuebles, en inglés *land*, y muebles. La división inglesa de la propiedad en real y personal es similar con una importante excepción. En general, todos los intereses sobre fincas caen bajo la denominación de propiedad real, a excepción de los *leaseholds* o *terms of years*—derechos de naturaleza arrendaticia que facultan a ocupar una finca por tiempo determinado—, que son clasificados como propiedad personal.

Hubo un tiempo en que el arrendatario sólo tenía acción contra el arrendador para recuperar la finca y carecía de toda acción contra terceros. En el siglo XIII se le permite reclamar daños de cualquier persona, pero no la posesión de la finca, que era únicamente exigible al arrendador, pues la historia inglesa ha conceptualizado la relación entre arrendador y arrendatario de naturaleza fundamentalmente contractual. Y aunque los arrendamientos se encuadran en el apartado de los derechos de propiedad personal, difieren de los otros bienes de esta misma clase, y por ello ocupan lugar especial, bajo la denominación de *chattels real*, distintos de los *pure personalty* o muebles, que son los enseres, existencias y valores. La frase *chattels real* denota la naturaleza, en parte per-

sonal y en parte real de estos derechos, porque la palabra *chattel* significa bien mueble—deriva de *cattle* o ganado, que al principio fueron los bienes muebles más importantes—; la segunda palabra muestra su relación o unión con la finca.

La legislación de 1925 ha borrado muchas de las diferencias existentes entre el régimen jurídico de la propiedad real y personal. Y la doctrina inglesa estima conveniente someter a la misma normativa una y otra clase de propiedad, sin embargo, no siempre resulta factible, dada la distinta naturaleza de los derechos. En general, ha prevalecido la aplicación del régimen jurídico de la propiedad personal sobre el de la real. Pueden citarse como logros de esta uniformidad parcial: en la sucesión intestada, la propiedad real y personal tienen el mismo cauce, sucediendo los *relatives* (parientes); las reglas sobre donación de fincas, en caso de muerte sin descendientes, se aplican a ambas clases de propiedad; unidad de forma en la hipoteca de tierras libres y arrendadas; en la prelación de hipotecas, la doctrina *DEARLE v. HALL* se ha extendido a las hipotecas de intereses reales de equidad.

SINTESIS HISTORICA DEL DERECHO DE PROPIEDAD INMOBILIARIA

MEGARRY distingue los siguientes periodos:

Primer periodo: *Formulación del principio*.—Las *Common Law Courts* fijan las normas básicas de la propiedad inmobiliaria, y comprende el tiempo transcurrido desde la conquista normanda hasta finales del siglo xiv.

Segundo periodo: *Desarrollo de la equidad*.—Abarca desde 1400 a 1533, cuando la jurisdicción del Chancery acogió aquellos casos no protegidos por el *Common Law*.

Tercer periodo: *Statute of Uses*.—Desde 1535, a la mitad del siglo xvii, época que se caracteriza por los grandes cambios que produjeron las disposiciones contenidas en el citado *Statute*.

Cuarto periodo: *Desarrollo del moderno Derecho*.—Abarca los últimos decenios del siglo xvii y todo el xviii. El *trust*, institu-

ción peculiar, de sobresaliente importancia en la historia jurídica de Inglaterra, fue definitivamente protegido.

Quinto periodo: *Reformas legales*.—Se refiere a las reformas que llevó a cabo el Parlamento durante los siglos *xix* y *xx*. Muchas de ellas tuvieron lugar durante el siglo *xix*, especialmente entre 1832 y 1845, y de nuevo, entre 1881 y 1890, pero las más importantes sucedieron en el presente siglo. En 1925, que bien puede llamarse el año inmobiliario inglés, se promulgan seis Leyes, verdadero Código inmobiliario, que entraron en vigor el día 1 de enero del siguiente año. Estas Leyes son:

- The Setted Land Act.
- The Trustee Act.
- The Law of Property Act.
- The Land Registration Act.
- The Land Charges Act.
- The Administration of Estates Act.

La legislación de 1925, más que innovar su labor, ha sido de refundición de los cambios y alteraciones que ya habían originado las Leyes de Propiedad de 1922 y 1924.

Sexto periodo: *Control social de las fincas*.—En los últimos cincuenta años, por razón del interés público, el Parlamento se ha visto precisado a dictar normas coactivas que limitan y cercenan los derechos de los propietarios de fincas. Pueden citarse como Leyes planificadoras: The Town and Country Planning Acts de 1954 y 1959; referentes al Derecho Agrario: The Agriculture Act 1947 y 1958, The Agricultural Holdings Act 1948; sobre Derecho Urbanístico: The Housing Acts de 1957 y 1961, The Public Health Acts 1936 y 1961; en materia de Expropiación Forzosa: The Land Compensation Act 1961; disposiciones más concretas son las que versan sobre el espacio aéreo, Civil Aviation Act de 1949, o Derecho Minero (hidrocarburos), Petroleum Act de 1934.

El intervencionismo creciente, las técnicas socializantes de la moderna administración, han motivado el dicho inglés de que “la presunción fundamental de la actual legislación es que el dueño posee su finca para el bien público”.

CONTRATACION INMOBILIARIA

El contrato inmobiliario no difiere de cualquier otro contrato. En Inglaterra, los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento. Hay contrato tan pronto exista acuerdo causalizado (*for valuable consideration*) sobre los elementos o circunstancias esenciales del mismo. De esta definición se desprenden dos consecuencias: primera, la onerosidad de todo contrato; el contrato normalmente existe en las transacciones que envuelven pago de una suma de capital; la hipoteca, aunque contiene la obligación de pagar una suma de dinero, raramente es precedida por un contrato; la segunda consecuencia consiste en que el convenio puede ser oral o escrito; su validez es la misma, pero su eficacia diferente. Cualquier acto dispositivo sobre fincas (venta, hipoteca, arrendamiento), expresado en forma oral, no será exigible por acción—pero podrá hacerse valer por otros medios—, salvo que el contrato se formalice después por escrito en algún Memorándum o nota, firmado por la parte que se obliga o por otra persona autorizada por ella (sección 40.^a de la Ley de Propiedad de 1925).

El *Memorándum* o nota es un simple escrito que contiene el acto dispositivo y no está sujeto a formalidad alguna. El profesor LACRUZ, refiriéndose al sistema australiano, lo define como declaración de transferencia. En Inglaterra, el Memorándum es el documento en el que se transcribe lo convenido, en cualquier momento posterior a la fecha del contrato. Existen algunas excepciones que imponen la formalización de los contratos y suelen referirse a bienes raíces. Una de ellas es la *part performance*, si se ha convenido verbalmente un arrendamiento, el arrendatario toma posesión de la finca, y el arrendador acepta el pago de la renta, éste no podrá rehusar la firma del contrato.

“CONVENYANCING” O CONVENIO TRASLATIVO
DEL DOMINIO

La venta de aquellos bienes que, en general, responden al calificativo de muebles, se denominan *sale of goods*; mientras que to-

das las operaciones de transmisión de bienes raíces corresponden a la especialidad, conocida con el nombre de *convenyancing*. La transmisión es un concepto distinto del de contrato, es el convenio traslativo, fundamentalmente la compraventa.

Se denomina *conveyance* el documento que contiene la transmisión de la propiedad. El documento de compraventa consta de las siguientes partes:

a) Encabezamiento (*commencement*). En el que se especifica la naturaleza del negocio jurídico, venta, hipoteca... (*this conveyance, mortgage*).

b) Fecha (*date*). La transmisión produce efecto a partir de la fecha fijada en el contrato.

c) Nombre, *apellido* y vecindad de las partes contratantes.

d) Título del transmitente y convenio de venta (*recitals*).

e) *Consideration*. Los contratos primitivos tenían por objeto un cambio de posesiones; de aquí el viejo principio de que sólo los contratos onerosos pueden obligar permanentemente. Su influencia en el Derecho inglés ha sido profunda, sobre todo hasta Enrique VIII, y la doctrina de la *consideration* se basa en esta necesidad.

La *consideration* es la contraprestación, que manifiesta a terceros (*inter alia*) que el negocio jurídico es oneroso. La *consideration* fundamenta la oferta y la aceptación constituye el *quid pro quo*, lo que se da por algo. A modo de causa, dice LACRUZ BERDEJO, refiriéndose a la "valuable consideration" del Derecho australiano.

f) Cláusula recibo, que indica la forma de pago del precio.

g) Palabras traslativas (*operative words*), por las que se efectúa la transmisión de la propiedad. La frase usual es "el vendedor por este acto; transmite al comprador el *status*"... (*the vendor as beneficial owner hereby conveys the purchaser...*). Si existen cargas se mencionarán en este apartado.

h) Descripción de la finca, que se transmite (*parcels*) mediante sus lindes. También cabe la descripción, con referencia a algún plano o a la hecha en transmisión anterior.

i) *Habendum* o cláusula, que indica que la transmisión se hace a favor de la otra parte contratante y no a favor de tercero.

Contiene, asimismo, las palabras que delimitan el *status: the land in fee simple*.

k) *Testimonium y attestation clause*. Es la última parte del documento y contiene la expresión del lugar del otorgamiento, firma, sello y entrega del documento al comprador. A este respecto, es importante mostrar la distinción entre las dos formas que pueden revestir los contratos escritos:

1) *Agreements under hand* o convenios firmados por las partes.

2) *Agreements under seal*, que son los consignados en un *deed*, documento que se firma, sella y entrega. Se llama *execution* del *deed*, el acto de su firma, sello y otorgamiento. En la técnica documental, el sello representó en Inglaterra el papel decisivo de ser creador de derechos.

La *completion* o conclusión del contrato suele tener lugar en la oficina del solicitador (profesional en Derecho) del vendedor, quien, además, suele fijar las estipulaciones. Efectuada la *completion*, nace el derecho del adquirente para reclamar la entrega del documento traslativo.

La propiedad se identifica con los *titledeeds* o escrituras. Convenida en firme la compra, la finca pertenece al adquirente en equidad y el riesgo de la pérdida de la cosa es del comprador (*periculum est emptoris*). La transmisión de la propiedad, según la interpretación estricta de los Tribunales de Common Law, se efectúa mediante la *conveyancing* formal, entregando al comprador el *deed of conveyance* o documento solemne de transferencia.

DOCTRINA DEL TERCERO

En el epígrafe derechos legales y derechos de equidad quedó establecida la conclusión de que un derecho legal o, lo que es igual, de *Common Law*, podía ejercitarse contra cualquier persona, incluso el adquirente de buena fe, mientras que los derechos de equidad tenían una eficacia menos extensa y no afectaban al comprador de buena fe.

La protección del comprador operará siempre que concurren las circunstancias siguientes:

1.^a *Bona fide*, entendida en el significado contractual que se utiliza en la terminología española: conducta o proceder leal, opuesta a la actitud dolosa.

2.^a Título oneroso (*for value*); la adquisición debe efectuarse por dinero o signo equivalente. Comprende los negocios jurídicos de compraventa, permuta, adjudicación en pago.

3.^a El término *purchaser*, en este caso, tiene un sentido amplísimo, no queda confinado a su acepción usual de comprador o persona que adquiere el "fee simple", sino que incluye, por ejemplo, al acreedor hipotecario y al arrendatario, quienes adquieren —"pro tanto"—un interés parcial o limitado en la finca.

4.^a Adquirente de un *status* legal. El adquirente debe demostrar que lo es de un *status* legal y no tan sólo de un interés de equidad. Si adquirió un interés equitativo, su derecho, por ser posterior al interés equitativo precedente, en virtud del principio de prioridad, le afectará dicho interés de equidad precedente.

5.^a Desconocimiento de la existencia del derecho de equidad. Hay dos clases principales de conocimiento:

a) "Actual notice", que es el conocimiento real, efectivo, de un hecho, sin que se considere como tal los hechos de los que se tuvo noticia en la forma de vagos rumores. Por Ley, una serie de derechos inscribibles, en el Land Charges Register, su inscripción equivale a comunicación real, es decir, constituye *actual notice*. Por lo que, en Inglaterra, la buena fe, contra los pronunciamientos registrales, es inoperante.

b) "Constructive notice" o conocimiento presunto. Se presume que el adquirente conoció aquellos hechos que un hombre de negocios, en circunstancias similares, hubiera conocido mediante las investigaciones adecuadas. R. E. MEGARRY nos brinda un ejemplo en el que puede apreciarse con claridad la doctrina del *tercero civil inglés*. "X compra el fee simple de una finca; más tarde establece una servidumbre legal (de common law) de paso a favor de L y otra servidumbre de paso equitativa a favor de E. Mientras X sea dueño de la finca, no hay diferencia entre los derechos de

L y E; ambos son exigibles a X. Pero tan pronto como la finca se transmita a un tercero Y, aparecerá la diferencia entre los derechos de L y E. Aunque Y adquiriera la finca sin conocimiento de la servidumbre de Derecho común o legal existente a favor de L, esta servidumbre le afectará, porque se trata de un derecho *in rem*. En cambio, si Y prueba que reúne los requisitos del tercero adquirente, desconociendo la servidumbre de equidad de E, entonces Y adquiere la finca libre de esta carga”.

INSCRIPCIONES Y REGISTROS

Prescindimos de la organización registral especial de Escocia. En Inglaterra y Gales existen tres clases de inscripción y sus correspondientes Registros especializados:

- Inscripción de Gravámenes.
- Inscripción de Deeds, que es el documento firmado, sellado y entregado al adquirente.
- Inscripción de Títulos.

INSCRIPCION DE GRAVAMENES

Características del Sistema:

a) Pluralidad de Registros, que son nominalmente: el Land Charges Register. Yorkshire Deeds Register y los diferentes Local Charges Registers.

b) El Registrador no califica ni garantiza el documento que contiene el gravamen.

c) La inscripción tiene, por fin, evitar la existencia de cargas ocultas, de modo que el adquirente de la finca pueda descubrirlas, consultando el Registro.

d) La inscripción ha reemplazado, en gran parte, la doctrina del tercero de buena fe, como se verá al examinar la eficacia de la carga inscrita.

e) Sencillez del principio de rogación, en su aspecto formal,

pues basta presentar en el Registro competente un modelo que contenga las particularidades necesarias del gravamen.

f) La tendencia legislativa es ampliar el número de cargas inscribibles, con el fin de vincular al adquirente de la finca.

El Registro de Cargas de Londres.

La disposición reguladora es el Land Charges Act de 1925, que refunde Leyes anteriores y extiende el sistema, haciendo inscribibles un mayor número de intereses.

Registros que lo integran.—Cinco Registros separados se llevan en el Land Charges Department del Registro de Londres:

1) Acciones pendientes. Una acción pendiente (llamada *lis pendens*) es cualquier procedimiento, pendiente de decisión, ante los Tribunales, que se refiera a algún interés sobre una finca. Incluye la solicitud de quiebra. Así, pues, cualquier demanda sobre la titularidad de una finca y la interposición de alguna acción para hacer efectivos sus derechos sobre la finca debe inscribirse como acción pendiente, para asegurar que, si el actual propietario intenta vender la finca antes de que el caso haya sido decidido, al adquirente le afectará la reclamación inscrita. Como puede apreciarse, desempeñan el papel de nuestras Anotaciones preventivas de demanda.

La inscripción caduca a los cinco años; pero si al terminar este plazo el procedimiento judicial no ha concluido, la inscripción es susceptible de prórroga por sucesivos periodos de cinco años.

2) Rentas Vitalicias. Conforme a la parte II del Act de 1925, son aquellas pensiones concedidas durante la vida de una o varias personas, creadas después del 5 de abril de 1855 y antes de 1926, que no se hayan constituido en capitulaciones matrimoniales o testamento. Puede ser condicional, ejemplo, a X por noventa y nueve años, si vive estos años.

Ninguna pensión puede ser presentada en este Registro después de 1925; no obstante, ciertas rentas o pensiones serán inscribibles en otros Registros; las creadas antes de 1926, pero no inscritas hasta después de 1925, son inscribibles como cargas de

la clase E. Las pensiones creadas e inscritas después de 1925 son inscribibles como cargas de la clase C (cargas generales de equidad).

Al no ser susceptibles de inscripción las pensiones creadas por capitulaciones o testamento, la mayoría de ellas quedan fuera del Registro, y producen sus efectos, de acuerdo con las reglas generales de la contratación: si son legales, obligarán a todos; si de equidad, su eficacia se detiene ante el tercero de buena fe.

De lo dicho se deduce que, tanto el Registro de pensiones como el de cargas clase E, deben desaparecer en el curso del tiempo.

3) Escritos y Ordenes de los Tribunales que afectan a las fincas. La función de este Registro es asegurar el cumplimiento de las decisiones y órdenes de los Tribunales. No comprende los escritos utilizados para interponer una acción relativa a una finca, que se incluyen en el apartado de las acciones pendientes. Los escritos esenciales incluidos en este Registro son: escritos y órdenes que afectan a las fincas dictados para la ejecución de sentencias, cumplimiento de Leyes o reconocimiento de cualquier obligación a favor de la Corona; una orden que designe el depositario o secuestrador de una finca; orden de quiebra posteriores a 1925.

El asiento tiene vigencia durante cinco años y puede prorrogarse por sucesivos periodos de cinco años.

4) Documentos de convenio con los acreedores. Pueden definirse como aquellos documentos en los que la propiedad del deudor se adjudica a sus acreedores en general o, si el deudor es insolvente, en beneficio de tres o más de sus acreedores. Un ejemplo común es la adjudicación hecha por el deudor a un tercero, *trustee*, quien pagará a los acreedores. El *trustee* es un fideicomisario; una persona interpuesta, en este caso, el adjudicatario para pago de deudas. La inscripción puede ser efectuada por el fideicomisario o por cualquier acreedor beneficiado por la adjudicación.

5) Cargas. Se dividen en cinco clases, señaladas con las letras A, B, C, D y E. Las clases más importantes, C y D, están subdivididas.

Las cargas A son las impuestas por Ley, pero que sólo llegan a existir cuando alguna persona las ejercita. Las de la clase B son

similares a las anteriores, pero difieren en que se imponen automáticamente por Ley. La mayoría de estas cargas son cargas locales, y como éstas son inscribibles en un Registro independiente, pocas de ellas se inscriben como cargas de la clase B.

Las cargas clase C se subdividen en cuatro categorías:

1.^a Hipoteca *puisne*. Es una hipoteca legal no protegida por depósito del título relativo al *status* legal afectado.

2.^a Carga limitada de propietario. Es una carga equitativa que un poseedor vitalicio o un propietario adquiere, en virtud de alguna Ley, al extinguir obligaciones *mortis causa* u otras responsabilidades y al que la Ley concede especial prioridad. El propietario, que debe pagar determinadas deudas hereditarias y pide un préstamo para la extinción de las mismas, puede gravar la finca del mismo modo que si hubiera constituido hipoteca, mediante la inscripción de la carga en este apartado. El propietario adquiere, por tanto, la condición de un acreedor hipotecario.

3.^a Carga general equitativa. Se trata de una última clase, que recoge cargas equitativas no inscribibles bajo otro apartado.

4.^a Contratos de bienes. Es el contrato oral o escrito, en el que meramente se pacta un *status* legal, hecho por persona que sea también titular de un *status* legal; contratos a favor de tercero, opciones de compra, promesas de venta y otros derechos análogos están expresamente incluidos.

Las cargas clase D comprende tres categorías:

1.^a Obligaciones *mortis causa*. The Finance Act de 1949 derogó los deberes de legado y sucesión. En el supuesto de que la defunción ocurra después de 1925, al adquirente no le afectarán los deberes sucesorios, salvo que consten inscritos.

2.^a Convenios restrictivos. Puede inscribirse cualquier convenio o pacto limitativo que grave al usuario de la finca, excepto el estipulado por arrendador y arrendatario. Así, los convenios restrictivos en los arrendamientos nunca son inscribibles.

3.^a Servidumbres de equidad. Cualquier servidumbre, derecho o privilegio que afecte a una finca, es susceptible de inscripción, siempre que tales derechos sean de equidad.

Las cargas de la clase C difieren de las de clase D, en que las primeras pueden inscribirse si fueron creadas o transmitidas después de 1925. De este modo, una carga clase D, constituida antes de 1926, en ningún caso será inscribible; sin embargo, una carga clase C, constituida antes de 1926, puede llegar a ser inscribible tan pronto como el beneficio que la carga representa se transmita después de 1925.

Cargas de Compañías.—La mayor parte de las cargas constituidas por una compañía en garantía de una obligación dineraria deben inscribirse, en el plazo de veintidós días, en el Companies Register, regulado por el Acta de 1948. La inscripción en este Registro sustituye la que se verifica en el Land Charges Register y produce los mismos efectos. La falta de inscripción trae consigo la ineficacia de la carga frente al liquidador y acreedores de la compañía.

Efectos de la inscripción:

a) Efecto positivo. La inscripción equivale a conocimiento de la carga inscrita. Por el Acta de Propiedad de 1925, la inscripción, al amparo de El Charges Act del mismo año, constituye comunicación real (actual *notice*) del interés inscrito a todas las personas relacionadas con la finca gravada. Hay excepciones a esta regla, pero, en general, la inscripción impide que cualquier persona pretenda ser tercero de buena fe del interés inscrito; la carga inscrita no puede ignorarse.

b) Efecto negativo. La falta de inscripción equivale a desconocimiento o ignorancia del interés no inscrito. Es regla general que la no inscripción de algún derecho, inscribible en el Registro, será ineficaz frente al tercer adquirente a título oneroso, aunque tenga conocimiento del derecho no inscrito. Sin embargo, las cargas de la clase C o D, no inscritas, son ineficaces sólo frente al tercero a título oneroso de un *status* legal.

Deben mencionarse como reglas especiales las referentes:

1) Solicitudes y declaraciones de quiebra, que son ineficaces frente al tercer adquirente a título oneroso de un *status* legal, sin conocimiento del acto válido de quiebra.

2) Cualquier acción pendiente es ineficaz frente al tercer adquirente a título oneroso, siempre que no tuviera conocimiento de ello.

De este modo, se verá que, salvo las excepciones contenidas en las dos reglas últimamente enunciadas, el conocimiento por el tercero del derecho no inscrito es intrascendente. Lo no inscrito puede ignorarse, aunque de hecho sea conocido. El efecto de la inscripción o de la falta de inscripción es automático.

Publicidad formal.—La consulta al Registro es una de las fases de contratación. Dos son los medios por los cuales se informa del contenido del Registro: por manifestación y mediante el Certificado oficial. Es conveniente obtener el Certificado oficial, porque libera de responsabilidad al comprador de aquellos derechos inscritos, y al “solicitor o trustee”, que pide el Certificado de cualquier error.

Efecto utilísimo del Certificado es la protección que dispensa al solicitante contra las cargas inscritas en el intervalo que media entre la fecha del mismo y la consumación del contrato. Si un comprador concluye su transacción antes de vencer los catorce días siguientes a la fecha del Certificado (excluyendo los días en que el Registro no está abierto al público, es decir, sólo se computan los días hábiles), no le afectará la presentación hecha después de la fecha del Certificado y antes de concluir la transacción, a menos que se haga prosiguiendo una comunicación preferente, que se haya presentado en el Registro con anterioridad a la fecha del Certificado. Las autoridades competentes, en la reforma de nuestro Derecho hipotecario, tomen nota de la importancia de introducir en nuestro sistema registral una disposición análoga que recoja el efecto antes citado de la Certificación del Registro de Cargas.

Crítica del Registro.

El defecto más grave del sistema para los sucesivos compradores es que el Registro se lleva por personas. El gravamen queda inscrito con referencia al nombre del dueño de la finca en aquel momento y no en relación con la finca. Así, el comprador de una

finca no puede hacer la busca por el nombre de la finca, sino que debe hacerlo por los nombres de todos los titulares previos de la finca. Defecto que trae también consigo que los honorarios por busca lleguen a ser considerables. El remedio es que cada comprador conserve el Certificado que obtuvo al comprar la finca, entregando los Certificados con el título a los sucesivos adquirientes. La doctrina de que la inscripción equivale a conocimiento presenta serios inconvenientes para los arrendatarios. Tratándose de *open contract*; que es el contrato en el que sólo se expresan los términos o circunstancias esenciales y se omite la antigüedad del título, aplicándose en los demás las disposiciones legales. El arrendatario, en esta clase de contratos, no tiene derecho a investigar la titularidad del arrendador. La doctrina *Patman v. Harland*, que permitía otorgar el *open contract* con la cláusula especial de permitir examinar el título del arrendador, fue muy criticada y ha sido abolida para todos los arrendamientos posteriores a 1925. Las disposiciones sobre inscripción de cargas, tales como convenios restrictivos, han creado una nueva dificultad, por la misma razón de que el Registro se lleva por personas y no por fincas. Un probable arrendatario deberá hacer las buscas por el nombre del arrendador; pero como no está permitido investigar el título del arrendador, no conocerá los nombres de los titulares anteriores de la finca, y así no le será posible descubrir los convenios restrictivos referentes a esos nombres. Sin embargo, como la inscripción equivale a conocimiento, se presume que el arrendatario conoce los convenios restrictivos.

Local Land Charges Register.

Además de los Registros establecidos por el Land Charges Department del Registro de Fincas, existen los Registros Locales de Cargas en los consejos de Villas y Condados. Estos Registros difieren de los que componen el Land Registry, en que las cargas se llevan por fincas y no por personas.

Los intereses inscribibles son ciertas cargas adquiridas por alguna Corporación Local, en virtud de Ley. Tienen la naturaleza de derechos públicos; generalmente, son servidumbres de Derecho

público; mientras que los Registros de Cargas lo son esencialmente de derechos privados. Citaremos algunos ejemplos de cargas de Registros Locales: Cargas para la construcción de alguna carretera, que gravará la finca situada frente a la carretera; cargas por obras sanitarias; prohibiciones o restricciones al uso de la finca, ya sean bajo plan legal o de otra forma, como alineación de edificios (*building lines*), impidiendo que cualquier finca quede más próxima al camino que la línea señalada; y ciertos procedimientos para la adquisición obligatoria de fincas o expropiación forzosa, regulados por los Town and Country Planning Acts de 1944 ó 1947.

En el Registro Local, la carga es ineficaz frente al tercer adquirente a título oneroso de un *status* legal, quien concluye la transacción antes de que la carga se inscriba.

INSCRIPCION DE DEEDS

1. MIDDLESEX.

El Registro de Deeds de Middlesex se creó por el Act Middlesex Registry de 1708. Por el Land Registration Act de 1936, sección 2.ª, deeds, transmisiones y testamentos que afectan las fincas sitas en Middlesex, y llegaron a producir efecto antes de 1937, fueron inscribibles en el Registro hasta 1939. En 1940, el Registro fue, finalmente, cerrado (Middlesex, Deeds Act, 1940). Middlesex llegó a ser una "zona de inscripción obligatoria" después de 1936, y así cualquier negocio con una finca conducirá normalmente a la inscripción del título (en el Registro de títulos).

2. YORKSHIRE.

Hipotecas, arrendamientos por más de veintiún años, cargas de equidad, pactos limitativos, servidumbres de equidad, testamentos y documentos similares que constituyen o transfieren un *status* legal, deben inscribirse en el Registro de Yorkshire, en lugar del Registro de Cargas, siempre que afecten a fincas radicantes

en Yorkshire (excepto la City de York), conforme al Acta de 1884. Los contratos no son inscribibles en este Registro.

Para obtener la inscripción debe presentarse copia detallada del deed, acompañada de su original, y posteriormente se devolverá con nota de haberse inscrito.

El Registrador no califica el documento presentado a inscripción. Los documentos inscritos, además de crear cargas, frecuentemente son eslabones del título, pues la finalidad de este Registro es ayudar al adquirente a cerciorarse del título y prevenir la posible alteración o supresión de documentos.

La prioridad se consigue a partir de la fecha de la inscripción, salvo que se pruebe la inscripción del documento dentro de los seis meses siguientes a la muerte del causante, pues entonces tendrán prioridad desde la fecha de la muerte del testador.

El documento no inscrito será ineficaz frente al tercer adquirente a título oneroso. Este efecto se produce, aun cuando el tercero (comprador o acreedor hipotecario) tuviera conocimiento del documento no inscrito, salvo que fuera culpable por fraude.

INSCRIPCION DE TITULOS

Hoy, la inscripción de títulos es de gran y creciente importancia. Sus orígenes se remontan al Land Transfer Act, promulgado en 1862 y 1875, que dispuso la inscripción voluntaria del título, y hasta el Acta de 1897 no fue obligatoria la inscripción de los títulos relativos a las fincas del Condado de Londres. La vigente regulación está contenida: Land Registration Act de 1925, reformada en 1936, y completada por el Land Registration Rules de 1925, modificada en 1930 y 1956.

Bases del Sistema:

1.ª La idea fundamental es sustituir la investigación del título que tiene lugar en la compra de fincas no inscritas, por un título garantizado por el Estado, que hace innecesaria la investigación del título del transmitente. En el caso de fincas no inscritas,

el adquirente debe examinar el "abstracto del título" (documento resumido que fundamenta el título y describe la adquisición de la propiedad por el transmitente. El vendedor debe entregar al comprador el abstracto), los deeds, los requisitos formales del título; inspeccionar la finca, asegurarse del derecho del vendedor y de la existencia de las cargas más importantes, las otras cargas deberán investigarse, de igual modo que en el caso de fincas no inscritas, es decir, en el Registro de títulos también constan muchas de las cargas que afectan a la finca, pero no todas.

2.ª La inscripción del título, en general, es voluntaria; sólo en ciertas partes del país, conocidas como zonas *compulsory*, la inscripción es obligatoria.

3.ª El sistema versa sobre la inscripción del título total de la finca, y no tan sólo del título correspondiente a cada transacción individual.

4.ª El Registrador (*Registrar*) ejerce ampliamente su función calificadora; examinado el título y admitida su inscripción, queda garantizado como título oficial, con la protección que le dota la fe pública registral.

5.ª La inscripción presenta la ventaja de que los gastos de venta o hipoteca de una finca inscrita son mucho menores que los que ocasionan las fincas no inscritas.

Relación con otros Registros.

Si el título de la finca está inscrito es innecesaria la inscripción en el Registro de Cargas o en un Registro de Deeds, puesto que la inscripción en el Land Registry reemplaza la inscripción en los otros dos Registros. Sin embargo, inscrito el título, debe hacerse aún la presentación en los Registros Locales de Cargas.

Las cargas, constituidas por compañías en garantía dineraria, exigen la inscripción en el Registro de Compañías, además de la protección por su ingreso en el Land Registry.

Secciones.—El Land Registry consta de tres secciones:

a) Registro de la Propiedad. En él se describe la finca con referencia a un plano. Se mencionan los derechos e intereses es-

tablecidos a favor de la finca, tales como servidumbres y convenios limitativos, de los que la finca inscrita es el predio dominante. Las lindes marcadas en el plano son generales, no muy exactas.

b) Registro del Propietario. En esta sección figuran: la naturaleza del título (absoluto, cualificado o posesorio), el nombre y demás circunstancias personales del propietario inscrito, y recoge cualesquiera prevenciones, prohibiciones y limitaciones al derecho inscrito.

c) Registros de Cargas. Contiene aquellos derechos que gravan la finca: hipotecas, pactos limitativos y, en general, todas las comunicaciones relativas a derechos que graven la finca.

El Land Registry se lleva por el *sistema de fichas*. Las tres secciones del Registro, en relación a cada finca, constan en una sola ficha. Una copia de ésta, llamada *Land Certificate*, se entrega al propietario inscrito como título. Pero la prueba del derecho inscrito es el mismo Registro, y no el Land Certificate, que puede estar atrasado por haberse hecho alguna presentación en el Registro, después de expedir el último Certificado.

Clases de Inscripción:

a) Inscripción obligatoria. El Land Transfer Act de 1897 introduce el principio de la inscripción obligatoria por zonas. Por el Land Registration Act de 1966, en vigor desde el 13 de enero de 1967, se alteran las disposiciones contenidas en la parte XI del Acta de 1925, sobre creación de zonas de inscripción obligatoria. La legislación inglesa, sin solución de continuidad, ha extendido las zonas en las que la inscripción del título es obligatoria, y el sistema se va generalizando rápidamente por toda Inglaterra y Gales. Actualmente, las zonas de inscripción obligatoria son: London, Middlesex, Surrey, Kent, Eastbourne, Hastings, Croydon, Oxford, Oldham, Leicester, Canterbury, Manchester, Salford, Huddersfield y Blackburn.

La inscripción obligatoria no significa que todas las fincas que radican en estas zonas deban inscribirse en cualquier caso. La inscripción es obligatoria en la venta del fee simple o dominio, arrendamientos por cuarenta o más años, y la cesión por precio de es-

tos mismos arrendamientos, arrendamientos con una duración superior a veintiún años, si el título del arrendador está inscrito, aunque la finca no radique en zona de inscripción obligatoria. Este último supuesto de los arrendamientos a largo plazo (*longleases*) procede del requisito de que los actos dispositivos de un titular inscrito deben, asimismo, inscribirse, con el fin de evitar la interrupción del tracto. Y se estima que los arrendamientos a largo plazo son actos dispositivos.

Cuando la inscripción es obligatoria, su falta causa, la ineficacia del negocio jurídico como *status* legal, a menos que se solicite la inscripción dentro de los dos meses siguientes a la fecha de la transacción.

b) Inscripción voluntaria. Excepto cuando la inscripción esté prohibida (ejemplo: arrendamientos por veintiún años o menos), el titular de un *status* legal puede siempre solicitar la inscripción de su título, aunque la finca no radique en zona de inscripción obligatoria.

c) Inscripción Opcional. Los arrendamientos por treinta años, celebrados por un propietario, cuyo título no conste inscrito.

Clases de Títulos.—Hay cuatro clases de títulos con los que puede lograrse la inscripción:

1) Absoluto o Incondicionado. Confiere al propietario que inmatricula la finca el "fee" simple eficaz contra cualquier reclamación, sin perjuicio de: los títulos que se presenten en el Registro, los intereses prevalentes, a no ser que el Registro declare que está libre de ellos, y, por último, los intereses menores de los que el propietario que inmatricula tuvo conocimiento.

En el caso de fincas arrendadas, al arrendador inscrito le perjudican todos los derechos e intereses mencionados y, además, las responsabilidades derivadas del contrato de arrendamiento. El título absoluto, en el caso de fincas arrendadas, garantiza, no sólo que el propietario es el arrendador, sino también que el arrendamiento ha sido válidamente celebrado.

2) Cualificado. Este título se otorga cuando se ha presentado un título absoluto, pero el Registrador denegó la inscripción. Produce el mismo efecto que el título absoluto, salvo los defectos que

presente el título y sin perjuicio de los derechos que consten en el Registro.

3) *Posesorio*. La *possession* abarca, no sólo la posesión física de la finca, sino también la percepción de rentas y aprovechamientos o el derecho a percibir las rentas. El título es posesorio, aunque el poseedor haya otorgado un arrendamiento, porque conserva el derecho a percibir las rentas de ese arrendamiento. De lo dicho se deduce que, en Inglaterra, la posesión es indudablemente un derecho. La primera inscripción de un título posesorio protege el derecho inscrito frente a los derechos posteriores al momento de la primera inscripción, pero no hay garantía frente a los derechos existentes en el momento de la primera inscripción, es decir, que no hay garantía frente al título anterior a la primera inscripción, que debe, en consecuencia, ser investigado por el comprador, del mismo modo que si la finca no estuviese inscrita.

4) *Good Leasehold*. Se aplica sólo a los arrendamientos. Produce el mismo efecto que el título absoluto, con la particularidad de que no queda garantizado el derecho del arrendador para otorgar el arrendamiento.

Conversión de Títulos.—Después de practicar la inscripción de alguno de los títulos mencionados (en inglés se dice con alguno de los títulos, lo cual significará que el objeto de la inscripción no son los títulos, sino el derecho que ellos contienen), puede efectuarse a continuación la conversión del título. Hay dos supuestos de conversión:

a) *Conversión obligatoria o de oficio*. Siempre que se pruebe que el propietario está en posesión de la finca, el Registrador está obligado a convertir el título en absoluto para el caso de finca inscrita con título posesorio de quince años.

b) *Conversión potestativa*. El Registrador puede convertir el título inscrito en título absoluto: si la finca fue inscrita en posesión antes de 1926; si la finca fue inscrita con cualquier otra clase de título y después se transmite a título oneroso; o si la finca fue inscrita con título *good lease* durante diez años, y el Registrador estima probado que los arrendatarios han poseído la finca sin interrupción en el plazo mencionado.

Clasificación de los derechos sobre fincas inscritas:

1) *Intereses prevalentes.*—Los intereses prevalentes afectan al propietario inscrito, aunque no tenga conocimiento de ellos, ni exista referencia de los mismos en el Registro. La mayoría de estos intereses son derechos legales.

La lista completa de intereses prevalentes está contenida en la sección 70 del Land Registration Act de 1925. Los más importantes son los siguientes: derechos públicos, todas las servidumbres sean legales o de equidad, contribuciones e impuestos que gravan la finca, derechos adquiridos bajo la Limitation Act de 1939, derechos exceptuados de los efectos de la inscripción cuando se presenta un título posesorio, y casi todos los arrendamientos por más de veintinueve años.

2) *Intereses menores.*—Son aquellos que para gozar de protección deben constar en el Registro. Los intereses prevalentes no precisan la inscripción, todos los demás intereses se incluyen en el grupo de intereses menores, y necesitan para ser protegidos su ingreso en el Registro.

El interés menor puede ser protegido por una comunicación, prevención, prohibición o limitación:

a) Comunicaciones. Su efecto consiste en asegurar que los subsiguientes negocios con la finca produzcan efecto sin perjuicio del derecho protegido por la comunicación, sirven también de advertencia al propietario inscrito. El mero ingreso de una comunicación en el Registro no subsana una pretensión inválida. Pueden ser protegidos por comunicación: todas las cargas sobre fincas conforme al Acta de Cargas de 1925, las *rent-charges* o gravamen sobre una finca que da derecho a percibir una suma periódica y los derechos de los acreedores cuando se ha presentado una declaración de quiebra contra el propietario inscrito. En este último caso, la comunicación se llama *creditor's notice*.

b) Prevenciones o cauciones. Hay dos clases de prevenciones:

1.ª Contra la primera inscripción. Cualquier persona legitimada, para oponerse a la transmisión de una finca no inscrita que fue enajenada sin su consentimiento, presenta una prevención contra

la primera inscripción. El efecto de la prevención en este caso es evitar que el título otorgado se inscriba sin su conocimiento.

2.^a Contra procedimientos. Quien tenga algún interés en la finca inscrita puede presentar una prevención contra cualquier procedimiento que afecta a la finca. La prevención impide hacer constar en el Registro el procedimiento, sin dar previo conocimiento del mismo a la persona protegida por la prevención. En el aviso, dado a la persona garantizada, se la requiere para que se oponga al procedimiento, dentro de un plazo determinado, normalmente catorce días. El posible abuso de este medio lo evita una disposición, por la cual quien acuse daño a otro por la solicitud de una prevención injustificada está obligado a pagarle una indemnización.

c) Prohibiciones. Es una orden de los Tribunales o del Registrador que sobresee cualquier procedimiento sobre la finca, ya definitivamente, o durante cierto tiempo o evento. Un ejemplo de ellas es la prohibición de quiebra que se practica por la presentación de una orden de quiebra. Su efecto consiste en el cierre del Registro a los ulteriores actos dispositivos del propietario inscrito.

d) Limitaciones. Las limitaciones guardan similitud con las prohibiciones en que paralizan cualquier procedimiento sobre la finca hasta el cumplimiento de algún requisito o circunstancia, pero difieren en que su ingreso se hace a petición del propietario inscrito.

Derechos legales y de equidad en relación con la inscripción.

Derechos legales.—La mayoría de los derechos legales no son inscribibles. Los derechos no inscribibles, tienen eficacia *erga omnes* (*whole world*). Al adquirente de la finca, por tanto, le afectan todos los derechos legales. Esta regla tiene dos excepciones:

a) Los pocos derechos legales inscribibles, que no afectarán al adquirente si no constan inscritos.

b) El escaso número de derechos legales, que son prevalentes, al titular de estos derechos no le afectará cualquier otro derecho legal.

Derechos de equidad.—Algunos derechos de equidad tampoco son inscribibles y perjudican al adquirente de la finca, excepto al tercero a título oneroso y de buena fe, de un *status* legal. Existen también dos excepciones:

a) Los derechos de equidad inscribibles, que no fueron inscritos, los cuales son ineficaces frente al titular inscrito, aunque sea de mala fe.

b) El gran número de derechos equitativos, que son prevalentes y gozan de protección frente a cualquier otro derecho.

Negocios Jurídicos con las fincas inscritas:

A) *Transmisión "inter vivos".*—La transmisión de fincas inscritas *inter vivos* se efectúa en documento, no sujeto a formalidad alguna, que debe presentarse en el Registro con el Certificado de la finca. El Registrador toma constancia de la transmisión en el Registro y en el Certificado, y devuelve éste al nuevo titular. Una vez inmatriculada la finca, el Certificado, portador del derecho, constituye documento insustituible para toda ulterior disposición de la finca.

El nuevo titular adquiere su derecho, vinculándole todos los intereses que afectaban al transmitente, salvo que sea tercer adquirente a título oneroso, que adquiere libre de intereses menores no inscritos.

B) *Transmisión "mortis causa".*—En el Derecho inglés no se concibe que los bienes pasen directamente del causante a sus herederos; de ahí la figura del representante de la herencia" (personal *representative*), persona que tiene los bienes constitutivos del caudal hereditario en una posición análoga a la que ocupan los *trustees*, quienes poseen los bienes objeto del *trust* en provecho de los *beneficiaries*. Los representantes personales son comisarios, cuyas funciones se extienden al pago de las deudas heredi-

tarias, cumplir las obligaciones del testador y distribuir la herencia entre los nombrados. La frase representantes personales designa, tanto a los *executors*, nombrados en el testamento, como a los *administrators*, nombrados por el Tribunal en la sucesión intestada.

A la muerte del propietario inscrito, sus representantes personales pueden:

a) Solicitar la inscripción de las fincas a su nombre. Deberán aportar: si el causante nombró *executor*, la legalización del testamento por el Tribunal (*probate*); si el causante murió intestado o con testamento en el que falte la designación de *executor*, el *administrator* presentará en el Registro la autorización para administrar la finca del difunto, expedida por el Tribunal (*letters of administration*). Mientras no se autorice este documento, y debido a la peculiaridad de no admitirse la noción de la herencia yacente, se recurre a la ficción de suponer que la propiedad de los bienes hereditarios corresponde al Juez de turno, que preside la Probate División de la High Court.

b) Sin inscribir a su favor, transmitir la finca directamente a un comprador o a las personas designadas en el testamento o *ab intestato*. En este caso, deberán presentarse: la transmisión o declaración de los representantes personales, confiriendo la propiedad a las personas nombradas en el título sucesorio y el testamento legalizado o autorización para administrar con la solicitud de inscripción.

C) *Transmisión por quiebra*.—La disposición fundamental es El Bankruptcy Act de 1914. Pueden distinguirse los siguientes supuestos:

1) Solicitud de bancarrota (*bankruptcy notice*) se protege en el Registro a través de una comunicación, que impide al deudor vender la finca libre de las reclamaciones de los acreedores.

2) Orden de admisión. Se protege mediante una prohibición, que cierra el Registro a los actos dispositivos del propietario inscrito.

3) Declaración de Insolvencia (*Act of Bankruptcy*). El síndico o *trustee in bankruptcy*, nombrado en la primera Junta de

Acreedores, puede inscribir a su favor, en lugar del quebrado, con una copia oficial de la declaración de bancarrota y una manifestación de que la finca o fincas forman parte del patrimonio del quebrado.

D) *Hipotecas*.—Hay tres medios por los cuales puede efectuarse la hipoteca de una finca inscrita:

1) Como carga inscrita. Se puede constituir en cualquier deed que grave la finca; sin embargo, la hipoteca de una *status* legal no nace hasta que ha sido inscrita. El documento debe presentarse en el Registro de Cargas. El Certificado de la finca se depositará en el Land Registry hasta la cancelación de la carga, y un Certificado de ésta se entregará como título al beneficiario.

Una persona con carga inscrita tiene todos los derechos de un acreedor hipotecario legal, salvo que del Registro resulte otra cosa. La prioridad de cargas inscritas se determina por el orden de su presentación en el Registro, a menos que en éste aparezca otra cosa.

2) Como hipoteca no inscrita. En general, las fincas inscritas pueden hipotecarse de igual forma que las no inscritas. Tales hipotecas producen efecto como intereses menores, desde el momento que constan en el Registro por medio de una prevención hipotecaria (*caution mortgage*), en la sección del Registro de propietarios. Una hipoteca así protegida puede posteriormente ser inscrita con prioridad a partir de la fecha de la prevención. Esta clase de hipotecas, en la práctica, son muy escasas.

3) Por depósito del Certificado de la Finca. Puesto que el Certificado de la finca reemplaza al título, puede constituirse un derecho de prelación real por depósito del Certificado de la finca.

De igual modo, el beneficiario de una carga puede constituir un derecho de prelación sobre su carga por depósito del Certificado de la carga, que constará en el Registro de cargas y produce los efectos de una prevención.

Prescripción contra tábulas.—El título o derecho inscrito puede adquirirse, conforme a la Limitation Act de 1939, por posesión adversa, de la misma forma que en el caso de fincas no inscritas. No obstante, en el caso de fincas inscritas, el título legal no se

adquiere hasta que el usucapiente inscribe como propietario. La inscripción de la persona que ocupa la finca sin título (*squatter*) se puede conseguir, presentando, según los casos, un título absoluto, cualificado, posesorio o *good leasehold*; pero los intereses que no se extinguieron por posesión contradictoria no les afecta a la inscripción.

Servidumbres, derechos y privilegios que gravan la finca inscrita, pueden adquirirse por prescripción, del mismo modo que si la finca no estuviera inscrita.

Publicidad formal.—El Land Registry o Registro de Títulos, por oposición al Registro de Cargas y al de Deeds, es un Registro que no está abierto al público; se trata de un Registro no público o secreto. Es regla general, que nadie puede consultarlo sin la autorización del propietario inscrito. Empero, existe un mapa y un índice de parcelas por los cuales se puede saber si ha sido o no inscrita alguna finca.

La certificación registral desempeña un gran papel, tanto por la necesidad de unirse a los actos dispositivos sobre la finca como por la prioridad que concede al adquirente que obtuvo Certificación de la finca, a quien no perjudicará la presentación en el Registro de cualquier otro documento que se haga entre la fecha de la Certificación y la solicitud de inscripción, siempre que esta última tenga lugar dentro de los quince días hábiles posteriores a la fecha de la Certificación.

Rectificación e indemnización.—Los Tribunales y el Registrador tienen amplios poderes para rectificar el Registro en los supuestos de error u omisión, así como cuando una persona sin título inscribe a su favor la finca en lugar del verdadero propietario. Pero si el propietario inscrito está en posesión de la finca, el Registrador no podrá rectificar la inscripción, salvo en casos excepcionales, por ejemplo, cuando sería injusto no hacerlo o la rectificación se limita a reconocer un interés prevalente.

La rectificación de la inscripción inexacta da derecho a la persona lesionada a ser indemnizada a través de un fondo de garantía. Este derecho no existe en todos los supuestos de rectificación. Así, cuando el titular inscrito compró la finca, existiendo

posesión contradictoria de parte de ella, la posterior rectificación del Registro, excluyendo del título la parte poseída, meramente da efecto al interés del contradictor, y este formal reconocimiento de la realidad extrarregistral no permite reclamar indemnización.

Organización, funcionarios y remuneración.—El Land Registry consta de una Oficina Central (Headquarters Office) y ocho Oficinas de Distrito: Tunbridge, Lytham, Nottingham, Harrow, Gloucester, Stevenage, Durham y Croydon.

Asume la dirección del Registro el Registrador Jefe (Chief Land Registrar), quien también tiene a su cargo la dirección del Land Charges Department y el Agricultural Credits Department. El Registrador Jefe depende directamente del Lord Chancellor.

Integran la *Oficina Central* los siguientes funcionarios:

- El Registrador Jefe, con remuneración anual de 7.000 libras.
- El Registrador Jefe suplente, con remuneración anual de 5.500 libras.
- Cuatro Registradores, con remuneración anual de 4.600 libras.
- Tres Ayudantes de los Registradores, con remuneración anual de 3.000 libras.
- Oficiales ejecutivos, superintendentes y contables, con remuneración que oscila de 2.000 a 3.000 libras.

Componen las *Oficinas de Distrito*:

- Un Registrador Jefe de Distrito, con remuneración anual de 4.600 libras.
- Un Registrador, con remuneración anual de 4.600 libras.
- Cuatro Ayudantes de los Registradores, con remuneración anual de 3.000 libras.
- Un Gerente de Zona, con remuneración inferior a 3.000 libras.

JUAN ANTONIO LEYVA DE LEYVA.