

El registro de derechos en Inglaterra y Gales: avances y obstáculos en su implantación

por

CELIA MARTÍNEZ ESCRIBANO
Profesora Titular de Derecho Civil

SUMARIO

1. EL ORIGEN DEL SISTEMA REGISTRAL DE INGLATERRA Y GALES.
 2. EL CONCEPTO DE TÍTULO INMOBILIARIO.
 3. LA DOBLE REALIDAD: FINCAS Y DERECHOS DENTRO Y FUERA DEL REGISTRO:
 - a) LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA GRADUAL Y SUS MATIZACIONES.
 - b) EXISTENCIA DE FINCAS NO INMATRICULADAS.
 - c) LOS DERECHOS NO INSCRIBIBLES.
 4. EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL:
 - a) EL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN.
 - b) LAS INSCRIPCIONES POSTERIORES.
 5. LOS PRINCIPIOS REGISTRALES: SIGNIFICADO Y EXCEPCIONES:
 - a) BREVE DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPIOS.
 - b) LA GARANTÍA NEGATIVA DERIVADA DE LA INSCRIPCIÓN.
 - c) LA INATACABILIDAD Y LA GARANTÍA POSITIVA DEL REGISTRO. VALIDEZ DEL TÍTULO INSCRITO Y FE PÚBLICA REGISTRAL.
 - d) LA INDEMNIZACIÓN POR PÉRDIDA DE DERECHOS.
 - e) EL PROBLEMA DE LA POSESIÓN ADVERSA.
 6. EL REGISTRO ELECTRÓNICO.
 7. VALORACIÓN FINAL.
- BIBLIOGRAFÍA.

1. EL ORIGEN DEL SISTEMA REGISTRAL DE INGLATERRA Y GALES

En el siglo XVII comenzó a advertirse en Inglaterra y Gales la necesidad de establecer un registro de los derechos inmobiliarios, y, así, a lo largo de los siglos XVII y XVIII se elaboraron varias propuestas de Registro, aunque ninguna de ellas triunfó hasta la aprobación del Land Registry Act (1) de 1862. A éste le sucedieron otras normas (2), llegando al Land Registration Act de 1925 y, más recientemente, el Land Registration Act de 2002. Esta última ley se ha llevado a cabo a partir del informe elaborado por la Law Commission en 2001 bajo el título «Land Registration for the Twenty-First Century: A Conveyancing Revolution» (3). A pesar del sugerente título de este informe, indican RUOFF & ROPER (4) que la ley de 2002 mantiene en gran medida el sentido de la norma anterior, aunque empleando una redacción más moderna y algunos cambios en relación con la posesión adversa y las transacciones electrónicas. No obstante, más allá de esto parece encontrarse una apuesta firme por un modelo de Registro que ya se dibujaba en 1925 pero que, como iremos viendo, no ha logrado aún una total implementación en todos sus sentidos, debido a la pervivencia de reglas para inmuebles no inmatriculados y un complejo entramado de derechos que no siempre acceden al Registro y que presentan una peculiar eficacia.

A continuación realizaremos una primera aproximación al sistema registral inglés con el fin de esbozar sus rasgos más característicos.

2. EL CONCEPTO DE TÍTULO INMOBILIARIO

Antes de comenzar el análisis del sistema registral, conviene formular una puntualización conceptual de importancia para el adecuado entendimiento de la materia. Se trata de precisar el significado de la expresión «título inmobiliario» en el ámbito del Derecho de Inglaterra y Gales, que difiere del sentido comúnmente atribuido en el Derecho español.

Así, en el caso español, el término título puede evocar diferentes acepciones: a) el documento que recoge un derecho, que sería el título formal, o b) el contrato o *causa iuris*, la causa del derecho, que sería el título mate-

(1) Sobre la implantación del Registro inglés, cfr. más ampliamente, NOGUEROLES PEIRÓ, N., «La implantación del Registro inglés: enseñanzas de una lenta conquista», en *Historia de la propiedad, crédito y garantía*, Servicio de Estudios del Colegio de Registradores, Madrid, 2006.

(2) Land Transfer Act de 1875 y Land Transfer Act de 1897.

(3) El texto del informe puede consultarse en <http://www.lawcom.gov.uk>.

(4) *Rouff & Roper on the Law and Practice of Registered Conveyancing*, Sweet & Maxwell, London, 2003, 1/11.

rial (5). En el Derecho anglosajón hay también una doble acepción (6): por una parte, el título hace referencia al conjunto de derechos reales que recaen sobre un inmueble, típicamente será el derecho de propiedad, que puede estar limitado por derechos reales de terceros sobre el mismo inmueble; en segundo lugar, alude a la prueba misma del título, es decir, si al propietario se le pide que exhiba su título sobre la finca, éste solicitará al registrador una descripción de los derechos reales sobre ese inmueble, y ello constituye el título en la medida en que permite probar el derecho del propietario.

Nótese que en el Derecho inglés, el título como prueba va ligado directamente al Registro, en coherencia con su configuración como registro de derechos, mientras que en Derecho español, a pesar de existir también un registro de derechos, hay una cierta tendencia a asociar el título con el documento notarial en el que se recoge la transacción inmobiliaria, tal vez por el hecho, hoy en día más teórico que práctico (7), de que los derechos reales sobre bienes inmuebles se adquieren fuera del Registro, y como una reminiscencia histórica de épocas anteriores al actual Registro de la Propiedad español, cuando la prueba de la titularidad de un derecho real sobre un bien inmueble se conseguía muchas veces a través del documento en el que se reflejaba en negocio adquisitivo. No obstante, hoy en día, aunque el documento notarial puede ser prueba del derecho, en términos generales se impone la inscripción como consecuencia de sus efectos de oponibilidad *erga omnes* y fe pública registral. Tal vez deba revisarse y actualizarse la acepción del título como prueba para el Derecho español. Sería deseable que el Derecho español experimentase una evolución similar a la expuesta para el caso inglés en relación con el concepto de título inmobiliario. En este sentido, indica THOMSON (8) para el Derecho inglés que el título inscrito sustituye a la prueba de la titularidad del inmueble, que anteriormente se proporcionaba con los documentos del título.

Por otra parte, por lo que se refiere a la idea de título en sentido material, más que la causa del derecho, en el sistema inglés el título viene a identificarse con los derechos inmobiliarios en sí mismos.

Por tanto, y en definitiva, cuando a lo largo del presente trabajo nos refiramos al título, nunca hay que identificarlo con el contrato que sirve de

(5) LACRUZ BERDEJO, J. L., *Elementos de Derecho Civil, II. Derecho de Obligaciones y Contratos. Volumen Segundo. Contratos y Cuasicontratos. Delito y Cuasidelito*, ed. Dykinson, Madrid, 2005, pág. 40.

(6) En este sentido, COOKE, E., *Land Law*, Oxford University Press, Oxford, 2006, pág. 38.

(7) Aunque con la excepción de la hipoteca, en nuestro Derecho la inscripción no es constitutiva, lo cierto es que hoy en día, los derechos reales sobre bienes inmuebles que no estén inscritos quedan prácticamente excluidos del tráfico jurídico inmobiliario. En este sentido, MÉNDEZ GONZÁLEZ, F. P., *De la publicidad contractual a la titularidad registral*, Thomson-Aranzadi, Cizur Menor, 2008, pág. 23 y sigs.

(8) *Modern Land Law*, 3.^a ed., Oxford University Press, Oxford, 2006, pág. 95.

base para el nacimiento del derecho ni el documento que refleja tal contrato y que sirve de soporte probatorio de los derechos reales. En el Derecho anglosajón, el título son los derechos inmobiliarios en sí mismos, es decir, el derecho de propiedad, en su caso limitado por derechos reales sobre cosa ajena, y también puede entenderse por título la certificación registral que determina el conjunto de derechos sobre una finca.

3. LA DOBLE REALIDAD: FINCAS Y DERECHOS DENTRO Y FUERA DEL REGISTRO

Con anterioridad a la creación del Registro de la Propiedad, la transmisión de los derechos reales requería una ardua investigación del título del transmitente, pero el establecimiento del Registro ha permitido facilitar esta tarea en los términos que se dibujan a continuación. Como primera aproximación, indicaremos tres ideas: *a)* la obligatoriedad de la inscripción se ha ido imponiendo de manera gradual; *b)* no todas las fincas están inmatriculadas; y *c)* no todos los derechos son inscribibles. En consecuencia, nos podemos encontrar en el sistema inglés con derechos reales que no hayan accedido al Registro. ¿En qué situación quedan estos derechos? Veamos a continuación cada uno de los tres aspectos apuntados para tratar de comprender la complejidad de la situación.

a) LA INSCRIPCIÓN CONSTITUTIVA GRADUAL Y SUS MATIZACIONES

La primera norma a través de la cual se estableció el Registro inglés en 1862 preveía un registro del título de forma voluntaria, lo que se encuentra en consonancia con la idea de un Registro al servicio de intereses exclusivamente privados, que es el modo en que se ha venido concibiendo el sistema registral inglés y galés a lo largo del tiempo (9). Sin embargo, este registro

(9) Desde su creación en el siglo XIX, el Registro de la Propiedad inglés y galés ha ido dirigido a la protección de intereses privados y a facilitar las transacciones inmobiliarias, haciéndolas más sencillas y con un menor coste. Precisamente porque se perseguían fines privados, se negó durante mucho tiempo la inspección pública del contenido del Registro, que sólo ha sido posible desde 1990, cuando entró en vigor la Land Registration Act 1988. Tal es la importancia que ha tenido esta idea de privacidad, que CLARKE, A. & KOHLER, P., *Property Law. Commentary and Materials*, Cambridge University Press, Cambridge, 2007, págs. 538 y 539, llegan a reconocer una identidad propia al Registro inglés frente a la mayor parte de los sistemas continentales que, a su juicio, tienen una base catastral, marcando así una gran diferencia entre su modelo registral y aquéllos que, con su base catastral, van dirigidos principalmente a satisfacer intereses públicos, básicamente de naturaleza impositiva, y más recientemente, también, de protección medioambiental. Ligado además a esta idea, debe tenerse en cuenta que el Registro de Inglaterra y Gales no da

fracasó porque la inmatriculación requería el cumplimiento de unos complejos requisitos para acreditar el título y los linderos de la finca con exactitud (10). Puesto que el procedimiento resultaba muy gravoso y la inscripción era voluntaria, no se encontraban incentivos bastantes para que los particulares llevaran sus derechos sobre el inmueble al registro.

Las posteriores normas lograron incrementar las inmatriculaciones, y con la Land Registration Act de 1925 se pretendió que todos los títulos inmobiliarios de Inglaterra y Gales estuvieran inscritos. Para ello, se introdujo el principio de inscripción constitutiva, que ya existía para la ciudad de Londres desde 1898. De acuerdo con la ley de 1925, la implementación de este principio no se llevaría a cabo de forma automática y general, sino que se establecieron paulatinamente las zonas a las que afectaría, hasta llegar a completar todo el territorio, y, respecto de aquellas zonas, sólo sería preceptiva la inscripción cuando se llevaran a cabo los negocios jurídicos fijados en la ley. Una vez que el inmueble ha accedido al registro, las sucesivas transacciones inmobiliarias relativas al mismo deben ser también objeto de inscripción.

En un principio, se preveía que, si transcurridos dos meses desde la fecha en que se celebró el negocio jurídico de inscripción obligatoria, no se solicitaba tal inscripción, el negocio sería nulo. Sin embargo, esta previsión legal resultaba problemática, porque se pronunciaba en términos mucho más estrictos a como se desarrollaban las cosas en la práctica registral, y una interpretación estricta de la ley podía conducir a resultados injustos (11), lo que provocó

certeza sobre los linderos de las fincas, porque lo que es objeto de inscripción es la noción abstracta de título, es decir, los derechos, y no el objeto sobre el que recae, el inmueble, que es la base de los modelos catastrales. A veces, la colisión de intereses entre los propietarios colindantes ni siquiera se constata en el Registro, porque parte de la tierra no está inmatriculada, de manera que puede ocurrir que una finca esté registrada indicándose una extensión y la colindante no haya accedido al Registro. En cualquier caso, se trate de fincas inscritas o no, el problema se resuelve del mismo modo, acudiendo a la vía judicial. CLARKE, A. & KOHLER, P., cit., pág. 541.

(10) ROUFF & ROPER, cit., 1/5.

(11) Véase HOWELL, J., «Pinkerry v. Needs: A Conflict Between Law and Practice», en *Modern Law Review*, 1994, pág. 121 y sigs., donde se analiza la sentencia *Pinkerry Ltd v. Needs (Kenneth) (Contractors) Ltd* [1992] 1 EGLR 47. En este caso, Pinkerry celebró un contrato de compraventa para adquirir un inmueble no inmatriculado en el que se requería la inscripción para adquirir el derecho, y posteriormente pretendía vender la finca a Needs, pero éste rehusaba comprar en tanto Pinkerry no inmatriculara. Era práctica habitual en el Registro que la solicitud de inscripción se presentara después de transcurridos los dos meses que marca la ley, y se procedía con bastante flexibilidad en este terreno, admitiéndose las solicitudes tardías sin mayores incidencias. Pinkerry solicitó la inmatriculación después de que hubiera transcurrido el plazo de dos meses, y sólo cuando estuvo inscrito su derecho, Needs accedió a completar la segunda compraventa. De acuerdo con las circunstancias en que se había configurado el segundo contrato de compraventa, se derivaron unos perjuicios a Pinkerry como consecuencia del retraso y reclamó la indemnización a Needs, pero el tribunal, en una interpretación extremadamente legalista de la ley de 1925 e ignorando la práctica registral, negó el derecho a esta indemnización porque, en tanto no hubie-

una modificación legal que matizara esta consecuencia de nulidad (12). De este modo, el negocio cuya inscripción no se solicitara en el plazo de dos meses sería nulo, y el título revertiría al transmitente, pero éste lo detentaría a modo de fiducia a favor del adquirente. Y si se trataba de una hipoteca o un arrendamiento, la consecuencia de la falta de inscripción sería considerar que existía un contrato a título oneroso dirigido a constituir ese derecho. Las mismas consecuencias se establecen actualmente en la normativa vigente.

Así, el adquirente que no inscriba su derecho en el plazo de dos meses no lo adquiere plenamente, sino que se encuentra en una situación intermedia entre el titular pleno y quien no es titular del derecho. Es preciso que complete su adquisición con la inscripción, porque, de lo contrario, quedaría expuesto a sufrir estas dos consecuencias: *a)* la adquisición carece de efecto jurídico pleno, y el adquirente tiene tan sólo un derecho en equidad (*equitable interest*); y *b)* no puede hacer valer su derecho frente a cualquier tercero que adquiera a título oneroso un derecho sobre la misma finca y lo inscriba. Pero no existiendo este tercero, el título no inscrito se considera válido entre el transmitente y el adquirente, y puede hacerse valer frente a cualquiera que no fuera el posterior adquirente inscrito (13). Esta consecuencia, según indican CLARKE & KOHLER, vendría motivada por el hecho de que el principal objetivo del Registro es facilitar las transacciones inmobiliarias. Por eso, la transmisión no inscrita no se ve afectada de una genérica sanción de nulidad, sino que sólo resulta ineficaz frente al tercer adquirente que inscriba su derecho, que no ha de verse afectado por derechos no inscritos. Fuera de este supuesto, dicen estos autores, no hay motivo para negar que puedan existir derechos al margen del registro (14).

Aunque la transmisión o constitución de un derecho real que no accede al Registro tiene alguna eficacia jurídica, el adquirente no recibe un derecho pleno y absoluto. El centro de gravedad del tráfico jurídico inmobiliario se ha desplazado del documento al Registro, y aun cuando sea necesario el otorgamiento de un documento para realizar la transacción, sólo cuando se lleve a cabo la inscripción se considerará adquirido ese título jurídico (15). Por este motivo, la inscripción es constitutiva. Lo que ocurre es que la falta de inscripción no se equipara a la negación de todo derecho al adquirente. Éste se encuentra en una posición de cierta protección jurídica, una situación intermedia

ra accedido al Registro, Pinkerry no se podía considerar titular del derecho, no podía transmitirlo, y por tanto, ningún perjuicio se le podía reconocer como consecuencia de una compraventa en la que él no estaba en condiciones de cumplir con su obligación.

(12) La sección 123 del Land Registration Act de 1925 fue modificada por la sección 1 de la Land Registration Act de 1997. Concretamente, la sección 123A (5) trata esta cuestión. La materia se regula ahora en la sección 7 del Land Registration Act de 2002.

(13) CLARKE & KOHLER, cit., pág. 546.

(14) Cit., pág. 546.

(15) COOKE, E., cit., pág. 41.

entre el titular de un derecho perfecto y protegido plenamente por el registro y quien no detenta ningún derecho. Y ello es así porque, lo que en un principio se quiso configurar como una inscripción constitutiva, hubo de ceder frente a exigencias de carácter práctico y, así, dotar de cierta relevancia jurídica a adquirentes no inscritos para evitar consecuencias que se consideraban injustas. De este modo, el carácter constitutivo de la inscripción se traduce en la adquisición de un título perfecto e inatacable, oponible *erga omnes* y con eficacia plena, ligada a la idea de prioridad del derecho desde la fecha de la inscripción. El derecho no inscrito no es absolutamente inexistente, goza de cierta protección, aunque puede quedar desplazado por derechos posteriores que accedan al Registro.

No obstante, la tendencia parece ser el reforzamiento de la eficacia constitutiva de la inscripción, y que las situaciones posesorias no inscritas carezcan de relevancia jurídica. En esta dirección apunta el Land Registration Act de 2002 a través del tratamiento que ofrece de la posesión adversa y las transmisiones electrónicas, a las que posteriormente nos referiremos.

b) EXISTENCIA DE FINCAS NO INMATRICULADAS

Como consecuencia de lo que se acaba de apuntar, la inscripción de los títulos se ha ido produciendo de manera paulatina. Cada poco tiempo se señalaba una zona geográfica en la que, a partir de una determinada fecha, la inscripción sería constitutiva. Aunque actualmente la inscripción constitutiva se encuentra extendida por todo el territorio, aún hoy en día hay títulos no inscritos (16). Esto es así porque la fijación de una determinada zona como de inscripción constitutiva no significaba que automáticamente todos los inmuebles de ese territorio accedieran al Registro, sino que tenían que hacerlo cuando se celebraran determinados negocios jurídicos por los que se adquieren derechos sobre la finca. Para que el negocio jurídico tuviera plena eficacia, era preciso el acceso al Registro. De este modo se preveía que paulatinamente todos los inmuebles estuvieran inmatriculados.

Los negocios jurídicos en los que la inscripción se hacía preceptiva eran, en un principio, la compraventa y el establecimiento o transmisión de un arrendamiento por más de veintiún años. Al reducirse a estos dos supuestos, podía ocurrir fácilmente que una finca se encontrara en un área de inscripción constitutiva pero no accediera al Registro durante muchos años. Por ello, las transacciones que dan lugar a la obligatoriedad de la inscripción se han ido incrementando en 1997 y 2002, y actualmente son: la compraventa, la cons-

(16) En este sentido, indica COOKE, E., cit., pág. 40, que si bien en 1925 estaban inscritos alrededor de 300.000 títulos, hoy lo están más de 9 millones, si bien esto representa sólo el 55 por 100 del territorio de Inglaterra y Gales.

titución de la primera hipoteca, la transmisión *mortis causa*, y el establecimiento o la transmisión de arrendamientos por más de siete años. Con ello se pretende acelerar el acceso de todos los inmuebles al Registro.

Pero, en cualquier caso, aunque en la actualidad en todo el territorio de Inglaterra y Gales es constitutiva la inscripción cuando se lleven a cabo los negocios jurídicos inmobiliarios indicados, en tanto éstos no tengan lugar, la inmatriculación de la finca resulta voluntaria. Por el solo hecho de que un inmueble se encontrase en un área de inscripción constitutiva, nunca se ha considerado en el Derecho inglés que se pudiera obligar a los propietarios a inscribir sus títulos. No obstante, en estos casos siempre se ha admitido la inscripción de forma voluntaria y se ha tratado de incentivar reduciendo los honorarios registrales (17).

La Land Registration Act de 2002 pretende la inmatriculación de todas las fincas, pero resulta difícil encontrar una vía que lo haga posible. Según indica THOMSON, no parece que pueda obligarse a los propietarios de tierras no inscritas a inmatricularlas cuando quizá no se sienten muy proclives a ello, dado que los inmuebles les han pertenecido desde hace mucho tiempo y han vivido en ellos durante todos estos años, y no están convencidos de las ventajas que vayan a obtener con el Registro. Y además, es muy difícil precisar la sanción ante el incumplimiento de la obligación de inmatricular, porque aquí no se puede establecer que el derecho revierta al transmitente, como se dispone para los negocios jurídicos con inscripción constitutiva (18).

No obstante, la Land Registration Act de 2002 pretende provocar cambios sustanciales en este sentido, trastocando la panorámica del Derecho inmobiliario inglés. Un elemento decisivo en este sentido se espera que sea la transmisión electrónica obligatoria, que contempla la propia ley de 2002 y a la que posteriormente nos referiremos. No obstante, la parte de la ley referida a las transmisiones electrónicas aún no ha entrado en vigor ni se ha desarrollado la normativa registral necesaria a tal efecto.

Lo cierto es que, en la actualidad, a pesar de los esfuerzos legislativos, existen aún inmuebles que no han accedido al Registro. En estos casos, el derecho se adquiere de acuerdo con las reglas generales de transmisión de los derechos reales que han venido existiendo en Inglaterra históricamente, de manera que la validez del derecho adquirido se basa en la validez del título de su transmitente, y así sucesivamente durante toda la cadena de transmisiones, con el límite del tiempo preciso para adquirir por usucapión. Y para las fincas inmatriculadas, se aplican las reglas registrales. Coexisten, por tanto, dos regímenes distintos de transmisión inmobiliaria.

(17) THOMSON, M. P., cit., pág. 103.

(18) Cit., pág. 107.

c) LOS DERECHOS NO INSCRIBIBLES

Los derechos reales inmobiliarios de Inglaterra y Gales se caracterizan por su gran complejidad. Existen múltiples categorías de derechos que no encuentran parangón en ningún otro sistema del Common Law (19) y que, sin duda, dificultan el estudio de esta materia. Aunque no procede ahora detallar esta complicada estructura, el adecuado entendimiento del sistema registral inglés y galés obliga a tener en cuenta algunas cuestiones que se irán exponiendo a lo largo de este trabajo.

En cualquier caso, la primera idea que cabe destacar es que no todos los derechos reales son inscribibles. Existe una lista tasada que básicamente alcanza a la propiedad, el arrendamiento por tiempo superior a siete años (20), la hipoteca, las servidumbres reales y personales, y ciertos derechos de escasa repercusión práctica, de origen feudal y que prácticamente han desaparecido en nuestros días. Solo estos derechos pueden ser objeto de inscripción, debido al fin primordial en el que se centra el Registro inglés: favorecer las transmisiones inmobiliarias.

No obstante, aunque no puedan inscribirse, otros derechos pueden acceder al Registro con el fin de beneficiarse en alguna medida de la protección suministrada por éste, ya sea a través de una anotación (*notice*) o una restricción (*restriction*):

- a) La anotación solo permite al derecho beneficiarse del efecto de oponibilidad, y, a diferencia de como ocurre con la inscripción, no se garantiza la validez del derecho ni se atribuye prioridad registral desde la fecha de la anotación, sino que la prioridad del derecho viene dada por la fecha de su creación (21). Además, no todos los derechos no inscribibles pueden ser anotados. Se excluyen, por ejemplo, los arrendamientos por tiempo inferior a tres años.
- b) La restricción presenta las mismas carencias que la anotación frente a la inscripción, pero, además, ni siquiera se beneficia de la oponibili-

(19) COOKE, E., cit., pág. 35 apunta la innecesaria complejidad que se genera en el Derecho inglés por el mantenimiento de tales categorías que, sin embargo, no existen ya en otros sistemas del Common Law. Sobre las diversas categorías de derechos reales en Inglaterra y Gales, cfr. SOLCHAGA LÓPEZ DE SILANES, A. M., «El Registro de la Propiedad en Inglaterra y Gales», en *Libro-Homenaje al Profesor Manuel Amorós Guardiola*, vol. II, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2006, pág. 2833 y sigs.

(20) Inicialmente se preveía que sólo fuera inscribible el arrendamiento por más de veintidós años, pero se consideró que era un plazo excesivo, pues muchos arrendamientos con fines comerciales se realizan por tiempo inferior y no era deseable que quedaran fuera del Registro. Por ello actualmente pueden inscribirse arrendamientos por más de siete años. Se prevé, además, que cuando se imponga la transmisión electrónica el plazo se reduzca a tres años.

(21) CLARKE, A. & KOHLER, P., cit., pág. 543.

dad. Únicamente alerta a los futuros adquirentes del derecho inscrito de cualquier limitación a que pueda estar sujeto el titular registral, como, por ejemplo, la necesidad de notificar u obtener el consentimiento de un tercero para disponer de su derecho.

A través de la anotación, derechos no inscribibles pueden acceder al Registro, con lo que su titular consigue que el derecho produzca efectos frente a terceros. Esto es particularmente interesante en el caso de terceros adquirentes. Por ejemplo, dentro de las complejas categorías de derechos reales, se encuentran los «derechos de equidad» (*equitable interests*), que son una categoría inferior a los derechos con plena eficacia, aunque pueden tener el mismo contenido. Así, una servidumbre puede ser un derecho con plena eficacia o un derecho de equidad. Los derechos de equidad no son inscribibles, pero se pueden anotar en algunos casos, y ello permite que tengan efectos frente al tercer adquirente. En otro caso, y aunque el adquirente conozca la existencia de este derecho, se extinguirá con la transmisión, porque en materia registral no rige la antigua regla de que los derechos reales plenos vinculan *erga omnes* y los derechos de equidad vinculan si se tiene conocimiento de ellos. Los primeros, para producir efectos frente a terceros, tienen que estar inscritos —en otro caso, no existirían, de acuerdo con el carácter constitutivo de la inscripción—, y los segundos han de estar anotados (22). No obstante, no todos los derechos de equidad pueden anotarse, y así, se prohíbe la anotación de la fiducia, porque el legislador ha querido que estos derechos nunca sean eficaces frente al tercer adquirente.

Además de todo esto, en el Derecho inglés hay un doble tratamiento para los derechos que no acceden al Registro, que lleva a distinguir entre los *overriding interests* y los *overreachable interests*. En principio, y como regla general, los derechos que no acceden al Registro ni a través de la inscripción, ni mediante la anotación, no vinculan a los terceros adquirentes, y en este caso nos encontramos con los *overreachable interests*. Pero, para que estos derechos se extingan, es preciso que la adquisición del tercero haya sido a título oneroso. En definitiva, la finalidad que se persigue con esta doctrina es proteger el mercado (23).

No obstante, hay determinados derechos que no son inscribibles ni están anotados pero que, pese a ello, resultan oponibles frente a los titulares registrales. Nos encontramos entonces ante *overriding interests*, por ejemplo, los arrendamientos por menos de tres años, que, como hemos visto, no pueden inscribirse ni anotarse. Se trata de derechos que, o bien se han excluido de la inscripción por su corta duración, aunque son fácilmente cognoscibles por un tercero con la mera inspección del inmueble y cuyo acceso al Registro se

(22) COOKE, E., cit., pág. 42.

(23) Para más detalles sobre esta cuestión, COOKE, E., cit., pág. 49.

niega para aligerar su contenido y facilitar su funcionamiento —arrendamiento de siete años o menos—, o derechos que no pueden acceder al Registro porque se crean sin seguir ninguna formalidad —arrendamientos por menos de tres años, que ni siquiera requieren la forma documental—, o, por último, derechos que de algún modo se han querido privilegiar —en particular, derechos a favor de entes públicos—.

En muchos casos, los *overriding interest* se vinculan a la ocupación efectiva del inmueble por parte del titular del derecho no inscrito ni anotado (24). El fin último en estos casos es proteger a quienes viven en un inmueble, aunque no les pertenezca y su derecho no ha accedido al Registro, es decir, la finalidad aquí es la protección de la vivienda (25).

Los *overriding interests* constituyen una clara excepción a las reglas que rigen la transmisión de derechos reales a través del Registro. El título, en principio, se adquiere tal y como aparece inscrito en el Registro, pero si sobre ese inmueble hay algún derecho no inscrito que sea un *overriding interest*, éste vinculará también al tercero adquirente aun cuando ignore su existencia. Esta excepción a las reglas registrales se valora negativamente desde el punto de vista de la seguridad jurídica inmobiliaria y, por este motivo, el número de derechos que gozan de este especial régimen de oponibilidad se ha reducido con el Land Registration Act 2002.

Puede ocurrir, finalmente, que en un mismo derecho puedan concurrir al mismo tiempo las condiciones para considerarse *overriding* o *overreacheable*, lo que, como hemos visto, resulta contradictorio. ¿Cuál de los dos aspectos ha de prevalecer? La ley no soluciona esta cuestión, y a juicio de COOKE (26), ha de ser el juez el que, caso por caso, lo determine.

4. EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

A la vista de la situación en que se encuentran Inglaterra y Gales, con una importante parte del territorio que aún no ha accedido al Registro y el objetivo de que todos los inmuebles estén registrados, el procedimiento de inmatriculación adquiere un notable protagonismo. Para los casos en que el título ya se ha inscrito, el Land Registration Act de 2002 fija las reglas para la ulterior inscripción de derechos adquiridos sobre ese mismo inmueble. A uno y otro supuesto nos referimos seguidamente. Tanto para la solicitud de la primera inscripción, como de las inscripciones posteriores y cualquier otra solicitud que se presente en el Registro, existen formularios, regulados todos ellos en las Land Registration Rules 2003.

(24) Cfr. Schedule 3 del Land Registration Act de 2002.

(25) COOKE, E., cit., pág. 44.

(26) Cit., pág. 54.

a) EL PROCEDIMIENTO DE INMATRICULACIÓN

Cuando se da uno de los supuestos legalmente previstos, en los que el acceso al Registro es necesario para la adquisición del derecho, debe solicitarse la primera inscripción en el plazo de dos meses desde la celebración del negocio jurídico. Si se trata de una compraventa, deberá seguirse el tradicional método de investigación del título, examinando los documentos que se refieren al título del transmitente y el registro de cargas inmobiliarias (27). A continuación, se celebra el negocio transmisivo y se acude al Registro de la Propiedad, donde debe repetirse el proceso anterior de investigación. De acuerdo con la sección 9 del Land Registration Act de 2002, si, a la vista del examen realizado, el registrador llega a la conclusión de que un *solicitor* competente aconsejaría al comprador que aceptara el título, practicará la inscripción con un título absoluto. En este sentido, puede ignorar las posibles objeciones que podrían formularse al comprador cuando éstas no afecten a la titularidad del derecho. Según indica THOMSON (28), se trata básicamente de objeciones de carácter técnico.

Al practicar la inscripción, el registrador no reproduce todo el contenido de los documentos presentados, sino que los examina y los resume, reflejando únicamente aquellos aspectos que sean relevantes para el título. De este modo, el Registro reduce la complejidad para que los particulares puedan conocer los títulos inmobiliarios de un modo sencillo y seguro (29).

Si el registrador deniega la práctica de la primera inscripción, no cabe recurrir directamente ante él, sino que debe acudir a la vía judicial. Si en vía judicial se declara que el título está libre de objeciones, el registrador tendrá que inscribir al adquirente con un título absoluto (30).

La inmatriculación puede afectar negativamente a derechos de terceros que existan sobre el inmueble. Por este motivo, se permite a los titulares de estos derechos sobre inmuebles no inmatriculados que presenten en el Registro una advertencia (31) frente a la inmatriculación de la finca. Cuando se solicite la primera inscripción, el registrador deberá comunicar esta circunstancia a quien formuló esta advertencia, así como su derecho a plantear objeciones. Si este tercero no ejercita su derecho en el plazo fijado por el registrador, o si antes de que transcurra el plazo, manifiesta su intención de no hacerlo, el registrador

(27) El Registro de cargas forma parte del Registro de la Propiedad, y en él se pueden inscribir las cargas que se constituyan sobre un inmueble no inmatriculado, para que se puedan beneficiar de los efectos del Registro a pesar de no haber accedido aún el derecho de propiedad al Registro. A medida que la inmatriculación de las fincas vaya extendiéndose, esta parte del Registro irá perdiendo relevancia.

(28) Cit., pág. 107.

(29) En este sentido, COOKE, E., cit., pág. 42.

(30) THOMSON, M. P., cit., pág. 107.

(31) Secciones 15 y sigs. del Land Registration Act de 2002.

resolverá sobre la solicitud de inmatriculación. Pero si el tercero presenta objeciones a la solicitud, no podrá decidir el registrador, sino el *adjudicator* (32), a menos que el registrador estime que los argumentos de este tercero carecen de fundamento. Estas advertencias permiten también proteger la posición de los titulares de cargas que no estén inscritas.

También es posible que el registrador, como consecuencia del examen del título presentado por el adquirente, no considere que pueda inscribirse con título absoluto. Entonces, la inscripción se practica en otros términos (33). Así, si el registrador aprecia la existencia de un defecto en el título en virtud del cual la titularidad del adquirente es temporal o está sujeta a reservas que deben ser tenidas en cuenta, el título se inscribe como título cualificado. Y si, a juicio del registrador, la persona está en posesión del inmueble o recibe las rentas y frutos en virtud de su derecho, pero no puede ser inscrita ni con título absoluto ni cualificado, se inscribirá con título posesorio.

b) LAS INSCRIPCIONES POSTERIORES

De acuerdo con la sección 27 del Land Registration Act de 2002, una vez inmatriculada la finca, las posteriores transacciones inmobiliarias deben completarse con la inscripción. Los negocios jurídicos sujetos a inscripción son la transmisión del inmueble, el establecimiento de ciertos arrendamientos, la constitución de servidumbres y cargas.

Una vez que se celebra el contrato para transmitir alguno de estos derechos, el adquirente solicitará una búsqueda oficial del título en el Registro. Desde que realiza esta solicitud, el adquirente tiene una reserva del rango durante un plazo que generalmente es de treinta días desde que se le comunica el resultado de la búsqueda del título en el registro. Si el adquirente es de buena fe y realiza la solicitud de inscripción dentro de este plazo en el que se protege su prioridad, no quedará vinculado por cualquier derecho que pueda inscribirse en el período intermedio entre la fecha de la búsqueda del título y la solicitud de inscripción. El registrador, a la vista de la solicitud presentada, practicará la inscripción, salvo que aprecie defectos, en cuyo caso dará un plazo para su subsanación a menos que los defectos sean sustanciales, pues en este caso denegará la inscripción (rule 16, Land Registration Rules 2003).

(32) Se trata de una oficina independiente del Registro, a cargo de la cual se encuentra un *solicitor* o un *barrister* con al menos diez años de experiencia, y que resuelve controversias planteadas en relación con la inscripción registral.

(33) Sección 9 del Land Registration Act de 2002. Además, si la primera inscripción no se solicita por el nuevo propietario, sino en virtud de un contrato de arrendamiento, existen los mismos tipos de inscripción, y, además, el buen título de arrendamiento, que es de inferior eficacia al título absoluto. Cfr. sección 10 del Land Registration Act de 2002.

Puede ocurrir que el certificado oficial de búsqueda del título sea incorrecto, de manera que no se ha comunicado al solicitante la verdadera situación con respecto al título. En este caso, el certificado erróneo cede frente a la realidad registral, y aquellos derechos que consten en el registro pero que no figuran en el certificado vincularán al adquirente (34). No obstante, éste tendrá derecho a una indemnización.

Una vez que hemos visto someramente el procedimiento a través del cual los derechos inmobiliarios se inscriben en el registro, procede abordar los efectos que se derivan de la inscripción, para lo cual partiremos de los tres principios registrales básicos del sistema registral inglés, analizando después sus manifestaciones concretas de mayor relevancia.

5. LOS PRINCIPIOS REGISTRALES: SIGNIFICADO Y EXCEPCIONES

Tradicionalmente se han venido reconociendo tres principios que inspiran los sistemas registrales del Common Law en general, y del sistema inglés y de Torrens en particular: *mirror principle*, *curtain principle*, *insurance principle* (35). A continuación, realizaremos un breve esbozo de estos principios para, seguidamente, tratar con más detenimiento ciertas cuestiones vinculadas a los mismos y, en definitiva, a los efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad de Inglaterra y Gales.

a) BREVE DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPIOS

- a) *Mirror principle* o principio del espejo: se persigue que la inscripción del título actúe como un espejo del mismo, reflejando con precisión y de forma indiscutida todos los derechos que puedan afectar en cualquier momento a la finca.
- b) *Curtain principle* o principio del telón o cortina: los derechos sobre una finca registrada que no estén inscritos quedan fuera del título, de manera que el tercero que adquiere del propietario inscrito tiene la certeza de que se impone sobre los derechos no inscritos que haya sobre la misma finca.
- c) *Insurance principle* o principio del seguro: el Estado garantiza la exactitud del título inscrito, de modo que si alguien se ve privado de

(34) En este sentido, *Parkash v. Irani Finance Co. Ltd* [1970] Ch. 101, donde el adquirente quedó vinculado a una advertencia que no se había revelado en el certificado registral.

(35) Estos principios fueron enunciados por primera vez por T. B. F. Ruoff en *An Englishman Looks at the Torrens System*, publicado en Sydney, Melbourne y Brisbane en 1957.

su título o se ve perjudicado de otro modo por la corrección de algún error del registrador, recibirá una indemnización procedente de fondos públicos.

A simple vista, y tomando en consideración la exposición realizada hasta este momento en relación con el Registro de la Propiedad en Inglaterra y Gales, podemos constatar que no se produce un cumplimiento exacto de estos principios. Las indemnizaciones por pérdida de derechos serán tratadas en un momento posterior; por tanto, relegamos los comentarios referentes al *insurance principle* al estudio de esta cuestión. Pero respecto de los otros dos principios, pueden formularse ya algunas observaciones.

En opinión de CLARKE & KOHLER (36), los dos primeros principios se contradicen, porque un sistema registral no puede aspirar al mismo tiempo a proporcionar un exacto reflejo de los derechos reales sobre un inmueble y a constituir una cortina o telón por detrás de la cual queda oculta una importante clase de derechos por no estar inscritos.

Ciertamente, si sólo existen los derechos que están inscritos, no tiene sentido el efecto cortina, porque no cabría hablar de derechos no inscritos. Pero, en tanto el Derecho inglés y galés se encuentre en una fase de transición en la que haya fincas no inmatriculadas y derechos no inscritos que, sin embargo, gozan de cierta eficacia jurídica, el efecto telón será necesario. Si, como pretende la ley de 2002, llega un momento en el que todas las transacciones deban llevarse a cabo de forma electrónica en el Registro de la Propiedad, la posibilidad de un derecho real no inscrito podría llegar a ser impensable, aunque al menos, de momento, todo apunta a que continuará reconociéndose cierta eficacia jurídica a derechos no inscritos, respecto de los cuales el efecto cortina continúa teniendo plena vigencia.

No obstante, hoy por hoy en el Derecho de Inglaterra y Gales existen algunos derechos que se constituyen sobre los inmuebles y que suponen un obstáculo para las transacciones inmobiliarias, sólo salvable si se articulan mecanismos a través de los cuales se consiga que el derecho se extinga cuando la finca se transmite a un tercero (37). Cuando la finca está inmatriculada, el me-

(36) Cit., pág. 544.

(37) *Family interests*, frente a los *comercial interests*. Un ejemplo de los primeros son los derechos fiduciarios que varias personas pueden tener reconocidos sucesivamente sobre un mismo inmueble; son derechos que están pensados para unos inmuebles que, en principio, no están destinados a ponerse en el mercado. Si un inmueble sobre el que hay *family interests* se quiere enajenar, es necesario articular fórmulas que permitan la extinción de estos derechos para que no graven al adquirente. Así, cuando el inmueble no está inscrito, para conseguir la extinción de estos derechos con la transmisión hay que articular otros mecanismos: además del actual poseedor, al que se considera propietario, deben concurrir al menos dos fiduciarios más en la compraventa y el comprador les entrega a ellos el precio. Sobre esta clasificación, THOMSON, M. P., cit., págs. 71 y 72.

canismo que permite esta extinción del derecho es el efecto telón, que adquiere aquí pleno sentido (38).

Por otra parte, a través de la inscripción constitutiva se pretende el cumplimiento del *mirror principle*, en cuanto que si todos los derechos tienen que estar inscritos para existir, a través del Registro se puede conocer con exactitud el contenido del título sobre un determinado inmueble (39). Sin embargo, y aunque hay una tendencia a reforzar el carácter constitutivo de la inscripción, existen derechos que no son inscribibles, con lo que difícilmente se puede decir que el Registro sea un fiel reflejo del título. Pero, además, algunos de estos derechos se imponen incluso sobre los derechos inscritos; es el caso de los *overriding interests* (40). En tanto estos derechos se sigan reconociendo con el alcance que hemos visto, no será posible el cumplimiento absoluto del principio del espejo ni del principio del telón, sino sólo matizadamente.

En cualquier caso, y a pesar de las objeciones que pueden plantearse al principio del espejo desde el Derecho vigente, lo cierto es que la Land Registration Act de 2002 procura un mayor cumplimiento del mismo, y así, reduce el número de *overriding interests* y anuncia un sistema de transacciones electrónicas que, como veremos, refuerza el carácter constitutivo de las inscripciones y, con ello, el *mirror principle*.

b) LA GARANTÍA NEGATIVA DERIVADA DE LA INSCRIPCIÓN

En los sistemas registrales del Common Law se viene considerando que la seguridad jurídica inmobiliaria presenta una doble dimensión: dinámica y estática. La seguridad dinámica va dirigida a proteger al adquirente para que no quede vinculado por derechos que no están protegidos a través del Registro o por la ocupación actual del inmueble. Esto se logra a través de la garantía negativa del Registro, reconocida en la sección 29 del Land Registration Act de 2002.

De acuerdo con esta norma, la inscripción de un derecho adquirido a título oneroso tiene como consecuencia la posposición de cualquier otro derecho sobre el mismo inmueble inmediatamente anterior a este derecho inscrito, pero cuya prioridad no esté protegida al tiempo de la inscripción. Se entiende que tienen protegida su prioridad los derechos inscritos en el Registro de cargas y los derechos anotados, los *overriding interests* y los derechos que, de acuerdo con el Registro, queden exceptuados del efecto de la inscripción.

(38) THOMSON, M. P., cit., pág. 96.

(39) En cierto sentido, indica esta idea COOKE, E., cit., pág. 41.

(40) Así lo apuntan, por ejemplo, CLARKE & KOHLER, cit., pág. 544; COOKE, E., cit., pág. 43; THOMSON, M. P., cit., pág. 96.

Fuera de estos supuestos, el adquirente a título oneroso que inscriba su derecho no quedará vinculado por otros derechos que puedan existir sobre la finca.

El problema que se ha planteado en torno a esta garantía negativa del Registro es qué ocurre si el adquirente conoce la existencia del derecho no protegido por la prioridad registral (41). De acuerdo con las antiguas normas de transmisión de los derechos reales sobre inmuebles no inmatriculados, el adquirente quedaría vinculado por tener conocimiento de este derecho. Sin embargo, la lógica registral, tal y como se encuentra planteada en el Derecho inglés y galés, lleva a rechazar esta solución y, así, el derecho que no goce de prioridad registral no vinculará al adquirente a título oneroso que inscriba su derecho aun cuando sea consciente de su existencia.

No obstante, la cuestión no ha estado exenta de cierta polémica. El problema se planteó en vía judicial bajo el Land Registration Act de 1925, y aunque en un principio, en el caso *De Lusignan v. Johnson*, se entendió que el adquirente no quedaba vinculado (42), posteriormente, en el caso *Peffer v. Rigg* el tribunal resolvió en sentido contrario. Se consideró, básicamente, que los términos en que se pronunciaba la ley de 1925 habían de entenderse erróneos, y que el comportamiento del adquirente, por ser contrario a la equidad, no podía dar lugar a la extinción de aquel derecho. De este modo, el tribunal consideró que si el adquirente conocía la existencia del derecho no inscrito, no podía ser de buena fe (43).

Actualmente, la doctrina se muestra prácticamente unánime al considerar que estos razonamientos son erróneos. La vigente ley de 2002 no alude a la buena fe del adquirente (44) y la sección 29 se expresa en unos términos que resultan irrefutables, por lo que es imposible mantener la interpretación que hizo el tribunal en *Peffer v. Rigg*. En todo caso, se considera genéricamente que solo cabría exigir, tal vez, responsabilidad personal al adquirente si, como consecuencia de un comportamiento contrario a la buena fe, provocara la pérdida del derecho de un tercero. No obstante, THOMSON (45) no estima conveniente tal posibilidad, porque entonces se estaría dando un valor a los derechos no inscritos que no se corresponde con los planteamientos del sistema registral de Inglaterra y Gales. Es más, considera que, si bien resulta tentador introducir conceptos de equidad en los sistemas registrales para evitar la adquisición de derechos por parte de adquirentes que pueden parecer no merecedores de ello, hay que resistirse a tal tentación, porque de lo contrario

(41) Sobre esta cuestión, COOKE, E., cit., pág. 45; THOMSON, M. P., cit., págs. 144 y sigs.

(42) [1973] 230 E.G. 499.

(43) [1977] 1 WLR 285.

(44) Sí se refería a la buena fe la Law Commission en su tercer informe, pero no mantuvo la misma línea en el informe más reciente, de 2001, y la ley de 2002, siguiendo a este último, tampoco requirió que hubiera buena fe.

(45) Cit., págs. 148 y 149.

se introduciría un grado de inseguridad en un área del Derecho donde es deseable que haya seguridad.

c) LA INATACABILIDAD Y LA GARANTÍA POSITIVA DEL REGISTRO. VALIDEZ DEL TÍTULO INSCRITO Y FE PÚBLICA REGISTRAL

Además de la garantía negativa, a la que nos acabamos de referir, se habla en el Common Law de una garantía positiva de la inscripción, vinculada también a la seguridad dinámica, es decir, a la protección del adquirente. Concretamente, consiste en garantizar la validez del título inscrito. La inscripción registral constituye por sí misma una garantía de la validez y de la eficacia del título (46). En consecuencia, se protege al adquirente que inscribe su derecho, de modo que no puede ser privado del mismo aun cuando haya algún defecto en la transacción por la que adquirió (47). El título inscrito deviene entonces inatacable. Ésta es una consecuencia importante del sistema registral. De acuerdo con las normas registrales (48), el registrador practicará la inscripción, salvo que considere que existe algún defecto. Si el defecto es subsanable, dará lugar a la concesión de un plazo para su subsanación, y si se trata de un defecto sustancial, provocará la denegación de la inscripción. Si el registrador no aprecia ningún defecto y decide inscribir, el derecho se tendrá por válido e inatacable aun cuando haya existido algún defecto en el negocio transmisivo que lo convierta en nulo. Es el Registro, por tanto, el que atribuye las titularidades, y puede ocurrir que así suceda incluso por encima de la validez sustantiva del contrato celebrado.

No obstante, el carácter inatacable de la inscripción no es absoluto, y, además, presenta distintas matizaciones según nos encontremos ante los sistemas de Torrens o ante el Registro de Inglaterra y Gales. Veamos cuándo el Registro inglés y galés atribuye derechos a pesar de la nulidad del negocio y cuándo cede como consecuencia de esta nulidad.

Para resolver la cuestión en torno al carácter inatacable de los derechos inscritos se atiende a dos factores: 1) la buena o mala fe del adquirente inscrito —obsérvese la diferencia en cuanto a la buena o mala fe del adquirente en la garantía negativa y en la garantía positiva del Registro—, y 2) el hecho posesorio, que se toma en consideración con el fin de proteger a quienes están viviendo o desarrollando una actividad económica en el inmueble (49). El carácter inatacable de la inscripción no opera, por tanto, de

(46) COOKE, E., cit., pág. 41. Cfr. Sección 58 del Land Registration Act de 2002.

(47) COOKE, E., cit., pág. 55.

(48) Con carácter general para cualquier solicitud, la regla 16 de las Land Registration Rules de 2003.

(49) En este sentido, COOKE, cit., pág. 57.

manera automática o inmediata, sino de un modo cualificado, a partir de los dos elementos citados.

En relación con la inscripción practicada sobre la base de un negocio jurídico nulo, se advierten tres posibles situaciones que exponemos seguidamente.

En el primer caso, se inscribe el derecho de un adquirente en virtud de una transmisión falsa realizada por éste. En el segundo caso, el adquirente que inscribe su derecho ha actuado de buena fe, mientras que el transmitente no —por ejemplo, alguien actúa en lugar del titular inscrito falsificando su firma—. En el tercer caso, se produce una transmisión nula y el adquirente que inscribe su derecho lo transmite, a su vez, a un subadquirente que también inscribe su adquisición.

En todos estos casos, las transacciones en principio son nulas y, si se tratara de inmuebles no inmatriculados, seguiría siendo el titular el primer transmitente. Sin embargo, la implicación del Registro da lugar a un diferente modo de resolver las cosas. En principio, y de acuerdo con la sección 58 del Land Registration Act de 2002, que consagra el carácter inatacable del título inscrito, practicada la inscripción, habría que tenerla por válida siempre. Sin embargo, y, afortunadamente, no es ésta una afirmación genérica y absoluta, válida para la totalidad de los supuestos.

Hay una serie de criterios contenidos en el Schedule 4 de la ley de 2002 en los que es posible rectificar el Registro. Siendo el negocio jurídico nulo, la inscripción a favor del adquirente podrá rectificarse si concurren los requisitos de la citada norma, y, en otro caso, la posición del adquirente inscrito será inatacable.

De acuerdo con la ley de 2002, sólo es posible la rectificación cuando se lleve a cabo para corregir un error del Registro que además perjudica al derecho de un titular inscrito. Y no es posible la rectificación cuando un titular registral que esté en posesión del inmueble se oponga a ello, a menos que haya contribuido sustancialmente a producir el error mediante dolo o negligencia, o que por otro motivo resulte injusto no ordenar la rectificación del Registro. En definitiva, sólo se garantiza la posición del adquirente cuando se encuentra en posesión del inmueble, y, además, puede entenderse que no ha habido un error en el Registro.

De conformidad con todo lo anterior, puede determinarse la solución para los dos primeros supuestos. En el primero, el adquirente no queda protegido; aunque esté en posesión del inmueble, ha procedido con dolo y, en este caso, la inscripción se estima errónea y puede rectificarse. En el segundo caso, el adquirente estará protegido si se encuentra en posesión del inmueble.

Por otra parte, debe tenerse en cuenta, en relación con el requisito de la posesión, que el adquirente de una transacción nula no quedará protegido cuando se trate del acreedor hipotecario, pues el derecho de hipoteca no lleva apa-

rejada la posesión del inmueble gravado (50). Pero como además el Schedule 4 del Land Registration Act de 2002 admite la posibilidad de rectificar la inscripción practicada si fuera injusto no hacerlo, puede que, aun estando en posesión el adquirente, se vea privado del derecho. COOKE (51) alude al caso, por ejemplo, en que el derecho se refiere a una finca muy pequeña que reporta escaso beneficio para el adquirente pero es muy importante para el anterior titular registral.

Respecto de la posición del subadquirente que inscribe su derecho, no se considera que la inscripción practicada sea errónea y, por tanto, no cabe la rectificación. La sección 58 del Land Registration Act de 2002 establece un principio esencial: si una persona está inscrita como titular, se le tendrá como tal por el solo hecho de la inscripción y, aunque no pueda atribuírsele el derecho de ningún otro modo más que por el hecho de la inscripción. Consecuentemente, y aunque la inscripción del primer adquirente pueda ser objeto de rectificación, en tanto sea el titular registral, es la persona legitimada para transmitir el derecho —la sección 23 de la ley de 2002 atribuye tal facultad al titular registral— y, por este motivo, no puede decirse que la segunda transmisión sea nula porque lo fuera la primera. Es decir, no se aplica aquí la regla de los inmuebles no inscritos *nemo dat quod non habet*, sino que la cuestión se resuelve por el juego de las reglas establecidas en las secciones 23 y 58 de la ley (52). Y entenderlo así es fundamental, según indica Fox (53), porque dando validez también en este terreno a la regla *nemo dat* se destruiría el objetivo fundamental del modelo registral, que no es otro que atribuir a la inscripción la condición de título de una persona sobre el inmueble inmatriculado, y no a la cadena de transmisiones a través de la cual ha llegado el derecho a una determinada persona.

Por otra parte, con la ley de 1925 el subadquirente sólo quedaba protegido si se encontraba en posesión del inmueble (54). Este requisito no suponía un problema para la mayor parte de los subadquirentes, pues solían tener la posesión de la finca; sin embargo, dejaba indefensos a los acreedores hipo-

(50) Así lo advierte la generalidad de la doctrina, entre otros, COOKE, E., cit., pág. 57, O'CONNOR, P., «Registration of Invalid Dispositions: Who Gets the Property», en *Modern Studies in Property Law*, Vol. III, ed. by Cooke, E., Hart Publishing, Oregon, 2005, pág. 50.

(51) Cit., pág. 57.

(52) En este sentido, Fox, D., «Forgery and Alteration of the Register under the Land Registration Act 2002», en *Modern Studies in Property Law*, Vol. III, ed. by Cooke, E., Hart Publishing, Oregon, 2005, pág. 29.

(53) Cit., pág. 33.

(54) En *Malory Enterprises Ltd v. Cheshire Homes (UK) Ltd* [2002] Ch. 216, el subadquirente no quedó protegido porque no tenía la posesión del inmueble. El propietario inicial continuaba ocupando la finca, y esto fue considerado por el tribunal como un *overriding interest*. Sobre esta cuestión, cfr. Fox, D., cit., pág. 30 y sigs. Apunta también la existencia de un *overriding interest* en estos supuestos O'CONNOR, cit., pág. 51.

tecarios. El Land Registration Act de 2002 no se refiere de un modo explícito a esta cuestión, pero parece deducirse de la regulación vigente que el título del subadquirente queda protegido porque no hay ningún error en la transacción en la que él ha participado, puesto que ha adquirido de quien, según indica el registro, es el titular del derecho y, por tanto, de quien está legitimado para transmitir, de acuerdo con la sección 23 [1] y la sección 24 del Land Registration Act 2002. Aquí ya no se cualifica el carácter inatacable de la inscripción (55).

Con carácter general, respecto de todos los casos mencionados hasta ahora, cuando el sistema registral reconoce el derecho al titular inicial y se procede a la rectificación del Registro, nos encontramos ante una manifestación de la seguridad estática, por contraposición a la anteriormente mencionada seguridad dinámica, dirigida a la protección del adquirente. La seguridad estática, por el contrario, implica que en estas disputas entre propietarios anteriores y posteriores adquirentes, el sistema protege a los primeros (56). El sistema inglés, según indica O'CONNOR, combina ambos tipos de seguridad, pero concede un papel más preponderante a la seguridad dinámica (57), y el propietario que queda entonces privado de su derecho recibe una indemnización. Veamos a continuación el régimen jurídico de estas indemnizaciones.

d) LA INDEMNIZACIÓN POR PÉRDIDA DE DERECHOS

El mecanismo registral va dirigido a dar seguridad en las transacciones inmobiliarias mediante la protección de los titulares inscritos. En la generalidad de los casos, la adquisición del derecho del titular registral y la posterior inscripción por parte del adquirente se desarrolla en términos de normalidad, pero, en ocasiones, como hemos visto, el negocio jurídico que ha servido de base a la transmisión del derecho es nulo. El sistema registral establece una serie de reglas para determinar, en estos casos, a quién de los dos —transmisor o adquirente— se le ha de atribuir el derecho, y, en ocasiones, la salvaguarda de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario aconseja reconocer como titular a quien aparece inscrito como consecuencia de una transmisión nula. El verdadero titular, entonces, se ve privado de su derecho, y para paliar las negativas consecuencias que ello le ocasiona, el propio sistema registral reconoce el derecho a una indemnización. No obstante, la indemnización no procede en todos los casos de pérdida de derechos (58), de ahí que, como ya se

(55) COOKE, E., cit., pág. 57.

(56) Sobre esta cuestión, cfr. O'CONNOR, P., cit., pág. 47 y sigs.

(57) Cit., pág. 50.

(58) Por este motivo, indican CLARKE & KOHLER, cit., pág. 544, que existen notables diferencias entre el enunciado inicial del principio del seguro y el modo en que se articula hoy en día la indemnización.

anunció al mencionar el principio del seguro, se viene entendiendo que en el Derecho de Inglaterra y Gales no hay un cumplimiento total de este principio.

Con los ingresos que se obtienen de las inscripciones registrales se crea un fondo público dirigido a indemnizar a quien pierde su derecho en dos casos (59): 1) si la pérdida se ha debido a una rectificación del Registrador o a un error cuya rectificación provoque la pérdida del derecho, y 2) por error en el proceso de inscripción.

Antes de desarrollar los supuestos que, conforme a estos criterios, dan derecho a la indemnización, y aquellos otros en los que tal resarcimiento no es posible, conviene puntualizar el alcance del concepto «rectificación». No toda alteración registral es una rectificación: alteración será cualquier cambio en el Registro, mientras que la rectificación alude a aquellos cambios realizados en base a un error que perjudica al derecho de un titular inscrito (60). Así, la actualización del Registro es una alteración, pero no una rectificación, y, por tanto, no da derecho a la indemnización.

Hay actualización, y, en consecuencia, no hay indemnización, cuando acceden al Registro derechos que han nacido después de la inscripción, o en el caso de derechos anteriores no inscritos que se imponen sobre lo que está inscrito (*overriding interest*). En este caso, se considera que, en realidad, con la rectificación, el titular registral no está sufriendo ninguna pérdida, porque su título ya estaba limitado por aquel derecho no inscrito. Aunque la Law Commission encargada de informar sobre la última modificación registral de 2002 sugirió modificar este extremo, no se ha adoptado ninguna medida al respecto.

Cuando la transmisión inscrita es anulable y, posteriormente, el legitimado para anularla ejercita la acción, dejándola sin efecto, la alteración que se lleve a cabo seguidamente en el Registro se considera también una actualización y no una rectificación (61). Por tanto, quien estaba inscrito como titular y pierde ahora su inscripción no tendrá derecho a una indemnización. Pero si después de la transmisión anulable e inscrita se realiza otra que se inscribe también en el Registro antes de que la persona legitimada impugne la primera transmisión anulable, esta segunda inscripción será inatacable, ya no podrá modificarse el Registro —ni como actualización ni como rectificación— porque no ha habido error registral, y además, en este caso el inicial titular registral no tendrá derecho a la indemnización a pesar de que se produce la pérdida de su derecho inscrito (62).

(59) Cfr. Schedule 8 Land Registration Act 2002.

(60) THOMSON, M. P., cit., pág. 150 y sigs.

(61) COOKE, E., cit., pág. 59.

(62) Así ocurrió en el caso *Norwich and Peterborough Building Society v. Steed* [1993] Ch 116, CA, donde una pareja consigue ser inscrita como titulares registrales de la finca de manera fraudulenta, y posteriormente constituyen una hipoteca que se inscribe.

El concepto de actualización también tiene su importancia con relación a las transmisiones fraudulentas. Si una persona, mediante una actuación fraudulenta, logra inscribirse como adquirente del titular inscrito, pero posteriormente el titular registral inicial consigue restablecer su inscripción, este cambio registral no se considera corrección de un error, sino actualización del Registro, y no da derecho a una indemnización a quien adquirió fraudulentamente y deja de ser ahora el titular registral. En este sentido, *Malory Enterprises Ltd v. Cheshire Homes (UK) Ltd* (63).

Otras veces, sin embargo, cuando el fraude de un tercero permite que éste sea inscrito como titular y, posteriormente, transmite el derecho a un subadquirente que queda, como sabemos, en una posición inatacable, el titular registral inicial que pierde su derecho sí que tiene derecho a una indemnización. Pero, según indica Fox (64), esta indemnización no se reconoce por el hecho de haber sido víctima de un fraude, sino porque, ante el conflicto de intereses, el sistema registral decide en estos casos reconocer el derecho al subadquirente en perjuicio de aquél. Aquí no habría actualización ni rectificación, sino error en la inscripción realizada a favor del primer adquirente. Este error ya no se podría rectificar materialmente, como consecuencia de la segunda adquisición inscrita, pero el titular inicial sí que conserva, al menos, el derecho a reclamar una indemnización.

Es, por ejemplo, un supuesto de rectificación de un error registral que da derecho a recibir una indemnización del Registro el caso en que el titular de una carga inscrita en el Registro de cargas pierda su derecho porque, al realizarse posteriormente la inscripción del título sobre ese inmueble, el registrador no incluye la carga (65).

Otro caso en el que se ha reconocido el derecho a la indemnización es *Re 139 High Street, Deptford* (66). En este caso, una persona obtuvo erróneamente la inmatriculación de su derecho como titular no sólo de la finca que adquiriría, sino también de un anexo que, en realidad, no pertenecía a su transmitente, aunque se incluyó en la venta. El propietario de tal anexo, que no estaba inscrito como tal, reclamó una rectificación registral que, una vez practicada, motivó la indemnización a favor de quien había sido inscrito como titular. Llama la atención este supuesto porque aquí el hecho de la inscripción se perfila como

El verdadero titular registral podía dirigirse contra la pareja, pero no contra el acreedor hipotecario. La transmisión fraudulenta no era nula de pleno derecho, sino anulable en el momento en que se constituyó la hipoteca y por este motivo se consideró que la inscripción de la hipoteca era válida y no un error. No era un supuesto de rectificación contra el titular del derecho de hipoteca (acreedor hipotecario) ni de un error que hubiera de corregirse, por lo que no hubo derecho a la indemnización.

(63) [2003] 3 WLR 1.

(64) Fox, D., cit., pág. 30.

(65) *Horrill v. Cooper* [1988] 78 P. & C.R. 293.

(66) [1951] Ch. 884.

un dato determinante para reconocer la indemnización. Si, en un caso idéntico, no se hubiera practicado la inscripción, el adquirente habría pagado un precio por el anexo sin recibir a cambio el título sobre el mismo. Con la inscripción, sin embargo, se considera que adquiere el título sobre el anexo, y después, con la rectificación registral, queda privado del mismo, por lo que se le indemniza por la pérdida que experimenta (67).

En sentido parecido, se ha reconocido derecho a la indemnización cuando el adquirente inscribe su derecho con un título absoluto, pese a que, en realidad, no lo había adquirido del verdadero titular, y posteriormente se lleva a cabo la rectificación registral. Esta modificación en el registro supone la pérdida del derecho para quien estaba inscrito como titular y se le indemniza por ello (68).

También tiene derecho a la indemnización el propietario inicialmente inscrito que pierde su derecho pese a que la transmisión fuera nula, porque el adquirente de buena fe ha inscrito su derecho y, de acuerdo con las circunstancias del caso, no puede acordarse una rectificación del Registro en perjuicio del actual titular registral —que es de buena fe y está en posesión del inmueble—. Asimismo, se reconoce el derecho a la indemnización al acreedor hipotecario inscrito en virtud de un negocio nulo, cuando pierde su derecho como consecuencia de la ulterior rectificación del registrador —recordemos que la falta de posesión en estos casos deja indefenso al titular del derecho de hipoteca— (69).

No obstante, nunca hay derecho a la indemnización cuando se produce la rectificación del registro que provoca la pérdida de un derecho inscrito, pero el titular registral ha actuado de forma fraudulenta, con falta de la diligencia debida. Si la pérdida del derecho se ha debido en parte, pero no exclusivamente, a la falta de diligencia, se reconoce el derecho a la indemnización, pero en una cuantía reducida (70).

Y hay casos, además, en que se produce un conflicto de intereses entre dos personas que han actuado de buena fe y se consideran ambas titulares del derecho. El sistema registral tiene sus propias reglas para determinar a quién se debe atribuir el derecho, y aquél que se vea privado del mismo tampoco tendrá derecho a una indemnización.

Por lo que se refiere al importe de la indemnización, de acuerdo con Schedule 8 del Land Registration Act de 2002, se atiende al valor que tuviera el derecho que se ha perdido justo antes de que se ordenara la rectificación registral. Tales indemnizaciones se satisfacen con los ingresos que obtiene el Registro por las solicitudes presentadas. Es importante, en este sentido, en-

(67) THOMSON, M. P., cit., pág. 156.

(68) Es el caso de *Re 139 High Street, Deptford* [1951] Ch. 884.

(69) En este sentido, COOKE, E., cit., pág. 57.

(70) THOMSON, M. P., cit., págs. 156 y 157.

contrar un adecuado equilibrio entre ingresos y gastos, es decir, que las indemnizaciones no sean muy numerosas en proporción al número de solicitudes que se presenten. El Registro publica un informe anual sobre ingresos y gastos en el que se pueden consultar estos datos (71).

e) EL PROBLEMA DE LA POSESIÓN ADVERSA

La posesión adversa (*adverse possession*), que es la expresión que utiliza el Derecho inglés para referirse a la usucapión, estaba reconocida no sólo para inmuebles no inmatriculados, sino que en el Land Registration Act de 1925 se admitía también frente al titular de un derecho inscrito. Pero la materia ha quedado modificada por la ley de 2002 en términos un tanto significativos, que justifican la formulación de ciertos comentarios.

El reconocimiento de la posesión adversa en el Derecho inglés ha venido ligado, tradicionalmente, a la idea de relatividad del título (72). Desde la Edad Media se consideraba que el título era relativo, porque nunca era posible una prueba absoluta del título; en una controversia entre dos personas en materia de derechos reales, podía acreditarse que uno de ellos tuviera mejor título que otro, pero no que su título fuera el mejor, frente a cualquiera. Una de las partes en conflicto podía acreditar la cadena de transmisiones durante, por ejemplo, cien años, pero su derecho cedería ante otra persona que acreditase una cadena de transmisiones durante ciento cincuenta años. Así, en la vía judicial sólo se realizaba una declaración sobre la titularidad en base a la información suministrada por las partes, y no con la totalidad de la información que pudiera existir con relación al bien objeto del litigio. Un modo de dotar de cierta seguridad a los títulos frente a esta idea de relatividad fue el reconocimiento del principio de limitación de acciones, equivalente a nuestra prescripción. La falta de posesión de los derechos durante un determinado período de tiempo daba lugar a su extinción, y, de este modo, quien quisiera probar su derecho bastaba con que acreditara la posesión durante un tiempo equivalente al necesario para que un eventual titular perdiera su derecho por falta de posesión. Tal plazo se ha venido entendiendo que era de doce años.

Bajo la regulación de 1925, y a pesar de que la inscripción registral se consideraba constitutiva, no se estimaba conveniente una identificación absoluta entre titularidad e inscripción que elevase a esta última a la categoría de inatacable, porque podía haber errores y debía permitirse entonces rectificar, cuando la realidad se impusiera sobre el contenido del Registro. Por este motivo, se

(71) *Annual Report and Accounts 2007/8* <http://www.landreg.gov.uk/assets/library/documents/ar0708.pdf> es el más reciente de los informes publicados hasta la fecha.

(72) Esta cuestión es abordada detenidamente por CLARKE & KOHLER, cit., pág. 387 y sigs.; COOKE, E., cit., pág. 203 y sigs.

continuó reconociendo un papel importante a la posesión para determinar cuál es el título que debe protegerse, y para ello se tomó en consideración la procedencia del título del actual poseedor y las normas sobre prescripción extintiva. De este modo, para inmuebles no inscritos, el plazo de prescripción permitía limitar la prueba del título en la cadena de transmisiones. Y en el caso de inmueble inmatriculado se admitía la usucapión *contra tabulas* si se acreditaba la posesión durante el tiempo señalado siendo otro el titular registral: se consideraba que éste ha perdido su derecho por prescripción extintiva, al no haber reclamado contra el actual poseedor durante el tiempo fijado por la ley. Lo cierto es que la posesión adversa era un fenómeno relativamente frecuente, pues se solían presentar anualmente alrededor de 20.000 solicitudes de inscripción basadas en la posesión adversa, de las que se estimaban en torno a 15.000 (73).

No obstante, la situación cambia con el Land Registration Act de 2002. Así, desaparece la posesión adversa frente a las inscripciones practicadas al amparo de esta ley, de manera que quien inscriba su derecho nunca podrá verse privado del mismo por la posesión de un tercero (sección 96, Land Registration Act de 2002) (74). Una privación de derechos de este tipo se considera un ataque a los derechos humanos, porque el titular se ve privado de su derecho sin su consentimiento y sin recibir compensación (75). La posesión adversa sólo tiene relevancia ya para inmuebles no inscritos y respecto de las inscripciones practicadas bajo la ley de 1925, siempre que la adquisición del derecho por posesión se haya producido antes de la entrada en vigor de la ley de 2002 (13 de octubre de 2003).

La supresión de la posesión adversa en el ámbito registral entronca con la idea, ya mencionada, que impulsó la reforma de 2002 y que persigue convertir el Registro en el referente esencial para las transacciones inmobiliarias, dando conocimiento de la titularidad de los derechos reales de manera inequívoca y segura. Según este planteamiento, el reconocimiento del hecho posesorio al margen del Registro debilitaría la posición de éste en el tráfico jurídico. Sin embargo, una medida tan radical como la negación total de efectos jurídicos para el hecho posesorio prolongado en el tiempo despierta ciertos celos por parte de la doctrina inglesa. Un Registro que permanezca

(73) HARPUM, C. y BIGNELL, J., *Registered Land. Law and Practice under the Land Registration Act 2002*, Ed. Jordans, Bristol, 2004, pág. 353.

(74) Pero, aunque no se admite la posesión adversa, la ley de 2002 articula un procedimiento que permite la inscripción cuando se haya venido poseyendo durante diez años, siempre que, además, se cumplan determinados requisitos adicionales, que son necesarios para que el poseedor llegue a ser inscrito como titular del derecho. Tales requisitos se contienen en el Schedule 6 del Land Registration Act de 2002, donde se alude a varios supuestos en los que el poseedor del inmueble es inscrito como propietario porque existe algún motivo más allá de la posesión que le legitima como tal.

(75) Cfr. COOKE, E., cit., pág. 212, que cita además dos casos concretos: *Pye v. Graham* [2002] UKHL 30, y *Beaulane Property Ltd v. Palmer* [2005] EWHC 1071 (Ch).

completamente al margen de los hechos que suceden fuera de él corre el peligro de quedar totalmente desvinculado de la realidad, deviniendo desfasado e inútil. Este riesgo de disociación entre propiedad y posesión podría alcanzar, como indica COOKE, niveles insostenibles (76). El reconocimiento de la posesión adversa, en definitiva, no deja de cumplir, en palabras de esta autora, una cierta utilidad social.

6. EL REGISTRO ELECTRÓNICO

Al igual que en otros muchos países, en Inglaterra y Gales el Registro de la Propiedad trata de evolucionar hacia la forma electrónica, aunque en la actualidad la mayor parte del proceso de inscripción de las transmisiones inmobiliarias se lleva a cabo en papel. Sólo los aspectos relativos a los servicios de información se desarrollan por vía electrónica (77). No obstante, el Land Registration Act de 2002 prevé que todo el sistema registral y el propio sistema de transmisión inmobiliaria se desarrollen, en un futuro, de forma electrónica, abandonando por completo el uso del papel. Se pretende establecer un sistema interactivo de transmisiones inmobiliarias en el que todas las personas implicadas en el proceso de transmisión, incluidos los profesionales y el propio Registro, estén contactados por la red, y que, de este modo, las transacciones y su reflejo registral se lleven a cabo de forma simultánea y sin necesidad de que intervenga el personal del Registro.

En este sentido, una de las preocupaciones actuales consiste en procurar que las inscripciones se lleven a cabo de manera inmediata desde el momento en que se celebra el contrato, porque en el ínterin que habitualmente media entre el contrato y la inscripción, pueden darse situaciones perjudiciales para el adquirente, ante la desprotección que experimenta su derecho en tanto no está inscrito. Bien es verdad que desde que se solicita información de un título en el Registro, hay una reserva de rango durante un mes, en el que se ha de solicitar la inscripción del derecho, pero en algunos casos esto no es bastante. Durante el proceso de inscripción pueden surgir problemas, retrasándose la culminación de este proceso durante varias semanas o incluso meses. En este plazo, puede aparecer un nuevo adquirente, surgiendo nuevos conflictos y alargando y complicando la situación (78). Recordemos, además, que en el sistema vigente, desde que se celebra el contrato hay un plazo de dos meses para solicitar la inscripción, y durante este período de tiempo también pueden producirse situaciones que perjudiquen al adquirente. Para

(76) Cit., págs. 219 y 220.

(77) RUOFF & ROPER, cit., 19/3.

(78) RUOFF & ROPER, cit., 19/5.

evitar todo esto, se persigue la simultaneidad en cuanto al momento en que se celebra el contrato y la práctica de la inscripción.

Para lograr esta simultaneidad, la idea que se defiende es que sean los propios *solicitors* y otros profesionales encargados de las transmisiones inmobiliarias (*conveyancers*) los que directamente operen la modificación en el Registro. Esto no significa que el control del Registro quede en manos de estos profesionales, pues siempre que vayan a proceder a esta modificación registral habrá existido un examen previo por parte del registrador, aunque ya no será éste quien propiamente efectúe el cambio en el Registro (79). La simultaneidad no significa inscripción automática de todo contrato que se pueda celebrar. Más bien, los autores apuntan a un retraso en la perfección del contrato respecto del modo actual en que se desarrolla el tráfico jurídico inmobiliario. Se trataría de celebrar un precontrato y presentarlo electrónicamente ante el Registro para que el registrador valore si sería posible la inscripción del derecho, identificando si la documentación es incorrecta o incompleta y depurando posibles errores. Una vez obtenido el visto bueno del registrador, el contrato se perfeccionaría de forma electrónica y, simultáneamente, los profesionales que asisten a las partes del contrato comunicarían al Registro por vía electrónica la transmisión, operándose inmediatamente la modificación registral y el pago de impuestos. En definitiva, se trataría de que todos los posibles problemas que se pueden plantear en el procedimiento de inscripción se resuelvan con carácter previo a la celebración del contrato, practicándose la inscripción de manera inmediata, frente a la situación actual, en la que los obstáculos registrales provocan en ocasiones que entre el contrato y la inscripción transcurran incluso meses.

La idea de inscripción simultánea se muestra acorde con los planteamientos de inscripción constitutiva que el Land Registration Act de 2002 trata de reforzar (80). El derecho sólo se adquiere con la inscripción, y por ello se pretende que el contrato y el registro coincidan en el tiempo. Al mismo tiempo, el registro electrónico permitiría que el sistema estuviera abierto al público en todo momento, cualquier día y a cualquier hora.

Resulta un tanto cuestionable, no obstante, el hecho de que los cambios en el Registro no se lleven a cabo directamente por el registrador, sino por los profesionales que intervienen en la contratación inmobiliaria. Aun cuando la modificación siempre quede supeditada al examen del registrador realizado con anterioridad, un sistema de las características descritas exige un complejo mecanismo electrónico que detecte que las inscripciones que se practican son correctas. Y, en cualquier caso, existiendo unos profesionales especializados en la llevanza del Registro, no se entiende por qué se quiere transferir

(79) HARPUM, C. y BIGNELL, J., cit., pág. 327.

(80) HARPUM, C. y BIGNELL, J., cit., pág. 328.

la práctica de la inscripción a los profesionales que operan fuera del Registro. La deseada simultaneidad no parece ser, en cualquier caso, motivo bastante para justificar esta medida, pues los sistemas electrónicos permiten conocer el instante en que se celebra el contrato y se comunica al registro, siendo posible que la inscripción practicada posteriormente por el registrador tenga eficacia desde el momento de aquella comunicación si ésta va acompañada de una reserva de rango.

Otro de los problemas que se plantea en el tráfico jurídico inmobiliario se vincula a las situaciones fraudulentas, particularmente los casos en que una persona actúa suplantando al verdadero titular registral y transmite su derecho. El sistema de firmas electrónicas certificadas permitiría atajar este tipo de problemas (81).

Se persigue, en definitiva, que a través del Registro electrónico el sistema registral mejore en términos de seguridad y rapidez en las transacciones, con una vocación universal por cuanto, además, se espera que en un futuro todas las transacciones inmobiliarias se lleven a cabo utilizando estos mecanismos, y, así, que no exista ninguna finca y ningún derecho sobre bienes inmuebles fuera del Registro.

7. VALORACIÓN FINAL

El Derecho Inmobiliario de Inglaterra y Gales parte de un sistema de inscripción constitutiva y apuesta por un modelo de registro en el que todos los títulos estén inscritos y las transacciones inmobiliarias se canalicen necesariamente y de manera exclusiva a través del propio registro, simultaneando la contratación y la inscripción, es decir, haciendo del acuerdo y el registro del derecho un acto único. De este modo, se lograría establecer un modelo de transacciones inmobiliarias rápido, barato y seguro. Todos los derechos reales inmobiliarios se encontrarían siempre inscritos en el Registro, que se convertiría así en el centro alrededor del cual giraría todo el tráfico jurídico inmobiliario. Sin embargo, estas ideas que inspiran el modelo registral aún no se pueden predicar de un modo generalizado para todo el Derecho inmobiliario de Inglaterra y Gales.

Para la total implantación del modelo registral así concebido, se están llevando a cabo algunas reformas, como la supresión de la posesión adversa, que persigue negar toda relevancia al hecho posesorio frente a las titularidades inscritas, y la propuesta de un registro electrónico. No obstante, respecto de este último, las propuestas que se están perfilando ofrecen ciertas dudas en cuanto a su idoneidad, por cuanto la práctica de las inscripciones parece

(81) RUOFF & ROPER, cit., 19/10; HARPUM, C. y BIGNELL, J., cit., págs. 331 y 332.

quedar fuera del control del registrador y se asume por los agentes que operan en la contratación inmobiliaria.

Por otra parte, el establecimiento de un registro que monopolice el tráfico jurídico inmobiliario encuentra otros obstáculos de carácter práctico y de derecho sustantivo. Entre las dificultades de orden práctico destaca fundamentalmente el hecho de que una parte importante de los inmuebles aún no han sido inmatriculados, y como no se estima viable la imposición generalizada del registro de todas las fincas, parece que el proceso de inmatriculación puede prolongarse aún en el tiempo. Y, en cuanto a los obstáculos de carácter sustantivo, destaca principalmente el hecho de que no todos los derechos que pueden existir sobre los inmuebles se inscriben, y, en ocasiones, se admite que el derecho no inscrito tenga efectos de oponibilidad frente al adquirente posterior. En tanto el derecho sustantivo continúe reconociendo ciertas categorías de derechos reales no inscribibles pero dotados de cierta eficacia jurídica, y, en especial, los *overriding interests*, el modelo registral ideado no podrá hacerse realidad en toda su dimensión.

BIBLIOGRAFÍA

- CLARKE, A. & KOHLER, P., *Property Law. Commentary and Materials*, Cambridge University Press, Cambridge, 2007.
- COOKE, E., *Land Law*, Oxford University Press, Oxford, 2006.
- FOX, D., «Forgery and Alteration of the Register under the Land Registration Act 2002», en *Modern Studies in Property Law*, Vol. III, ed. by Cooke, E., Hart Publishing, Oregon, 2005, pág. 25 y sigs.
- HARPUM, C. y BIGNELL, J., *Registered Land. Law and Practice under the Land Registration Act 2002*, Ed. Jordans, Bristol, 2004.
- HOWELL, J., «Pinkerry v. Needs: A Conflict Between Law and Practice», en *Modern Law Review*, 1994, pág. 121 y sigs.
- MÉNDEZ GONZÁLEZ, F. P., *De la publicidad contractual a la titularidad registral*, Thomson-Aranzadi, Cizur Menor, 2008.
- O'CONNOR, P., «Registration of Invalid Dispositions: Who Gets the Property», en *Modern Studies in Property Law*, Vol. III, ed. by Cooke, E., Hart Publishing, Oregon, 2005, pág. 45 y sigs.
- SOLCHAGA LÓPEZ DE SILANES, A. M., «El Registro de la Propiedad en Inglaterra y Gales», en *Libro-Homenaje al Profesor Manuel Amorós Guardiola*, vol. II, Centro de Estudios Registrales, Madrid, 2006.
- THOMSON, M. P., *Modern Land Law*, 3.^a ed., Oxford University Press, Oxford, 2006.
- ROUFF & ROPER, *Rouff & Roper on the Law and Practice of Registered Conveyancing*, Sweet & Maxwell, London, 2003.

RESUMEN

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
INGLATERRA Y GALES

El Derecho registral de Inglaterra y Gales se encuentra actualmente sumido en un proceso de cambio, desde la aprobación de la Land Registration Act de 2002. El objetivo de esta reforma ha sido reforzar el papel del Registro en las transacciones inmobiliarias hasta llegar a conseguir, en un futuro, que todas ellas se lleven a cabo a través del Registro, en detrimento del sistema extrarregistral que aún pervive para parte del territorio. El objeto de este estudio se centra fundamentalmente en el análisis de la nueva norma, la Land Registration Act de 2002, con el fin de determinar el rumbo que está tomando el Derecho registral inglés en la actualidad.

ABSTRACT

LAND REGISTRY
ENGLAND AND WALES

The registration law of England and Wales is engulfed in a process of change and has been ever since the approval of the Land Registration Act of 2002. The object of the reform is to strengthen the role of the Land Registry in real estate transactions, with the ultimate goal of having all such transactions carried out through the Registry in future, to the detriment of the system of unregistered transactions that still persists for part of the territory. The object of this paper is fundamentally to analyse the new law, the Land Registration Act of 2002, to determine the heading that English registration law is currently following.

*(Trabajo recibido el 11-10-2010 y aceptado
para su publicación el 8-2-2011)*