

# Los sistemas registrales inmobiliarios de Inglaterra y Estados Unidos

ANTONIO MANZANO SOLANO

## 1. VOCACIÓN COMPARATISTA DEL DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO

La importancia del Derecho Comparado en la elaboración del Derecho Registral ha sido decisiva. Pocas disciplinas jurídicas—dice PAUPEDRON—han tenido como base de su formación un estudio tan intenso del Derecho extranjero. Lo que ha llamado “vocación comparatista del Derecho Registral”, encuentra su explicación en la existencia de un problema único, común a todos los pueblos: la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario.

Esta exigencia, común a todos los pueblos evolucionados cultural y jurídicamente, dió lugar en la década de los años setenta a un movimiento internacionalista del moderno Derecho Registral, que toma cuerpo en el Primer Congreso Internacional de Derecho Registral, celebrado en la ciudad de Buenos Aires en 1972, con la participación de representantes de los cinco Continentes. Este Congreso produce

dos frutos principales: la llamada “Carta de Buenos Aires” (bases fundamentales del moderno Derecho Registral) y la creación del Centro Internacional de Derecho Registral (CINDER), para el estudio y difusión de la disciplina. En sucesivos Congresos, además de la elaboración de la “Ley Uniforme de los Registros Jurídicos de Bienes” (Madrid, 1974), se ha tratado de la formulación de unos principios comunes, respetando las especialidades de las respectivas legislaciones nacionales, que han alcanzado a instituciones y aspectos de la seguridad jurídica inmobiliaria tales como las técnicas de registración, aplicación de la informática a la publicidad registral, propiedad horizontal y prehorizontal, Registro y Catastro, urbanismo, conjuntos inmobiliarios, derecho de superficie, “leasing” inmobiliario, el “time sharing” o propiedad compartida, etc.

En el presente trabajo, nos vamos a ocupar de los sistemas registrales inmobiliarios de dos países anglosajones—Inglaterra y Estados Unidos—, poco conocidos, tal vez, por su alejamiento de los esquemas propios del Derecho Romano.

## 2. SISTEMA INSULAR INGLÉS

El sistema registral inmobiliario de Gran Bretaña, hasta época reciente, ha sido poco estudiado y difundido en España. Los más importantes trabajos publicados, por orden cronológico, son los siguientes: "El Derecho Inmobiliario Inglés", de MANUEL RODRIGUEZ Y RODRIGUEZ GERMES, Revista Crítica, 1952; "El Derecho inglés: orden jurídico inmobiliario y registral", de JUAN ANTONIO LEYVA DE LEYVA, Revista Crítica, 1969; y los dos trabajos de FERNANDO BAZ IZQUIERDO: "Derecho inmobiliario e hipotecario inglés y su comparación con el sistema inmobiliario español" (Madrid, 1980) y "El sistema hipotecario inglés: rasgos esenciales" (Revista Crítica, 1981). Debe citarse también, aunque se trate de Registro Mercantil, el estudio de JOSE MARIA PIÑOL AGUADE sobre "La modernización del Companies Registration Office, CRO, de Inglaterra" (Revista Crítica, año 1977).

### 2.1 ANTECEDENTES

Parece conveniente apuntar algunas ideas sobre el régimen inmobiliario inglés en general, radicalmente distinta al del Continente, y ya definido por OLIVER CROMWELL como "diabólico laberinto". Se trata de un sistema complejo, de gran dificultad para el jurista europeo continental, en el que, como dice BAZ IZQUIERDO, ni la nomenclatura, ni las instituciones, son intercambiables con las de nuestro sistema jurídico. Siguiendo a LEYVA DE LEYVA y a BAZ IZQUIERDO, apuntaremos las siguientes notas fundamentales:

- **Common Law y Equity, fuentes de Derecho.** El Derecho común es un Derecho de creación judicial ("judge made law"), mediante la aplicación de la doctrina del precedente ("stare decisis"): un sólo precedente basta para

el nacimiento de la norma jurídica que, como oráculo viviente (BLACKSTONE), aplica el Juez inglés. Emanan de los "Royal Court" (del "Common Law").

La Equidad aparece por la insuficiencia del Derecho común para resolver todos los casos y, como dice LEYVA DE LEYVA, su noción es idéntica a la de la *epikeia* griega, atemperando las Leyes generales al caso particular y como remedio ante el carácter de "ius strictum" del Derecho común. La "Equity" emana del Tribunal o Corte de la Cancillería.

Por la "Judicature Act" de 1873, se fusionan los Tribunales Superiores de "Law" y "Equity" en un "Supreme Court". No obstante, el Derecho común y la Equidad subsisten como fuentes distintas, aunque administradas por el mismo Tribunal. La unificación ha sido, pues, meramente orgánica.

- **Derechos legales y derechos de equidad.** Los primeros son derechos "in rem", mientras que los segundos son derechos "in personam". Un derecho o interés legal sobre una finca es oponible a terceros; en cambio, los derechos de equidad sólo podían ejercitarse sobre la persona a quién el Canciller consideraba que le afectaba la obligación. En la evolución posterior -dice LEYVA-, los derechos de equidad fueron distanciándose de los derechos personales, hasta establecerse el principio de ejercicio de la equidad frente a todos, excepto los terceros de buena fé a título oneroso.

- **La tierra como propiedad de la Corona.** Este principio (que tiene su origen histórico en la conquista normanda, con Guillermo I: toda Inglaterra suya por derecho de conquista) es hoy relativo: existen, además, los "tenants holding" o poseedores en sentido amplio, que traen causa de la tierra de la Corona, y que dan lugar a las **tenencias** y "states"; las primeras, consecuencia de la concepción feudal de aquella primera atribución; los "states"

señalan el tiempo o duración de los derechos sobre el inmueble. Son de duración ilimitada el "fee simple" (transmisible a herederos en línea recta y colateral) y el "fee tail" (solamente transmisibles en línea directa):

- **Convenio traslativo inmobiliario o "Convenyancing"**. Las operaciones de transmisión de bienes raíces corresponden a la especialidad conocida como "convenyancing". Pero la transmisión es un concepto distinto del de contrato; es el convenio traslativo, fundamentalmente la compraventa. El "convenyancing" es el documento que contiene la transmisión de la propiedad (LEYVA DE LEYVA).

Según BAZ IZQUIERDO, la contratación inmobiliaria se desenvuelve en dos etapas: el **precontrato** y el **contrato**. Este último se inicia a partir del otorgamiento del precontrato vinculante y, cuando la propiedad no goza de los beneficios de la inscripción registral, hay una rigurosa investigación del título de vendedor o transmitente. EL vendedor ha de suministrar al comprador un sumario del título ("abstract") o relación de documentos; el Abogado del comprador examina y califica la titularidad presentada y aconseja al cliente sobre el grado de seguridad del título. Sólo después de cubiertas estas etapas, se otorga la escritura solemne o "deed".

## 2.2. SISTEMA VIGENTE

Frente al carácter unitario del Registro de la Propiedad en España, el sistema inglés se organiza con arreglo a dos modalidades de Registro inmobiliario: el Registro de Cargas inmobiliarias ("The Central Land Charges Register") y el registro de Títulos ("Registration of Titles"). EL primero se rige por el "Land Charges Act" de 1925, la Ley de Cargas Inmobiliarias de 1972 y su reglamento de 1974. EL registro de Títulos, el equivalente al Registro de la Propiedad de los sistemas continentales (GARCIA GARCIA),

se rige por la Ley de Registros de Inmuebles de 1925, modificada por la de 1936, y el Reglamento del Registro de 1925. Hay varias Leyes de reforma: de 1933, 1966 y 1971.

Existe, además, en Inglaterra un tercer Registro: el Registro de Cargas Locales Inmobiliarias, regulado por la Ley de 1975, cuya finalidad es la publicidad de las cargas de Derecho público.

## 2.3. REGISTRO DE CARGAS INMOBILIARIAS

El "Central Land Charges Register" o Registro de Cargas ofrece las siguientes notas fundamentales:

- **Folio personal**. El registro se lleva por los nombres de los titulares de las pertenencias sobre las que se inscribe la carga.

- **Cargas inscribibles**. El registro está dividido en varios departamentos en los que se inscriben las distintas cargas: acciones judiciales pendientes, censos vitalicios, autos y resoluciones judiciales firmes, documentos de convenio con los acreedores y las llamadas hipotecas menores o hipotecas no protegidas con la posesión de títulos.

- **Inscripción obligatoria**. La inscripción es obligatoria y se practica mediante declaración del titular del derecho en un impreso oficial.

- **Publicidad formal y prioridad**. La publicidad formal se hace efectiva mediante examen directo de los archivos (a diferencia del Registro de Títulos): También se obtiene mediante certificación ("official certificate of search"), cuya expedición determina el cierre del Registro (durante quince días) o especie de reserva de puesto o inmunidad a las cargas posteriores en favor del solicitante. Pero si el titular se alguna carga solicita se anuncie su

inscripción mediante preaviso, también se consigue el cierre del Registro.

- **Efectos de la inscripción.** El registro no garantiza la veracidad de lo manifestado por el declarante; sólo determina un efecto de **inoponibilidad**, respecto del tercer adquirente, de los "derechos equitativos" que pesen sobre el inmueble, cuando se omite el asiento. A juicio de LEYVA DE LEYVA, el Registro produce un efecto positivo: equivale a conocimiento de la carga inscrita; y otro negativo: la falta de inscripción equivale a desconocimiento o ignorancia del interés no inscrito.

## 2.4. REGISTRO DE TÍTULOS

El "Registry of Titles" o "Registration of Titles" que, según BAZ IZQUIERDO, tiene como finalidad sustituir progresivamente, en todo el territorio nacional (ya está implantado en más de la mitad), la investigación del título del transferente, ahora necesaria, por un título garantizado por el Estado, ofrece las siguientes notas fundamentales:

- **Sistema de ficha real.** Por cada finca se lleva una ficha (relativa a las tres secciones del Registro). Una copia de la misma ("Land certificate") se entrega al propietario inscrito como título, pero no como prueba del derecho, que lo es sólo el Registro.

- **Derechos inscribibles.** Son de tres clases: susceptibles de inscripción ("registered interest"), derechos dominantes ("overriding interest") y derechos susceptibles de anotación registral o derechos menores ("minor interest").

Son derechos susceptibles de inscripción las **pertenencias legales plenas y absolutas en posesión** ("the state in fee simple absolute in

possession") o **menos plenas**, absolutas y de duración determinada ("term of year absolute"). Son derechos dominantes los que vinculan al titular de la pertenencias sobre fincas registradas, aunque desconozcan su existencia ni la misma figure en el Registro, y que son definidos por la propia Ley (derechos públicos, contribuciones e impuestos que gravan la finca, servidumbres legales, etc.). Por último, derechos menores son los que requieren su protección mediante acceso al Registro, de tal modo que, aunque se conozcan, si se omite su inscripción, no vinculan al adquirente a título oneroso (son ejemplo, los derechos que se inscriben en el Registro de Cargas y que en el de Títulos sólo son objeto de anotación o "notices").

- **Inscripción en tres fases.** El Registro de Títulos comprende tres secciones, en armonía con su triple contenido: inscripción del inmueble; inscripción de la titularidad ("proprietorship register") e inscripción de las cargas ("the charges register").

- **Efectos sustantivos: protección del tercero.** Al tercer adquirente de buena fé y a título oneroso no le afectan los derechos de equidad no inscritos. La buena fé consiste en el desconocimiento de la existencia de los derechos de equidad, y el conocimiento, según LEYVA DE LEYVA, puede ser: real o efectivo ("actual notice") y presunto ("constructive notice") o que un hombre en circunstancias similares habría conocido, mediante la investigación adecuada.

- **Publicidad formal.** La consulta del Registro exige autorización del titular del derecho inscrito. Se exceptúan los índices de mapas y parcelas y las solicitudes de inscripción. Se hace efectiva mediante certificaciones registrales.

## 2.5. REGISTRO DE CARGAS LOCALES INMOBILIARIAS

Se lleva por las Corporaciones Locales, por el sistema de fincas y tiene como objeto (según LEYVA DE LEYVA) la publicidad de ciertas cargas adquiridas por la Corporación en virtud de Ley, de naturaleza de Derecho público: servidumbre de Derecho público, cargas sobre fincas para construcción de carreteras, obras sanitarias, restricciones de uso de las fincas (v. gr. alineaciones), expropiación forzosa, etc. Con ello se pretende (a juicio de BAZ IZQUIERDO) salvaguardar los intereses públicos y los privados, evitando la caducidad de las cargas no inscritas o no recogidas en una certificación, por insuficiencias legales.

## 2.6. EL "COMPANIES REGISTRATION OFFICE" (CRO) Y LAS CARGAS DE SOCIEDADES MERCANTILES

El sistema registral inglés ofrece la particularidad de que las cargas inmobiliarias constituidas por las Compañías Mercantiles en garantía de préstamos de dinero, han de inscribirse en el Registro Mercantil o "Companies Registration Office", creado por la Ley de Compañías Mercantiles de 1948 (BAZ IZQUIERDO, PIÑOL AGUADE).

Esto obliga a los particulares -como dice GARCIA GARCIA- al examen de varios Registros, frente a las ventajas de la información registral centralizada del sistema de folio real.

## 3. SISTEMAS REGISTRALES INMOBILIARIOS EN LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA

Dice LACRUZ BERDEJO que, al encarar el estudio de los sistemas

registrales inmobiliarios de los Estados Unidos, lo primero que llama la atención es el carácter primitivo y escasamente sofisticado de su más generalizada variante: el sistema de "recording". La evolución de su sistema hipotecario no va más allá de la que tenían los Derechos europeos a mediados del pasado siglo. Como razones explicativas apunta, de una parte, la ascendencia inglesa del Derecho norteamericano -fundado en el "Common Law" y que, por tanto, mal podría transmitir a sus retoños del otro lado del Atlántico un sistema de publicidad inmobiliaria que nunca tubo-. De otra parte -sigue LACRUZ-, la mentalidad del hombre medio americano responde a un contenido pragmático, poco apto para la especulación en torno a principios y conceptos sin inmediato resultado práctico. Esto puede explicar, en alguna medida, la difusión de las grandes compañías dedicadas al seguro de títulos.

Como ocurre con el Derecho inglés, son pocos los autores que se han ocupado del sistema registral norteamericano en España, algunos de ellos indirectamente o de aspectos parciales del mismo COSSIO Y CORRAL ("La concepción algosajona del Derecho", Revista Derecho Privado, 1947); MORENILLA RODRIGUEZ ("La organización de los Tribunales y la reforma judicial en los Estados Unidos de América", Cultura Hispánica, 1968); PUIG BRUTAU ("La Jurisprudencia como fuente del Derecho", 1951); MIRANDA ("Estudio comparativo de la transmisión y constitución de derechos reales en Estados Unidos, frente a sistemas que imponen la intervención de Notario de tipo latino", Revista de Derecho Notarial, 1976) y VAZQUEZ BOTE ("El denominado seguro de títulos. Ventajas e inconvenientes de su adopción en el Derecho español", Revista de Derecho Notarial, 1976), principalmente.

La aparición en 1986 de la tesis doctoral de ANTONIO MORO SERRANO ("Los sistemas registrales



inmobiliarios en los Estados Unidos", Colegio Nacional de Registradores y Universidad Complutense de Madrid), ha venido a llenar el vacío existente, en este punto, en nuestra literatura jurídica. Este trabajo, del que haremos un apretado resumen, será la guía fundamental de nuestro estudio.

### 3.1. ANTECEDENTES

Señala MORO SERRANO que, aunque en el Derecho norteamericano pueden encontrarse elementos pertenecientes al Derecho francés, en el norte; al Derecho español, en el oeste, que perteneció a la Corona española; y al Derecho holandés, en el Estado de Nueva York, sin embargo el núcleo predominante de influencia fué y sigue siendo el Derecho inglés. Antes de terminar la guerra de la Independencia (1776-1783), las Cartas Reales que regían las Colonias fueron acogiendo todas el "Common Law" inglés, con alguna excepción, como Luisiana, donde la colonia española mantuvo el sistema romano, que ha subsistido hasta nuestros días.

Sin embargo, a pesar de su base inglesa, la historia del Registro de la Propiedad se aparta del Derecho inglés. Desde los primeros momentos de la vida colonial, se sintió la necesidad de asegurar las adquisiciones de fincas mediante la inscripción en un Registro público. En 1627, en la Colonia de Plymouth, se estableció que las compras de inmuebles se constataran en un libro-registro. Después se hace en Virginia (1639) y en Connecticut. Antes de la Independencia, las trece Colonias inglesas del Atlántico, mediante el Estatuto de "Enrollments", establecieron la transcripción obligatoria de los documentos, siendo insuficiente la toma de razón.

A finales del pasado siglo se introduce en veinte Estados el "sistema TORRENS" y, desde 1889, se han elaborado proyectos de leyes uniformes para todos los Estados, que culmi-

naron con la "Uniform Land Registration Act" (1916), la cual pretendió sin conseguirlo, la generalización del "sistema TORRENS".

El sistema de simple conservación de los documentos o "deeds" se ha sustituido por la inscripción registral, regulada en los "recording statutes", sistema que actualmente convive con el "sistema TORRENS".

### 3.2. SISTEMA DE "RECORDING" O DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS

Rehuyendo el modelo inglés, las leyes hipotecarias de las Colonias o "recording statutes", abandonaron la rígida aplicación del principio del "Common Law" o "first in time, first in right", y establecieron el principio de inscripción para que las hipotecas, ventas o cesiones y herencias tuvieran eficacia frente a personas distintas del transmitente y sus causahabientes (Ley de Plymouth, 1627).

Hoy, puede decirse que todos los Estados americanos tienen leyes de "recording" y que responden a dos finalidades principales: que todo interesado pueda llegar a saber, a través del Registro, si el transmitente es o no dueño del derecho que transmite; y que la eficacia de determinados documentos, respecto de terceros, depende de que hayan sido inscritos ("subsequent unknowing purchasers").

#### 1ª Clasificación de las leyes de "recording"

a) De "race" (Luisiana y Carolina del Norte). Responden a la idea de penalización de los documentos no inscritos: el documento primeramente inscrito prevalece sobre los no inscritos, con independencia de la buena fé o de la antigüedad del tercero que inscribe.

La Ley de Carolina del Norte establece: "Ningún contrato traslativo de bienes inmuebles será eficaz frente

a terceros adquirentes a título oneroso, a menos que sea debidamente inscrito". La preferencia -dice MORO SERRANO- viene determinada por una **carrera** hacia los libros registrales, pues el documento no inscrito es eficaz entre las partes y sus causahabientes, pero no frente a terceros adquirentes inscritos, aunque sean de mala fé.

b) De "notice" (Iowa). Estas leyes protegen al adquirente de buena fé, haya inscrito o no el primero ("Ningún acto o contrato sobre bienes inmuebles será eficaz respecto de terceros adquirentes a título oneroso y de buena fé, a menos que haya sido inscrito en el Registro de la Propiedad").

c) De "race-notice" (California). Se incluyen aquí los sistemas de "recording" que exigen para gozar de la protección registral, además del requisito de la buena fé, haber inscrito primero.

d) De "period of grace acts". Son las leyes que establecen un plazo o período de gracia al adquirente para inscribir y sólo protegen al adquirente posterior de buena fé en el caso de que no inscriba el anterior dentro del plazo previsto.

## 2º Naturaleza del sistema de principios registrales

- **Registro de documentos.** No es un Registro de derechos, ni publica titularidades, ni garantiza las que puedan resultar de los contratos inscritos. Es un Registro de documentos como tales ("evidence of title"): se limita a asegurar al adquirente que no hay más contratos otorgados por su causante que los que constan en los libros.

- **Sistema de Transcripción.** El acto de transmisión o gravamen que no haya sido transcrito no prevalece frente al contradictorio que haya cumplido con las formalidades de la transcripción, aunque el no inscrito sea de fecha anterior.

- **Inexistencia de tracto sucesivo.** EL adquirente no necesita de ningún asiento anterior de su causante para inscribir, y acude al Registro solamente para ver si el transmitente es o no es dueño.

- **Inexistencia de presunciones de exactitud e integridad.** No puede hablarse, por ello, de principios de fé pública o legitimación registral, sino de simple desconocimiento de las enajenaciones no transcritas. La inscripción no añade nada a la eficacia del acto; sencillamente, da noticia del mismo.

## 3º Títulos materiales y formales inscribibles

- **Derechos inscribibles.** Se determinan por las Leyes y la Jurisprudencia de cada Estado. La regla general es la inscripción de todos los contratos sobre bienes inmuebles, hipotecas, instrumentos de negocios fiduciarios, y los arrendamientos de larga duración.

- **Documentos inscribibles.** Han de ser auténticos y legalizados cuando procedan de Estado distinto al de la oficina del Registro.

## 4º Organización del Registro

- **Competencia.** Hay un Registro en cada partido o distrito judicial y la competencia es estrictamente territorial, pues la inscripción ha de practicarse precisamente en el Registro a que corresponda el término municipal de situación de la finca.

- **Libros.** Se llevan dos clases de libros: de **inscripciones** o de transcripción del documento presentado, y de **índices**. Estos últimos son de varias clases: índice de vendedores, de acreedores hipotecarios o "Mortgagor Index", de deudores hipotecarios o "Mortgagee Index", etc. Se suele llevar, además, un Libro Diario Provisional o "Daily Sheet", en el que se hace constar - como en el Libro Diario de los Registros españoles- el día, mes año, hora y minuto de la presentación.

Dice MORO SERRANO que hay cierto tipo de actos que afectan a la propiedad inscrita y que pueden, con arreglo a la práctica local de cada oficina, inscribirse en los libros e índices ordinarios o en otros especiales ("Miscellaneous Index"). Estos actos son las declaraciones de quiebra o suspensiones de pagos, los créditos refaccionarios, derechos de aguas, propiedad de tumbas en los cementerios, arrendamientos de vallas de solares con fines publicitarios, etc.

En cada oficina se archivan planos del terreno, para la perfecta identificación de las fincas, que los Abogados, mediante fotocopia, incorporan al historial jurídico de las mismas.

- **Publicidad formal.** No hay limitaciones para la consulta del Registro; cualquier persona puede conocer el contenido de los asientos ("constructive notice").

### 3.2.1. Mecanismos coadyugantes en la protección de los Derechos Inscritos: el Seguro de Derechos

En el sistema registral inmobiliario de "recording" los terceros se hallan protegidos contra transmisiones secretas, pero no contra los defectos o vicios de los documentos inscritos, pues la inscripción es literalmente declarativa y no añade nada a la eficacia del acto, dando simplemente noticia de su existencia. Por esta razón, PUIG BRUTAU afirma que la seguridad del derecho del adquirente depende de lo que, en cada caso, se retroceda hasta el acto inicial de la concesión de la tierra. Esta inseguridad ha determinado que la práctica jurídica norteamericana acuda a otros mecanismos complementarios, para una más eficaz tutela de los derechos inscritos. De ellos nos ocupamos a continuación.

#### 1º La opinión del Abogado

El Abogado examina el Registro, redacta un "abstract" o resumen de la

historia jurídica de la finca y emite un informe. La investigación es exhaustiva y el informe resultante suele ser exacto y veraz.

Citando a QUITIN JOHNSTONE, afirma MORO SERRANO que la eficacia de este procedimiento es tan enérgica y fuerte como la dispuesta por las Compañías de Seguros, siempre que se acuda a Abogados serios y competentes, que se cuidan de la exactitud de su informe para proteger a su cliente y para asegurar la venta, de tal modo que el Abogado del eventual comprador no ponga dificultades a la operación. Estos profesionales responden, además, de los daños causados en el patrimonio de sus clientes por ignorancia o negligencia. Es el sistema típico de las comunidades rurales.

#### 2º La intervención de "Abstractor" y la opinión del Abogado

El "Abstractor" es un profesional que hace la busca de antecedentes y prepara el historial jurídico de la finca. Sobre esta base, el Abogado emite su informe, tras un detenido estudio. Este sistema ("Abstractor Attorney Method") es utilizado en las ciudades y se aplica a casi la mitad de las transmisiones inmobiliarias.

#### 3º El Certificado del "Abstractor"

Se diferencia este sistema del anterior en que el informe del "Abstractor" sobre el dominio y cargas de la finca, se emite sin intervención del Abogado. Es de escaso uso.

Explica MORO SERRANO que estos mecanismos responden a las deficiencias del propio sistema y tienen como finalidad el correcto examen del contenido del Registro para conocer la titularidad y legitimación del transmitente. Es esencial la intervención de los Abogados norteamericanos, pues el examen termina con un informe confidencial sobre la conve-



nencia de adquirir o no el derecho de que se trate, lo que hace decisiva su opinión.

#### 4º El seguro de derechos ("title insurance")

La meritoria labor -dice MORO SERRANO- de investigar el historial registral de las fincas, con el fin de aclarar los posibles defectos de los títulos, se ha estimado poco práctica. Pero interesa señalar sin demora que el llamado **seguro de derechos o seguro de títulos** no es -como ha entendido LACRUZ- una solución alternativa a la publicidad registral. Y esto, tanto por razones de forma como de fondo. En el orden formal porque, como explica PAU PEDRON, resulta contradictorio, en sus propios términos, hablar de una solución alternativa desarrollada en el seno de un Derecho registral comparado. En el orden sustantivo porque, como veremos enseguida, el seguro de títulos, en su actual regulación, no es una solución alternativa a la institución registral, sino uno más de los mecanismos coadyuvantes a la mayor eficacia del sistema de "recording", girando los contratos de seguro en torno al contenido registral.

La primera entidad dedicada al seguro de derechos aparece con motivo de la "Centennial Exposition" de Filadelfia, en 1876. La especulación de terrenos determinó la asociación de varios Abogados, que constituyeron la "Real State Title Insurance Company". En 1881 se crea en Nueva York la "Title Guaranty Trust Company". En 1958 existían ya en los Estados Unidos más de 150 Compañías de seguros de títulos.

Según MORO SERRANO, estas Compañías están sometidas a un régimen jurídico similar al de las Compañías de seguros de daños, con prohibición de realizar actividades mercantiles distintas de las estrictamente dirigidas a la pro-

tección de los derechos. En los comienzos del siglo existieron también sociedades dedicadas a garantizar el pago de las deudas hipotecarias, pero la depresión financiera que culmina en 1933, acabó con ellas (RICHARD R. POWELL).

Las Compañías de seguros de títulos o derechos están introducidas en todos los Estados Unidos, excepto Iowa, y cuarenta y uno de ellos tienen legislación propia en la materia. Los demás, aplican la legislación general de sociedades.

Siguiendo, una vez más, a MORO SERRANO destacamos tras aspectos del seguro de derechos, entendido como mecanismo de protección de los derechos inscritos:

a) **Pólizas.** Hay dos clases de pólizas de seguros: las de propietario y las de acreedor hipotecario. Aquellas aseguran al dueño contra los vicios de falsificación, falta de entrega, incapacidad e, incluso, la negociabilidad del derecho (por **negociabilidad** se entiende la cualidad del derecho que se haya libre de razonables dudas y que una persona de diligencia media estaría dispuesta a aceptar).

Las **pólizas de acreedor hipotecario** se libran, normalmente, a solicitud de instituciones bancarias y tienen dos modalidades, según las variantes del contrato-tipo que se impone, como contrato de adhesión (son conocidas con las siglas LIC y ATA, que corresponden a los modelos de las dos grandes Compañías: "Life Insurance Company" y "American Title Association").

Las **pólizas de propietario** se extinguen al transmitirse el derecho y las de **acreedor hipotecario** al pagarse la deuda.

b) **Primas del seguro.** Se pagan de una sola vez y la determinación de su cuantía depende, entre otros factores, de los gastos de mantenimiento del archivo y del coste del examen del

derecho. Las suele pagar el comprador o el acreedor hipotecario (es excepción el Estado de Illinois, donde paga el vendedor).

c) **Riesgos que cubre.** El seguro cubre normalmente los riesgos derivados de asientos practicados hace más de sesenta años, que se presume no están vigentes. Cubre también los errores de los examinadores del historial de la finca, así como aquellos en que haya mediado dolo, culpa o negligencia.

La cobertura de las pólizas no alcanza, en cambio, a los riesgos sobrevenidos con posterioridad a las mismas, a las limitaciones legales de todo tipo y a los riesgos derivados de vicios ocultos, no descubiertos al examinar el derecho.

El desarrollo de las Compañías de seguros de títulos ha sido tan floreciente que ha determinado la sustitución del documento tradicional por formularios impresos y la progresiva eliminación de los servicios de los Abogados. En la actualidad, "The Lawyers Title Guaranty Fund.", que cuenta con más de 1400 miembros, dirigidos por un Comité de Abogados o "Trustees", intenta luchar contra esta corriente. Pero la realidad es que han surgido Compañías gigantescas, que trabajan en régimen de monopolio, como es el caso de la "Chicago Title and Trust Company", con más de 8000 empleados. Esto ha llevado al *Ministerio Federal de justicia* a considerar la conveniencia de ejercitar una acción "antitrust".

### 3.3. APLICACIÓN DEL SISTEMA "TORRENS" DEL DERECHO AUSTRALIANO

Los hipotecaristas americanos -dice MORO SERRANO- hablan del sistema de **registración de derechos** ("Registry of titles"), al que también llaman, por su procedencia, "sistema TORRENS", para distin-

guirlo del sistema de "recording" o de **registración de documentos** ("Registry of Deeds"). Frente al sistema de "recording" o de simple transcripción de los actos y contratos sobre inmuebles, que deja en manos del adquirente el examen de los libros de y la formación de su propio criterio, el sistema de registro de títulos ("title registration") es un registro de derechos puros, que hace innecesaria a los terceros adquirentes la formulación de sus propias conclusiones sobre los mismos.

El "sistema TORRENS" australiano se introduce en los Estados Unidos con el fin de liberar a los adquirentes de inmuebles de las molestias y gastos que supone la indagación del historial jurídico de los derechos, proporcionando al adquirente de buena fé y a título oneroso de un titular inscrito, que inscriba su derecho, un título indestructible, no obstante los vicios del título del transmitente.

El Estado de Illinois lo introduce en 1895, dos siglos después de aparecer las leyes americanas de "recording". Los demás Estados, lo hacen a principios del siglo XX. Pero en la actualidad sólo lo mantienen 16 Estados, debiéndose su regresión -apunta MORO SERRANO- a la inadecuación del sistema al régimen de los derechos desarrollados al amparo del principio de "recording", muy anterior en el tiempo.

a) **Procedimiento inmatriculador.** Hay una sustancial diferencia entre el sistema australiano puro y su aplicación en los Estados Unidos: el procedimiento es administrativo en Australia y se sigue ante el Registrador; en cambio, es judicial en los Estados Unidos.

La inmatriculación impone, como requisito previo, que la propiedad sea demostrada en un procedimiento judicial -"to quiet title"- que, en

opinión de MORO SERRANO, es análogo a nuestra acción declarativa de dominio, y permite establecer, por medio de una sentencia judicial, el derecho que ostenta el peticionario de la inscripción. Una vez que el Juez dicta la Sentencia, el Secretario libra mandamiento al Registrador para que inscriba el derecho a nombre de la persona declarada propietaria en el procedimiento.

Como en Australia, la inscripción del mandamiento constituye el **certificado original del título** ("original certificate of title"), entregándose al interesado un **duplicado del certificado** del propietario ("owner's duplicate certificate").

b) **Inscripción constitutiva.** Ningún contrato, hasta que tiene lugar la inscripción, tiene capacidad para provocar una alteración jurídico-real. Existe, no obstante, con el sistema australiano la diferencia de que, en éste, la propiedad pasaba del Estado al particular. En la aplicación del sistema en los Estados Unidos, se recoge, la teoría del título y el modo de adquirir, pero sustituyendo la inscripción por la tradición.

Sin embargo la inscripción es voluntaria y los intentos del Estado de Illinois (Ley de 1903) de llevar todas las fincas al Registro en menos de una generación, haciendo la inscripción obligatoria, fueron declarados inconstitucionales.

c) **Inscripciones segundas y posteriores.** Para su práctica no es necesario seguir el procedimiento judicial: basta presentar en el Registro el documento y el correspondiente certificado-duplicado del título. Si se transmite la totalidad del dominio sobre un

inmueble, se practica la inscripción y se expide nuevo certificado. Si sólo se transmite parte, únicamente se hace una anotación al pie del certificado original y del duplicado.

d) **Principios registrales.** La **fé pública y legitimación registral** actúan plenamente -a juicio de MORO SERRANO- respecto del inmatriculante, ya que no puede haber diferencias entre Registro y realidad, al modificar aquel a ésta y ser la inscripción la que provoca el nacimiento del derecho real. En cambio, tratándose de los asientos posteriores, sólo gozan de una presunción "iuris tantum", que se convierte en "iuris et de iure" cuando se trata de proteger a un tercer adquirente de buena fé y a título oneroso.

El **principio de legalidad** se hace efectivo mediante la intervención del Juez en el proceso inmatriculador. El de **prioridad** se sigue de la llevanza de un libro de inscripciones ("registration book"), en el que se copian los mandamientos de registración. Este asiento constituye el certificado original del derecho, a diferencia del sistema australiano puro, en el que el libro-registro se forma por encuadernación de los certificados de título.

e) **Fondo de seguridad.** Existe, como en el Derecho australiano, un Fondo de seguridad ("Assurance Fund"), para atender a las indemnizaciones derivadas de los perjuicios a que pueda dar lugar la aplicación del sistema registral. Hay unos fondos estatales ("State Funds") y unos fondos locales ("Local County Funds"). Salvo en algunos Estados (Illinois y Nebraska), las leyes hipotecarias imponen la necesidad de obtener una sentencia condenatoria antes de autorizar el pago con dinero del fondo.