

**UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID**  
**FACULTAD DE DERECHO**



TESIS DOCTORAL

**Los sistemas registrales en los Estados Unidos de América**

MEMORIA PARA OPTAR AL GRADO DE DOCTOR  
PRESENTADA POR

**Antonio Moro Serrano**

DIRECTOR:

**José Luis Lacruz Berdejo**

Madrid, 2015



TP  
1984  
120

x- 53-378180-8

Antonio Moro Serrano

LOS SISTEMAS REGISTRALES EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA

Departamento de Derecho Civil  
Facultad de Derecho  
Universidad Complutense de Madrid  
1984



BIBLIOTECA

**Colección Tesis Doctorales. Nº 120/84**

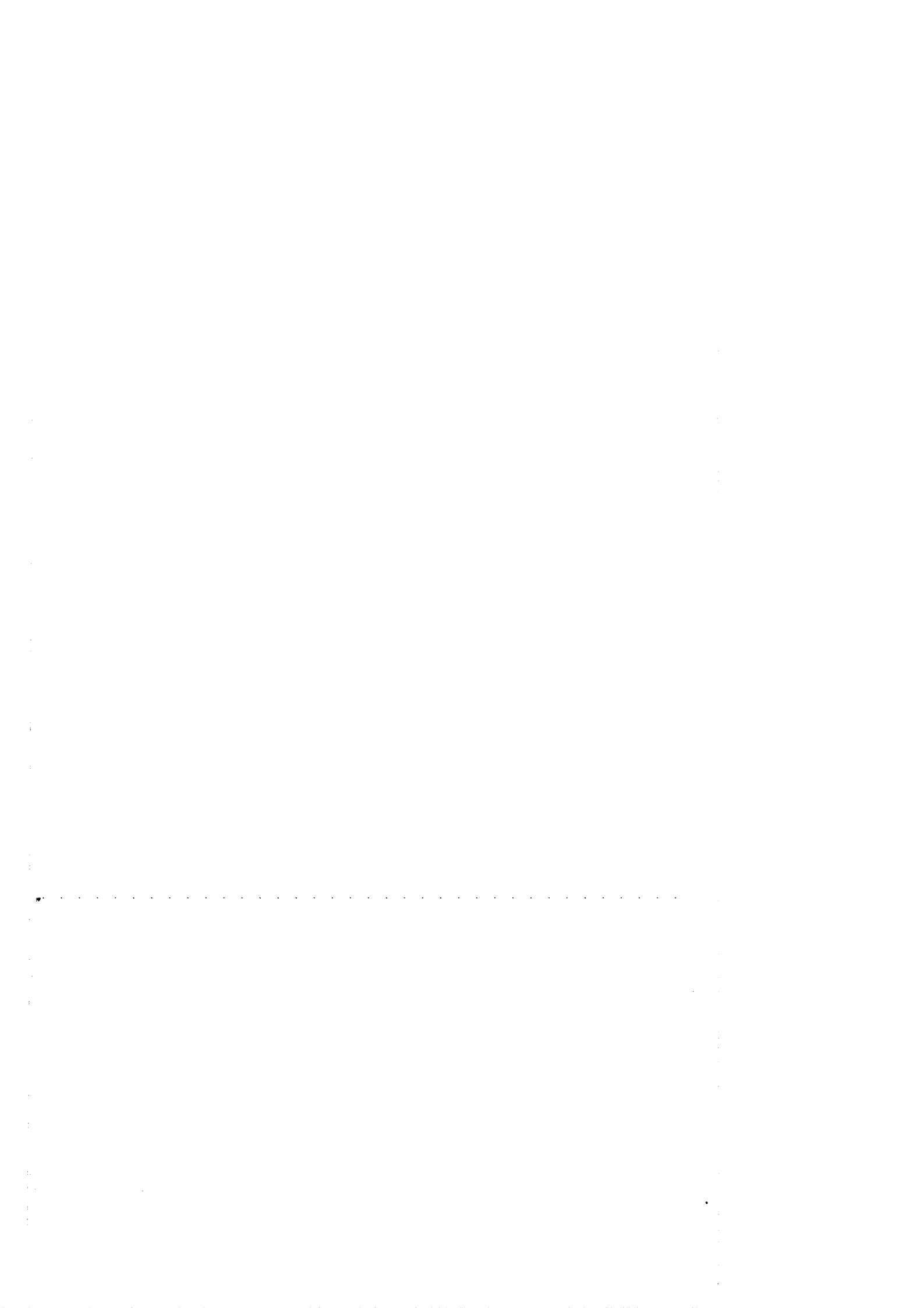
© Antonio Moro Serrano  
Edita e imprime la Editorial de la Universidad  
Complutense de Madrid. Servicio de Reprografía  
Noviciado, 3 Madrid-8  
Madrid, 1984  
Xerox 9200 XB 480  
Depósito Legal: M-19161-1984

LOS SISTEMAS REGISTRALES EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA.  
=====

Autor: D. Antonio Moro Serrano.  
Director: Prof. D. José Luis Lacruz Berdejo.  
Facultad de Derecho de Madrid.  
Universidad Complutense.

---

Madrid, Abril de 1.982.-



- S U M A R I O -  
=====

I.- INTRODUCCION.-

1. Evolución histórica del Derecho Norteamericano. 2. El Common Law es parte del Derecho de los Estados. 3. Tenencias y Estates. 4. The Fee Simple. 5. The Fee Tail. 6. The Life Estate. 7. The Term of Years. 8. Derechos Futuros. 9. Intereses que no tienen la categoría de Estates. 10. Titularidades sobre los Estates: Clases. 11. Sistema Contractual del Derecho Anglosajón. 12. Descripción de fincas. 13. Sistemas Registrales en los Estados Unidos de América..... Pág. 1 a 49.

II.- EL SISTEMA DE RECORDING.-

1. Antecedentes históricos. 2. Clasificación de las Leyes de Recording. 3. Principios -- Hipotecarios: Sustantivos y Adjetivos. 4. El Sistema de Recording y la Jurisprudencia Estatal. 5. Mecanismos de protección de los Derechos Inscritos. 6. Negociabilidad de los Derechos. 7. El Examen del Derecho. 8. El Seguro de los Títulos. 9. Compañías de Seguros de Títulos: Pólizas, Primas y Riesgos..... Pág. 50 a 95.

III.- EL SISTEMA TORRENS.-

1. Ideas Generales. 2. Principios Hipotecarios. 3. El Fondo de Seguridad: Jurisprudencia sobre el mismo. 4. Estudio de la Legislación y de la Jurisprudencia sobre el sistema Torrens en los siguientes Estados de la Unión: California, Colorado, Carolina del Norte, Dakota del Norte, Dakota del Sur,

Georgia, Hawaii, Illinois, Massachussets, Mi-  
nnessota, Nebraska, Nueva York, Ohio, Oregón,  
Virginia, Washington y Puerto Rico..... Pág. 96 a 144.

IV.- REFLEXIONES FINALES.-

Pág. 145 a 151.

## I.- INTRODUCCION.

A finales de 1.964, tuve la oportunidad de viajar a los Estados Unidos de América, para conocer los sistemas registrales norteamericanos (1). Fruto de aquel viaje de estudios, fueron las notas que en su día redacté y que entonces no me decidí a publicar. Hoy pasado el tiempo, he vuelto a revisarlas y pienso que, pese a su carácter fragmentario y si se quiere desordenado, encierran un cierto valor científico y, en todo caso, son fruto de un esfuerzo serio que no debe malgastarse, por lo que he creído conveniente publicarlas ahora y ofrecerlas así a los estudiosos del Derecho comparado.

La sociedad americana es una sociedad joven que vive en un país inmenso con una extensión superficial aproximada a las cuatro quintas partes de Europa o a quince veces España peninsular, y con un relieve sencillo con dos sistemas montañosos: uno al Este, los Apalaches y otro al Oeste, las Montañas Rocosas, que impiden el acceso a la gran llanura central de los vientos húmedos del Atlántico y del Pacífico. Esta gran llanura está sacudida por el Norte, por los vientos fríos que bajan de las praderas canadienses, y por el Sur, la invaden los vientos cálidos saturados de agua del Golfo de México, lo que hace que exista un rico mosaico de climas, con predominio de los de tipo continental.

Cuatro quintas partes de las familias americanas viven en casas unifamiliares construidas de madera, con un pequeño jardín. Su construcción tiene un sabor artesanal y rara vez se hacen aisladamente y a gusto del comprador; su terminación es cuestión de días generalmente se empiezan los lunes por la mañana y se terminan los viernes por la tarde, debido al uso generalizado de elementos prefabricados. El sesenta por ciento de los americanos viven en casas de su propiedad y rara vez en casas alquiladas. Esta proporción que empezó siendo muy baja a finales del siglo pasado (tres por ciento), ha crecido vertiginosamente desde entonces.



El valor del suelo alcanza cotas altísimas en determinadas zonas del país, como California, Arizona, Florida y el área metropolitana de Nueva York. Se estima que el valor del suelo del país, es tres veces superior al valor del activo de todos los Bancos (2).

La sociedad americana tiene un dinamismo inconcebible para nosotros europeos. Debemos recordar que uno de cada cinco americanos cambia de casa cada año y no solo de casa, sino incluso de Estado. En el contrato de compra de la casa, es norma común pactar que el precio se pague a lo largo de un plazo que suele ser de veinte años. La adquisición no está sujeta al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y sí, en cambio, al Impuesto sobre la Renta, por la diferencia entre el valor de adquisición y el de venta. Si el precio de venta es inferior al de compra, la diferencia es objeto de la correspondiente deducción (3).

Los establecimientos ingleses en el litoral atlántico, se fundaron a comienzos del siglo XVII, no en virtud de conquistas, sino por medio de cartas que la corona de Inglaterra concedió a particulares y compañías mercantiles, autorizándoles para colonizar una extensión de tierra determinada. Estas cartas reales permitieron a los colonos un régimen de autogobierno, sin otras restricciones que las de acatar la soberanía del Rey y conformar las leyes que dictaren al Derecho escrito y no escrito de Inglaterra.

#### Evolución Histórica del Derecho Norteamericano.-

Los primeros colonizadores americanos fueron hombres sencillos de escasa cultura, que resolvían sus problemas acudiendo a la Biblia y utilizando conceptos jurídicos elementales (4). La administración de justicia de aquellos primeros tiempos, se caracterizó por una falta elemental de tecnicismo y se basó, casi exclusivamente, en un concepto genérico del Derecho inspirado en la Biblia y en el Derecho Natural, lo que permitió el desenvolvimiento de esa rama del Derecho llamada de Equidad o Equity, que tanta importancia llegaría a tener en la formación del moderno Derecho Americano.

No parece que entonces existiera mayor interés por la importación del Common Law, máxime si se tiene en cuenta que las relaciones - sociales y económicas de aquel puñado de inmigrantes estaban inspiradas en principios, en cierto modo, contrarios a los que animaban al sistema feudal de la metrópoli. Los obstáculos que se oponían a la recepción del Common Law fueron, según Farnsworth, los siguientes: de un lado el poco respeto que sentían los colonos - por las leyes inglesas al haber salido del país para eludir su - aplicación, y de otro, la falta de Abogados preparados, justificada por los pocos atractivos que ofrecía entonces la vida colonial (5).

Los vaivenes de la historia del país tenían que encontrar su reflejo en el desarrollo del Derecho norteamericano. Los estudiosos han podido encontrar en él, elementos pertenecientes al Derecho francés en el Norte, al Derecho español en los Estados que un día pertenecieron a la Corona de España y al Derecho holandés en el Estado de Nueva York.

Sin embargo, el núcleo predominante de influencia fué y sigue - - siendo, el Derecho inglés (6). Ello no fué obstáculo para que en momentos de exaltación nacional se prohibiera invocar ante los - Tribunales la cita de decisiones judiciales británicas, lo cual - permitió que aumentara entonces el influjo de los Derechos extranjeros. Superados esos escasos momentos, la evolución jurídica estuvo dominada casi por entero por el Common Law.

La separación de las colonias de Inglaterra y la posterior fundación de los Estados Unidos de América, una vez aprobada la Constitución que los ligaba en una federación en 1.791, dió lugar a profundos cambios políticos que necesariamente repercutieron en el - desarrollo legislativo del país.

Los primeros "Padres de la Patria", fueron más políticos que juristas y toda su habilidad se centró en salvar la unidad nacional tan debilmente creada por las trece colonias para sostener su in-

dependencia. Los constituyentes se limitaron a "inventar" el estado federal moderno, superponiendo sobre los trece Estados un -- nuevo orden, cuyos derechos y obligaciones fueron cautelosamente redactados por escrito en una constitución que continúa vigente -- sin modificaciones sustanciales. El efecto inmediato de la rebe-- lión contra la metrópoli, no fué la creación de una estructura fe-- deral sino la afirmación de la individualidad y autogobierno de -- cada colonia. Ya antes de terminar la Guerra de la Independencia (1.776-1.783), los nuevos Estados empezaron a dictarse Constitu-- ciones escritas (Virginia 1.776), en sustitución de las antiguas cartas reales en las que aparte de recoger las peculiaridades po-- líticas de cada colonia, acogieron todas el Common Law inglés. -- Terminada la Guerra de Independencia, se inició propiamente la -- etapa de integración nacional, que se cerró con la aprobación por los Estados de la Constitución federal en 1.791. Las consecuen-- cias del nuevo orden constitucional y federal en el orden jurídi-- co del país, fueron de gran transcendencia. Las Constituciones -- al aceptar en su texto el Common Law inglés, iniciaban --paradójic-- amente después de la Independencia-- una recepción de institucio-- nes inglesas que por el estado de incipiente desarrollo de las co-- lonias, no se había producido durante la época colonial. La eta-- pa histórica norteamericana que abarca desde la aprobación de la Constitución federal hasta el comienzo de la Guerra Civil (1.861) estuvo marcada por el sello inconfundible de la "Frontera". Con esta palabra se expresó el movimiento expansionista del pueblo -- americano hacia el Sur primero y hacia el "Oeste" después, que ha-- bría de conducirle hasta las costas mismas del Oceano Pacífico -- (7).

La ocupación de territorios, que en su inmensa mayoría pertencie-- ron a la Corona de España, de lengua y cultura distintas, no dió lugar a un sistema jurídico nuevo al implantar en ellos los colo-- nos las instituciones y el orden del Common Law. El choque entre los dos grandes ordenamientos jurídicos europeos, el romano y el inglés, fue poco importante al haber sido casi insignificante la influencia española. Así mientras la Cámara Legislativa de - - -

Missouri derogaba en 1.816 las leyes españolas, en las ciudades - de San Agustín, Tampa y Pensacola, en el Estado de Florida, la numerosa colonia española se opuso sin éxito a la derogación de sus leyer. En Luisiana, donde la colonia española estaba mejor orga- nizada, el sistema romano resistió los embates anglosajones y mantiene su tradición hasta nuestros días como una excepción al sis- tema norteamericano (8). El Common Law no permitió que subsistie- ran a su lado ordenamientos jurídicos inspirados en el Derecho Romano o en el Derecho Germánico. Estos sistemas jurídicos, acaso, hubieran estado en vigor más tiempo, si no se hubieran descubier- to en el Oeste importantes filones de oro que motivaron un despla- zamiento masivo de la población del Este hacia los nuevos territo- rios.

Los años siguientes a la Guerra Civil (1.861) pueden considerarse decisivos en la configuración del Derecho norteamericano, al ir - acompañados de un fuerte crecimiento de población que empezó a - concentrarse en los núcleos urbanos contribuyendo poderosamente - el ordenamiento jurídico a la estructuración de la nueva socie- / dad. Las trece colonias del Atlántico, pasaron en menos de dos-- cientos años de trece millones de habitantes a más de doscientos, repartidos en cincuenta Estados.

Uno de los caracteres que más llama la atención del investigador del Derecho norteamericano, es su total falta de uniformidad. La Constitución de los Estados Unidos de Norteamérica, en su artícu- lo 2, consagra la soberanía legislativa, ejecutiva y judicial de los Estados de la Unión, en todas aquellas materias no reservadas a la Federación, entre las que destaca la organización del Dere-- cho Privado. Sorprende, pues, ver tan gran variedad legislativa en un país donde las grandes distancias existentes no constituyen obstáculo alguno. Es precisamente en esta diversidad en donde se encuentra la verdadera dificultad en el estudio del Derecho de - los Estados Unidos. Es natural que sobre este rico mosaico le- / gal, exista un Derecho Federal jerárquicamente superior, pero al ser su ámbito objetivo esencialmente limitado, no pudo convertir-

se en instrumento de unidad de las legislaciones estatales y su aplicación plantea, a su vez, muchos problemas. No hay que olvidar que cada Estado tiene no solo su propio sistema legal, - sino su propia organización judicial. Ello explica la grave dificultad que encuentran los tribunales estatales y federales al aplicar una y otra legislación, pues su aplicación indebida es motivo de frecuentes conflictos jurisdiccionales (9).

El Common Law forma parte del Derecho de los Estados.-

Al constituir el Derecho Común el sustrato del ordenamiento jurídico norteamericano, consideramos necesario comenzar este trabajo con el examen de este sistema jurídico ejemplar que no conociendo los condicionamientos dogmáticos de los países conti--nentales, ha sabido llevar a la sociedad inglesa al alto grado de desarrollo y perfeccionamiento que hoy conoce y que constituye en muchas de sus instituciones un ejemplo digno de seguir, - incluso para países como el nuestro, cuyo sistema está inspira--do en el Derecho romano.

En este análisis tendremos ocasión de comprobar la existencia - de términos y formas arcaicas que carecen hoy de valor, excepto como dice Brierly, el de su venerable vetustez y que un pueblo menos apegado a sus tradiciones hubiera extirpado hace tiempo, constituyendo un defecto que los letrados ingleses conservan - con demasiada complacencia (10).

El Derecho inglés, considerado como una de las grandes obras - del espíritu humano, no se limita a ser el Derecho usado en In-glaterra solamente; constituye la base del sistema legal de las grandes regiones del mundo que integran el Imperio Británico.

El ordenamiento jurídico configurado en torno a la tierra, se - basó en costumbres territoriales, desarrolladas e integradas en resoluciones judiciales cuyo entramado constituyó el Common - - Law. Este sistema perfectamente adaptado cuando surgió a las -

necesidades y características del país, fué poco a poco quedándose anticuado y plagado de anacronismos, cuya superación se veía dificultada por la rigidez y el formalismo del viejo sistema. Gracias a la Equidad, sistema judicial especial, se alcanzaron satisfactorias soluciones a problemas para los que el Derecho Común carecía por completo de ellas. Las escasas reformas legislativas introducidas antes del primer cuarto del siglo XIX, tuvieron efecto negativo; pues solo consiguieron aumentar la confusión y la complejidad del Derecho Común en vez de clarificarlo y simplificarlo.

La dinastía normanda, a partir de Guillermo el Conquistador, orientó sus esfuerzos hacia la creación de una jurisdicción propia, con la misión de dotar al país de un ordenamiento jurídico común. Sin prescindir de las jurisdicciones existentes (local, señorial, eclesiástica y mercantil) pero mermando progresivamente sus competencias, los Tribunales del Rey, a través de un curioso sistema itinerante de impartir justicia, fueron conociendo las heterogéneas costumbres locales, refundiendo las mejoras con ayuda de la razón, en un cuerpo de normas comunes y dando vida a un Derecho indígena del que se ha dicho que es el único gran sistema jurídico de esta índole que el mundo moderno ha producido.

El Common Law sirvió de soporte como hemos dicho, a la implantación de un nuevo sistema de normas, la Equidad, cuyo nacimiento fué la respuesta jurídica y política a las insuficiencias advertidas en aquél y a su incapacidad para superarlas en base a sus propios medios. La inflexibilidad procesal del Derecho Común, provocó una situación de desamparo en muchas personas que no tuvieron más recurso que acudir al Rey como potestad soberana encargada de administrar justicia (11). De su intervención y de la pronta delegación de sus facultades, nació el Tribunal de la Cancillería. Esta jurisdicción concurrente, que vino a ser la fuente creadora de la Equidad, tuvo una triple misión: llenar las lagunas del Common Law, corregir los abusos de éste y en

ocasiones rivalizar con él. Representa, como ha dicho Puig Bru tau, la brecha por donde penetró un nuevo Derecho, que rectificó el que se consideraba definitivo e inalterable, suponiendo un cauce de renovación jurídica constante (12).

#### Tenencias y Estates.-

El jurista continental europeo, advierte Lipstein, se ha aproximado siempre al estudio del Derecho inglés con dos conceptos fundamentales en su mente: el primero, la trascendental división entre bienes muebles e inmuebles y el segundo, que la propiedad es un derecho absoluto e ilimitado sobre una cosa. Pues bien, en cuanto al primero debe señalarse que la distinción carece de relieve en el Derecho anglo-norteamericano, si se exceptúa el Derecho Internacional Privado. Su lugar está ocupado por los conceptos de reality y personality. El primero abarca la propiedad inmueble de libre tenencia (freehold), los llamados chattels real o tenencia de inmuebles derivada de arrendamientos (leasehold) y finalmente, los derechos de garantía inmobiliaria (mortgages). El segundo agrupa los bienes muebles (chattels personal) y los derechos de propiedad intelectual e industrial (choses in action) (13). Y en lo relativo al segundo, procede decir que en el Derecho inglés las relaciones jurídicas inmobiliarias son tan extraordinariamente complejas, que no se pueden agrupar como en el Derecho romano en torno al concepto simple del dominio, sino que ha sido preciso configurarlas en torno a dos instituciones jurídicas básicas, las tenencias y los estates, al conocer un dominio sobre la tierra dividido en cantidad y calidad.

Durante cientos de años ha sido considerado como principio básico el que las personas no pueden llegar a ser propietarias de la tierra. El llamado "propietario" (landowner) es solamente titular de un derecho que procedía directa o indirectamente del Rey, verdadero propietario del suelo. En justa correspondencia al privilegio que suponía ser titular de un derecho sobre el -

suelo, su titular estaba obligado a prestar al señor una serie de servicios. Como los servicios eran de distinta naturaleza, se conocieron muchas clases de tenencias (tenures). Pero además, como los derechos tenían mayor o menor duración, dieron lugar a distintos derechos o estates. Ambos conceptos son distintos. Las tenencias se refieren a las relaciones entre los titulares de derechos y los señores feudales, mientras que los estates aluden a la duración de los derechos. El régimen jurídico de los estates conserva todavía hoy, gran importancia mientras que el de las tenencias la ha perdido al ser abolidas en 1.660 las tenencias militares al publicarse el Estatuto de Tenencias y finalmente al entrar en vigor en 1.926 la Property Act de 1.922.

Al subir al trono Guillermo el Conquistador confiscó la tierra a todos los que habían negado apoyo a la corona y la distribuyó entre sus seguidores normandos, al tiempo que permitió a los ingleses que le reconocieron, recobrar sus tierras mediante el pago de cuantiosas sumas de dinero. Pero el Monarca siempre conservó la condición de dueño supremo, estando todas las tenencias basadas en el dominio del Rey. Los titulares de las tenencias cedieron en muchos casos sus derechos, dando lugar a la aparición de una legión de pequeños señores situados entre los señores feudales y los inmediatos detentadores del suelo. En un principio solo se podía tener tierra de un señor. Más tarde, se consideraba normal tener tierras de varios señores siempre que las tenencias no implicaran servicios incompatibles, pues a todos los señores se les debía fidelidad. El Estatuto Quia Emptores en 1.920 puso fin a la práctica de la subinfeudación, al prohibir a los titulares de derechos la transmisión a otras personas.

Por razones prácticas conviene señalar que desde 1.660 hasta 1.926, sólo quedaron dos tipos de tenencias el freehold y el copyhold. En el freehold los derechos del señor estaban muy debilitados y se reducían al cobro de una renta modesta y a la re



versión (escheat) que era el derecho más importante, consistente en que si el titular del derecho fallecía intestado y sin herederos capaces de sucederle, el derecho revertía al señor. Esta situación no se producía frecuentemente porque cualquier vínculo de sangre, daba derecho a suceder y en la realidad solo ocurría en el caso de bastardos fallecidos sin descendientes.

En el copyhold los derechos del señor y las correspondientes obligaciones del titular eran importantes y de variado contenido al ser una tenencia consuetudinaria. El titular empezó siendo un mero precarista que podía ser privado de su derecho a voluntad del señor. No podía transmitir su derecho, que además, se extinguía a su óbito. Su situación de facto fué mejorando paulatinamente, siempre que su conducta fuera satisfactoria a los ojos del señor, pero nunca dejó de ser lo que era, es decir, un mero precarista con un régimen suavizado por los usos y costumbres de la finca o manor.

La transmisión del copyhold se realizaba por medio de un contrato denominado de surrender y admittance consistente en una venta realizada por el titular del derecho, quien lo entregaba al señor y éste a su vez al comprador.

El copyhold podía convertirse en freehold por acuerdo entre el señor, con facultades plenas, y el titular del copyhold. Se promulgaron, incluso, varias leyes para fomentar estas transformaciones.

A partir de la entrada en vigor de la Law of Property Act de 1.926 el suelo se consideró de libre tenencia y exento de las cargas derivadas del antiguo régimen de tenencias, excepto de las subsistentes en el caso de conversión de un copyhold en freehold que la mencionada Ley no ha extinguido, así como de ciertos derechos honoríficos vinculados a algunos freehold que se mantienen.

La palabra estate viene del latín "status" y evidencia una idea de permanencia. Sirvió durante siglos para determinar la condición social de las personas. Los que no estaban adscritos a una relación señorial carecían de status en la Edad Media. La condición personal dependía de la tenencia de la tierra hasta tal punto que el vocablo status que inicialmente se refería a la condición personal del sujeto del derecho, acabó quedando referido a la situación objetiva de la que dependía su condición personal. La misma palabra estate sirvió para designar y clasificar la tenencia de la tierra en virtud de una relación de origen feudal, resultante de la convergencia de titularidades de diferente jerarquía sobre unos mismos bienes. Las diferentes clases de tenencia de la tierra, derivadas unas de otras, eran designadas con el vocablo estate, porque la tenencia representaba el status de cada titular (14).

El concepto de estate es genuino del Common Law y no aparece en ordenamientos jurídicos inspirados en otro Derecho. Con el paso de los años han alcanzado reconocimiento los siguientes estates: The fee simple, the fee tail, the life estate y the estate for years. Los tres primeros son llamados freehold estates y el último es menos que un freehold estate. La diferencia entre ellos, deriva, según Casner, de consideraciones de dignidad feudal (15). El titular de un freehold tiene la seisin mientras que solo tiene la posesión el de otra clase de derechos.

Como ha quedado dicho más arriba el concepto de estate guarda relación con la duración del derecho, que varía según los términos utilizados en su constitución a favor del titular o de sus antecesores, lo que explica la existencia de las diversas clases de estates que hemos mencionado.

Conviene apuntar desde este momento, la diferencia existente entre estates legales (legal estates) y estates equitativos (equitable interests). Es oportuno referirse para aclarar esta distinción al origen de los estates equitativos. Era práctica co-

mún anterior a la promulgación del Estatuto de Usos en 1.535, - que el titular del derecho sobre la tierra constituyese un derecho o lo transmitiese a A que lo adquiría para B, con lo que se conseguía eludir los graves inconvenientes derivados del régimen jurídico de las tenencias. B frecuentemente era el propio titular del derecho o un tercero. Con esta transmisión A se convertía en titular legal del derecho. El trust o disposición en favor de B no era tomado en consideración por los Tribunales ordinarios por lo que si A rompía la confianza y se quedaba con las rentas de la tierra, B carecía de acción ante los Tribunales, pero podía acudir al Tribunal de la Cancillería para obligar a A - a que respetase el trust. La acción de A, de aprovecharse de - unos frutos que no le pertenecían, se consideraba "contra conciencia", por lo que se permitió esta acción ante el Tribunal de la Cancillería para la salvación de su alma. B, era considerado como titular de un derecho equitativo sobre la tierra.

Como el derecho de B no era reconocido por el ordenamiento jurídico, escapaba a las cargas de las tenencias, con la consiguiente pérdida de renta para el señor, en base a cuya voluntad detenía el derecho. Enrique VIII, que era el principal perdedor, - hizo que el Parlamento aprobara el Estatuto de Usos con el propósito de acabar con la distinción entre derechos legales y derechos equitativos. Dicha ley, que lleva fecha de 1.535, disponía literalmente lo siguiente: "Las personas en cuyo beneficio se - posean las fincas serán consideradas poseedoras legales de las - mismas y titulares del derecho constituido en su beneficio".

En el original: "If any person be seized of any lands to the use of any other person, such person that have such use shall - - henceforth be deemed in lawful seisin, and possession - of the same lands in such like estate as he had in - - use".

El resultado de la ley fue convertir el trust de un derecho - - equitativo en un derecho legal de forma que en el ejemplo ante--

rior, B adquiría un derecho legal y A no adquiría nada. Se decía en la ley, que se ejecutaba el trust y que se transmitía un derecho legal a aquel que sólo habría adquirido un derecho equitativo.

Aunque al principio la ley consiguió evitar la creación de derechos en equidad, acabó por fracasar sobre todo a partir del caso Tyrel en el que se mantuvo la tesis de que no podía haber un beneficio sobre otro benefició, de forma que si la tierra se transmitía a X en beneficio de A y luego en beneficio o en trust a favor de B, la ley transformaba el derecho de A en un derecho legal negando virtualidad a la disposición a favor de B que era considerada nula. Hacia mediados del siglo XVII el Tribunal de la Cancillería se apoyó en este fallo para declarar que B era titular de un derecho equitativo y poder así compeler a A, titular de un derecho legal, a detentar su derecho en beneficio de B. De esta manera superponiendo disposiciones en favor de personas distintas se podían volver a crear derechos equitativos. Por lo que en el ejemplo anterior en vez de transmitir la finca a X en beneficio de A y en trust a favor de B, se podía transmitir directamente a favor "unto and to the use for" de A en trust a favor de B, fórmula que terminó por arrinconar a la anterior.

El Estatuto solo afectó a los freeholds pero no a los leaseholds, de ahí que pudieran seguir constituyéndose derechos equitativos sobre esta clase de estates. Bastaba con asignar el lease a A, en provecho de B.

Además, a medida que la jurisdicción del Tribunal de la Cancillería se iba consolidando, muchos otros derechos equitativos aparte del trust fueron siendo reconocidos como las hipotecas y las servidumbres equitativas.

La Ley de la Judicatura de 1.873 que fusionó los Tribunales Superiores de la jurisdicción ordinaria con el Tribunal de la Canci-

liería para formar la Corte Suprema con jurisdicción sobre el De recho común y la Equidad, no abolió la distinción entre los dere chos legales y equitativos.

La fundamental distinción entre derecho legal y equitativo, es - que el primero es un derecho in rem que puede ser exigido frente a todos, mientras que el equitativo es un derecho in personam, - que solo puede hacerse efectivo frente a determinadas personas.

El principal objetivo del Parlamento al aprobar la Property Act, según Rivington, fue facilitar y abaratar la contratación inmo bilia haciendo el sistema más sencillo y más seguro ya que solo permite que subsistan o se creen en adelante como derechos lega les dos categorías: El fee simple absolute in possession y el - term of years absoluto (16).

Antes de 1.926, cualquiera de los estates podía ser creado como derecho legal por medio de un grant o como derecho equitativo - por medio de un use o trust. Después de 1.926, solamente pueden subsistir o crearse como derechos legales los dos derechos nom brados. La ley no ha venido a terminar con los derechos equita tivos que van a poder seguir siendo constituidos después de la - misma e incluso aquellos derechos legales que podían crearse antes de ella y que ahora no se autorizan, van a poder constituir se ahora, como derechos equitativos.

#### The Fee Simple.

Un fee simple se creaba mediante un contrato en el que debían - utilizarse las siguientes palabras y no otras: "a A y a sus here deros" (to A and his heirs). El uso de otras palabras como - - "a A" o "a A para siempre" o "a A en fee simple", solo creaban - un life estate ya que faltaban las palabras sagradas "y a sus he rederos". Hoy basta utilizar las palabras "in fee simple", sin - que se necesite añadir la palabra herederos.

La primera parte de la frase aludía al nombre del adquirente - mientras que la segunda precisaba el alcance o extensión del derecho adquirido. Una parte de la doctrina se ha preguntado si - podían los herederos de A adquirir algún derecho en base a las - palabras "y a sus herederos". La respuesta es negativa ya que - si los herederos adquiriesen el fee simple reciben un derecho - que procede de A y no del transmitente de A. La expresión "a sus herederos" que figura en la fórmula citada, indica que el estate es transmisible mortis causa de modo general y no de modo espe-- cial como en el caso del fee tail que solo es transmisible a los descendientes. En el caso de muerte intestada del titular, la - sucesión en sus bienes raíces y derechos personales, sigue el - mismo orden. Orden, que es en los Estados Unidos con ligeras va - riac<sup>o</sup>nes de algún Estado, y en Inglaterra a partir de 1.925, el siguiente: En caso de concurrencia de cónyuge viudo con descen- dientes, el primero tiene derecho a una tercera parte y los se-- gundos a las dos terceras partes restantes. Si no deja cónyuge supérstite y sí descendientes, éstos toman la totalidad de los - bienes. Si no hay descendientes pero sí cónyuge viudo, éste to- ma la mitad de los bienes y la otra mitad pasa a los familiares del causante. Si muere sin descendencia y sin dejar cónyuge su- pérstite, los parientes consanguíneos del causante tienen dere-- cho a la totalidad de los bienes.

La frase "a A y a sus herederos", ha sido recogida por el ordena miento jurídico para expresar, dice Casner, la simple idea de la propiedad plena (17). La palabra "herederos" usada en plural - ¿a quien se refiere?. La regla de la primogenitura entonces vi- gente, otorgaba la herencia al primer nacido por lo que el voca- blo "herederos", no podía referirse a herederos contemporáneos - sino sucesivos. Por ello, el uso de los términos a A y a sus he- rederos equivale a decir a A, al heredero de A y luego al herede- ro del heredero de A y así sucesivamente hasta el infinito. Esta fórmula tenía sentido cuando los estates no podían transmitirse inter vivos ni mortis causa, pero la perdió cuando se autorizó la libre transmisibilidad de los estates, convirtiéndose en algo va

cío que solo significaba la clase o naturaleza del derecho que se constituía.

La ley de 1.925 habla de fee simple absolute in possession, cuyo significado, nos aclara Rivington en la forma que a continuación se expone: Las palabras in fee, se han usado durante generaciones para significar que se trata de un derecho transmisible mortis causa. La palabra simple fué añadida para distinguir este derecho del fee tail que solo podía ser heredado por descendientes y no por colaterales. En cuanto al sentido del adjetivo absoluto nos lo dá el legislador inglés de manera negativa. Así - un fee simple es absoluto aunque su titular se pueda ver privado de su derecho por el juego de ciertas leyes especiales. También es absoluto aunque esté sujeto a un derecho de retracto legal o equitativo. El fee simple debe ser actual. No se puede configurar para el futuro y si se constituye, sólo se habrá creado un derecho equitativo (18).

Tratándose de sociedades, las palabras a sus herederos no tenían sentido y fueron sustituidas por las de sus sucesores (and his successors).

#### The Fee Tail.

En Gran Bretaña la tierra y no el comercio fué la base del patrimonio y del orgullo familiar y el estate tail fue el tipo de derecho utilizado por la sociedad para que las fincas continuaran indefinidamente perteneciendo a las familias que las poseían. En los Estados Unidos, en cambio, no se conocía este apego a la tierra, salvo pequeñas excepciones en el Viejo Sur. El americano - medio de la ciudad, empezaba su vida de casado en un apartamento, alquilaba luego una casita, compraba después una algo mayor y terminaba su vida en un apartamento. En el campo, la vida no era tan atractiva como para que los hijos de los agricultores siguieran el camino de sus padres cuando tenían la oportunidad de iniciar otra actividad. Por todo esto, dice Casner, no se ha ge

neralizado este tipo de estates en los Estados Unidos, no reconociéndose incluso, su existencia en Oregón, Iowa y Carolina del Sur (19). Para entender el régimen jurídico de este tipo de derecho es necesario conocer algo de su historia. Rivington cuenta como en tiempos feudales era práctica común de los señores, - dar tierras a sus vasallos de forma que las mismas se mantuvieran en el patrimonio de sus familias, en tanto en cuanto los vasallos tuvieran descendientes, para en otro caso volver al patrimonio de los señores (20). Los jueces se opusieron a estos designios de los señores, por entender que entrañaban serias limitaciones a la libre transmisibilidad de las tierras. Con este fin formaron una doctrina jurisprudencial en base a la cual se consideró que el primer donatario ostentaba un fee simple sujeto a la condición de tener hijos. Tan pronto como se cumplía la condición, el donatario podía transmitir libremente la finca en fee simple. Los señores que veían así frustrados sus propósitos consiguieron que se publicara la ley de Donis Conditionalibus, - en 1.825, por virtud de la cual el donatario carecía de poderes dispositivos sobre las fincas. De esta manera se consiguió que se constituyeran verdaderos derechos "entailed". Esta normativa produjo, sin embargo, muchos resultados indeseables. En 1.472, se falló el caso Taltarum en el cual se decidió que el tenedor actual de un derecho de esta clase, podía venderlo libremente mediante una especial operación que recibió el nombre de "suffering a common recovery" consistente en un contrato yuxtapuesto a un procedimiento judicial. En la actualidad, se conocen muchos contratos para la liberación de estos derechos, pero todos tienen una serie de limitaciones que, según Casner, son las siguientes: Sólo puede celebrar contratos el tenedor actual del tail; si el tenedor no celebra contrato alguno, no solo no puede legar la finca, sino que a su óbito no le pueden suceder sus herederos generales, sino solo los lineales (21).

Después de la ley de 1.925 los derechos de esta naturaleza sólo se pueden constituir por medio de un convenio, por testamento o de acuerdo para un convenio.



Estos derechos reciben un tratamiento jurídico diverso en los Estados Unidos. En Carolina del Sur se aplica la vieja regla del fee simple condicional. En Mass., que reconoce este derecho, solo hay un contrato para eliminar el tail y en Nueva York se admite que A es titular de un fee simple.

La especial naturaleza de estos derechos ha hecho necesario el empleo en los documentos de fórmulas solemnes. Las palabras mágicas para crear estos derechos son "a A y a los herederos de su cuerpo" o "a A y a su descendencia". La frase a los herederos de su cuerpo ha de ser entendida en el sentido de sucesivas generaciones de descendientes y no en el de herederos de una misma generación. La ley de 1.925 exige usar las palabras "herederos de su cuerpo" o "in tail".

La modalidad apuntada es la más universal y flexible, pues no hay limitación alguna por razón de matrimonio del primeramente nombrado ni por razón del sexo de sus descendientes, que en ocasiones acompañan a estos derechos, limitándolos.

The Life Estate.

Se trata de un derecho de duración limitada, limitación que está en función de la vida de una persona que puede ser la del propio titular "life estate" propiamente dicho, o la de un tercero "estate pur autre vie".

En los documentos de constitución de este derecho, análogo a nuestro derecho de usufructo, se usan las palabras "a A durante su vida" (to A for life). Es un freehold estate, que normalmente termina con la muerte del titular, pero que puede extinguirse antes, en caso de expropiación o de consolidación.

La falta de arraigo a la tierra, explica el poco uso que la sociedad americana hace de esta figura jurídica. Pero, además, hay otras razones como vamos a ver a continuación. Así si O, -

dueño de una finca la da en usufructo a A y en nuda propiedad - (remainder) a otra u otras personas, A se convierte en titular - de un derecho rígido, pues si desea vender la tierra a un tercero, necesita el concurso de los nudo propietarios, que a veces - no están determinados impidiendo la celebración de la venta. En cambio, si la propiedad se entrega en trust a favor de una persona, el trustee tiene poderes de disposición sobre la finca.

Los ingleses han suprimido los life estates legales a partir de 1.925, y sólo autorizan la creación de derechos equitativos por medio de convenios (settlements) instrumentados en documentos - (vested deeds) seguidos de trusts.

Los estates "pur autre vie", dice Casner, se constituyen cuando a una persona se le transfiere un estate mientras dure la vida - de otra persona (to A for the life of B). Este mismo resultado se consigue con la constitución de un life estate seguido de una transmisión. En ambos casos A se convierte de titular de un life estate "pur autre vie", siendo B la persona de cuya vida depende el derecho y que en inglés recibe el nombre de "cestui que vie". En el caso de que B muera antes que A no hay problema. Pero sí lo hay si fallece después, ya que el derecho no se ha extinguido y no es transmisible por herencia. En el Derecho antiguo se permitió al primer ocupante quedarse en la finca hasta la muerte de B en que los nudo propietarios consolidaban su derecho. Hoy esta clase de derechos es tan transmisible como los demás estates (22).

#### The Term of Years.

Antiguamente el estate for years o term of years como también se llama, era el instrumento utilizado por los prestamistas para - burlar la ley canónica que prohibía la usura, por lo que surgió como instrumento de extorsión que mereció cierto trato discriminatorio por parte de los Tribunales, que todavía hoy perdura, según observa Casner (23). Así si A dueño de una finca necesitaba

dinero, la cedía en arrendamiento a B previa entrega del dinero necesitado. La duración del arrendamiento era lo bastante larga como para que B se considerara reembolsado del dinero prestado - y de una cantidad adicional en concepto de beneficio.

El arrendamiento crea en favor del arrendatario un derecho temporal detentando entretanto el propietario el derecho a recuperar la finca al término del arrendamiento, derecho que recibe el nombre de reversión. En el lenguaje jurídico se dice que una persona es arrendataria de una finca por tanto tiempo con derecho de reversión a favor de otra.

En los arrendamientos, el arrendatario es titular de un derecho que no es un real estate, sino un chattel real, que tiene naturaleza dominical comparable a la superficie del Derecho romano. A su óbito, el derecho arrendaticio pasa al administrador o executor de su herencia como derecho personal y no a los herederos como derecho real. El arrendatario durante el arrendamiento tiene la posesión pero no la seisin, que está reservada a los freehold estates. En el Common Law el arrendamiento no estaba protegido por acciones reales, lo que suponía una grave limitación, que se remedió en el siglo XII al crearse la acción de desahucio. Las relaciones entre arrendador y arrendatario se determinan en el contrato de arrendamiento, la redacción de cuyas cláusulas exige destreza y previsión en los profesionales, ya que mientras en la transmisión de un fee simple se ceden todas las facultades que puedan darse sobre un bien, en el arrendamiento se constituyen derechos simultáneos entre el arrendador y el arrendatario durante un plazo de tiempo, dentro del cual, se pueden producir toda clase de eventos: destrucción de la finca por el fuego, expropiación, quiebra del arrendatario, etc. De ahí, que los documentos que recogen contratos que transmiten fees simples sean concisos mientras que los que reflejan arrendamientos suelen ser extensos.

Si el arrendamiento se estipula por meses "to A for month to - month", A tiene derecho a disfrutar del bien arrendado durante -

el primer mes y los siguientes hasta que una de las partes manifieste a la otra su voluntad de querer poner fin al arrendamiento. Esto mismo ocurre en los arrendamientos por años o semestrales.

En el caso de que el contrato no mencione plazo de duración se crea un derecho que recibe el nombre de "tenancy at will", que según la legislación de algunos Estados se transforma en arrendamiento en atención a la forma de pago de la renta.

Para poner fin a la relación arrendaticia, se precisa la notificación hecha dentro de cierto plazo. Si el arrendamiento es - - anual, la notificación ha de hacerse seis meses antes de la expiración del plazo, salvo que la legislación estatal permita un - - plazo inferior. Si el arrendamiento es mensual la notificación ha de hacerse un mes antes de su terminación.

La relación jurídica de simple tenencia se crea al entrar el arrendatario en la finca con el consentimiento expreso o presunto del arrendador y se termina en el momento en que una de las dos partes lo desea. El Estatuto de Fraudes disponía que todo arrendamiento que no se hubiese hecho por escrito solo daba lugar a una relación de tenencia, que terminaba sin necesidad de previa notificación. Igualmente, expiraba al morir una de las partes o al enajenar el dueño la finca arrendada.

#### Derechos Futuros. - (Future Interests).

El Common Law permite la creación de derechos e intereses futuros a favor de terceras personas, alcanzando, quizás, en este - - punto el Derecho inglés, su máxima complejidad.

Por derecho futuro se entiende aquel en cuya virtud se llama a - - una persona a una titularidad jurídica plena al fallecimiento de otra. Para profundizar en su conocimiento es preciso saber que es derecho particular. Derecho particular es aquel cuyo conteni

do es menor que el del estate pleno. La transmisión a una persona de un derecho particular, un fee tail, por el titular de un derecho más amplio, un fee simple, entraña la subsistencia de un resto en el estate pleno que permanece en manos del constituyente del derecho particular o de sus herederos y recibe el nombre de derecho futuro remanente o reversión. Ahora bien, si la creación del derecho particular va unida a la transmisión de las facultades residuales a un tercero, el derecho que éste adquiere es expectante y recibe el nombre de remainder.

En el Derecho común, el único estate futuro de freehold que podía crearse era el remainder ya que los freehold estates solo se podían transmitir entregando la seisin. Los bienes raíces podían transmitirse en usufructo a A y en nuda propiedad o remainder a B o a sus herederos, con entrega de la seisin a A. Pero no cabía transmitir el dominio a B con efectos a partir de la muerte de A, sin crear un usufructo previo a favor de este último. Tampoco cabía transmitir el dominio a una persona sujeto a condición resolutoria. El remainder tenía que esperar para alcanzar plena eficacia a que se extinguiera el derecho particular, derecho que no cabía limitar con restricción alguna.

Estó dió lugar a que los derechos futuros existentes en aquellos momentos, fueran sencillos como cuando se cedía una finca a A en usufructo y a B y a sus herederos en nuda propiedad; o a A en usufructo y en nuda propiedad al hijo de A al llegar a los veintidós años. Para ser investido un remainder necesitaba estar atribuido a una persona sin otra limitación que la de que se agotara el derecho particular. Si el remainder podía ser eficaz en cualquier momento era investido y contingente en otro caso. Así la transmisión de un usufructo a favor de A con remainder en B, daba a B la titularidad de un remainder investido ya que podía surtir efectos inmediatamente muerto A. El hecho de que B no recibiese la posesión y que pudiese morir antes que A, no hacía contingente el derecho de B. Pero un remainder a favor del hijo de B era contingente si B estaba vivo, ya que nadie puede here--

dar a una persona viva. Los remainders contingentes se extinguen a menos que se conviertan en investidos al tiempo de agotarse el derecho particular.

A partir de 1.925, no son posibles en Inglaterra, según afirma Rivington, derechos legales futuros de freehold. No cabe un usufructo legal seguido de una reversión o de un remainder legal. Los únicos derechos legales que pueden constituirse son el estate in fee y el term of years absoluto. El fee simple debe ser absoluto y en posesión que se presume la ostenta quien tiene derecho a percibir frutos y rentas. El titular de un derecho legal in fee simple sigue siendo titular del mismo, aunque haya dado la finca en arrendamiento, ya que conserva el derecho al percibo de las rentas. Se dice de este titular que tiene derecho a la reversión aunque no se trate de una reversión propiamente dicha. Este derecho se considera sin embargo, como un freehold estate in possession, aunque durante el arrendamiento no se tenga la posesión de la finca (24).

Hay un supuesto en que es posible constituir un estate legal distinto y es el del arrendamiento futuro, en el que, al no ser necesaria la posesión se puede constituir como estate legal.

Los intereses futuros corresponden desde la reforma indicada al campo de la Equidad. Pueden constituirse remainders investidos o contingentes, como usufructos a favor de terceras personas con nuda propiedad o reversión en favor de los titulares constituyentes, pero todos estos derechos se mueven hoy en la esfera de la equidad.

#### Intereses que no tienen la categoría de Estates.-

El dueño de una finca puede constituir sobre ella derechos que no tienen la categoría de estates, entre los que cabe citar las servidumbres, las licencias, los pactos restrictivos de uso y otros derechos.

En el Derecho inglés la servidumbre romana aparece escindida en dos categorías jurídicas distintas. La servidumbre de uso o *easement* que se constituye como cualidad de un predio y que faculta a su titular para usar del predio sirviente de forma determinada o para limitar el uso que del mismo haría su dueño y la que se denomina servidumbre de goce o "*profit a prendre*" que autoriza a su titular a hacer suyos todo o parte de los frutos del predio sirviente.

Las licencias (*licenses*) son derechos de naturaleza obligacional que se conceden por quien ocupa la finca en favor de un tercero que se ve autorizado, sin contraprestación alguna, para poder entrar y disfrutar de la misma. La importancia de estos derechos ha aumentado de forma espectacular, tal vez, para escapar a las limitaciones derivadas del régimen arrendaticio. Estas licencias pueden ser revocadas en cualquier momento por el concedente y contemplan una gama casi ilimitada de usos. Citemos por vía de ejemplo la autorización para entrar en una finca para practicar un deporte o para contemplar un paisaje.

Los derechos y obligaciones "*propter rem*". (*convenants affecting land*) y los pactos restrictivos de uso del derecho privado (*restrictive covenants*), constituyen el germen de la planificación territorial. Son acuerdos de voluntades establecidos documentalmente y que suelen formar parte, con carácter accesorio, de un contrato principal, a cuya finalidad sirven. Así si el dueño de una finca quiere preservar el valor recreativo o residencial de sus terrenos puede ponerse de acuerdo con los dueños de las fincas vecinas y firmar un documento sobre uso del suelo con el fin de obligar a los distintos propietarios durante cierto tiempo a destinar sus tierras a usos compatibles con la finalidad residencial a que se los quiere destinar. En cuanto a los derechos y obligaciones "*propter rem*" hay que distinguir, como apunta *Rivington*, según se incluyan en contratos de arrendamiento o en otros contratos (25).

I.- En contratos de arrendamiento.-

El arrendatario, sin perjuicio de que pueda dar en subarriendo - la finca arrendada a otra persona, responde ante el arrendador - de las obligaciones contraídas en el contrato de arrendamiento. Esta responsabilidad no pasa a un tercero aunque el arrendador - haya consentido el subarriendo. Cesa esta responsabilidad sólo si el arrendador le libera de sus obligaciones o también si se - trata de un arrendamiento de larga duración, especie en la que - se han convertido, desde la ley de 1.925, los arrendamientos permanentemente renovables.

A la muerte del arrendatario, los administradores de la herencia, deben hacer frente a estas obligaciones hasta donde alcancen los bienes hereditarios. Termina esta responsabilidad una vez vendido el arrendamiento o entregado a la persona llamada por el causante para sucederle. Todo ello, claro es, siempre y cuando se cumplan ciertos requisitos. Los administradores hereditarios deben haber satisfecho todas las responsabilidades derivadas del - arrendamiento y haber constituido un fondo de garantía para atender obligaciones futuras. Si la persona llamada a suceder al - causante en el arrendamiento renuncia a su derecho o no se en- / cuenta comprador para el mismo, los administradores de la herencia deben, de acuerdo con el arrendador, buscar un subarrendata- rio.

En cuanto a la posición jurídica del cesionario del arrendamiento en relación con los derechos y obligaciones surgidas de estos pactos, es regla general en materia de contratación, la de que - nadie pueda ser demandado por razón de un contrato en el que no ha sido parte. Pero los contratos de arrendamiento constituyen una importante excepción a esta regla. Las obligaciones del - - arrendatario que afectan a la finca arrendada siguen a ésta y el cesionario del arrendamiento puede ser demandado por el arrendador como consecuencia de los pactos suscritos con el arrendata-rio y también al revés.



Los derechos y las obligaciones derivados de los arrendamientos son considerados "propter rem". El arrendatario adquiere el derecho del arrendador y el cesionario del arrendatario lo adquiere de este último, por lo que adquiere el mismo derecho que el arrendatario tenía. Pero el cesionario no responde ante el arrendador del incumplimiento de obligaciones producido después de ceder el arrendamiento. En teoría, el cesionario se libera de todas las responsabilidades derivadas del incumplimiento de obligaciones nacidas del contrato de arrendamiento una vez que haya cedido su derecho a un tercero, aunque sea un hombre de paja, pero puede ser demandado por los incumplimientos producidos durante el tiempo que tuvo el arrendamiento. En la práctica el cesionario no puede eludir tan fácilmente estas responsabilidades pues el arrendatario al ceder el arrendamiento siempre obliga al cesionario a pagar las rentas y a cumplir las demás obligaciones derivadas del contrato, así como a indemnizar al arrendatario en el caso de que sufra un daño patrimonial por razón del arrendamiento. Desde la ley de 1.925, esta obligación tiene rango legal y no es necesario hacerla constar en los contratos.

En cuanto a la cesión del derecho de reversión, es regla general del Derecho común, la de que ni los derechos del arrendatario ni las obligaciones del arrendador siguen a la tierra. El comprador del derecho de un arrendador no respondía ante el arrendatario de los incumplimientos de obligaciones por parte del arrendador ni por otro lado estaba autorizado para exigir del arrendatario el cumplimiento de sus obligaciones. Solo tenía derecho a exigir el pago de la renta. Eso era todo. La legislación ha variado en este punto a partir de 1.925, y la fecha del contrato anterior o posterior a 1.926, es clave en esta materia. Los derechos del arrendatario y las obligaciones del arrendador siguen a la finca en la reversión, siempre que las cláusulas de las que los mismos se deriven tengan que ver con la finca dada en arrendamiento, de forma que la persona con derecho a reversión puede dirigirse contra el arrendatario o el cesionario del arrendatario y a la inversa, el arrendador pueda dirigirse contra el titu

lar de la reversión. Dos puntos deben aclararse: primero, el arrendador continúa siendo responsable, incluso después de la cesión, de las obligaciones contraídas con el arrendatario, a pesar de que el cesionario de la reversión sea responsable legal de las mismas. Segundo, el cesionario o la persona adquirente de la reversión no sólo puede aprovecharse de los incumplimientos de obligaciones que hayan tenido lugar después de haber adquirido su derecho, sino que también tiene los mismos remedios que el anterior propietario en relación con los incumplimientos anteriores.

¿Qué pactos tienen naturaleza real?. Tratándose de cesiones de arrendamientos es preciso que el pacto afecte a la finca arrendada (touch or concern the thing demised) o como dice la ley de 1.925, que tenga relación con el "subject matter of the lease". Ambas expresiones tienen el mismo sentido. Se considera que un pacto se refiere a la finca dada en arrendamiento si la afecta en su naturaleza, cualidad o valor, con independencia de otros efectos colaterales. A veces resulta particularmente difícil decidir si un pacto es real u obligacional.

## II.- En otros contratos.-

En compraventas de freeholds la regla del Derecho común es que las obligaciones no siguen a la finca mientras que los derechos sí pueden seguirla. Así, si A vende un freehold a B por contrato en el que este último se obliga frente al vendedor a construir una valla, A no puede demandar a C, posterior adquirente, por incumplimiento de la obligación. Pero tratándose de un derecho sí puede acompañar a la finca. Así, si A vende un freehold a B, C que ha adquirido de B, puede demandar a A por daños y perjuicios derivados del incumplimiento de A.

La regla de Derecho común que sigue estando en vigor es que las obligaciones no siguen a la finca, salvo entre arrendador y arrendatario. Pero en 1.848, el Tribunal de la Cancillería in--

troujo una nueva regla con relación a los pactos restrictivos del uso del suelo. La regla se estableció en el caso Tulk V. Moxhay, a fin de evitar que el comprador pudiera romper unos pactos restrictivos de los que tenía noticia al tiempo de comprar la finca aunque no hubiera sido parte del contrato en el que se establecieron. La razón de este fallo judicial se encontró en que posiblemente el comprador, conocedor de los pactos habría pagado por los terrenos un precio inferior al normal de las tierras de igual calidad y situación. Pero la verdadera causa es que las restricciones crean un derecho equitativo sobre la finca que al igual que los demás derechos equitativos, obligan a todos los que la adquieren, a menos que adquieran un derecho legal a título oneroso y de buena fe.

#### Titularidades sobre los Estates: Clases.-

Uno de los objetivos de la ley de 1.925, dice Rivington, fué asegurar que cualquiera que fueran las circunstancias, el entero estate legal quedara investido en personas mayores de edad con plenas facultades dispositivas. Estas personas, llamadas estate owners, son de cinco clases: Beneficial owners, tenants for life y statutory owners, trustees for sale, administradores de la herencia y acreedores hipotecarios (26).

En cuanto a los beneficial owners procede decir que es el tipo normal de titularidad que comporta el máximo de facultades sobre la finca. El derecho aparece investido en el titular y se ejerce en beneficio del mismo. Esta titularidad entraña plenos poderes de disposición.

En lo relativo a los tenants for life y statutory owners hay que señalar que antes de la ley de 1.925, era posible fraccionar un fee simple en un número ilimitado de sucesivos estates legales. Pero después de 1.925, esta posibilidad no cabe respecto de los estates legales, aunque sí respecto de los equitativos. Así se puede constituir un life estate in possession seguido de una re-

versión equitativa con el número que se desee de estates equitativos futuros sujetos a la regla de perpetuidad.

Para la constitución de un establecimiento o heredamiento (settlement) de un estate legal inter vivos o mortis causa es preciso utilizar un documento de investidura (vesting deed o vesting assent) y a continuación un trust. El documento de investidura se refiere al estate legal y el trust a los intereses equitativos. Con este mecanismo el fee simple o el leasehold property - es investido en el tenant for life, es decir, en la persona que durante su vida ostentará la posesión, y detentará el fee simple en trust a favor suyo y de las personas llamadas al remainder. - El tenant for life tiene el derecho legal del fee y se convierte en estate owner aunque solo tenga derecho a aprovecharse del mismo durante su vida. Detenta el estate legal como trustee para - él mismo y para los demás beneficiarios. No puede disponer del estate legal, salvo en los casos legalmente autorizados. Aunque sus poderes de disposición son grandes, el legislador se cuida - de ponerle limitaciones en provecho de los restantes beneficiarios.

Trustees for sale. La Settled Land Act no se aplica allí donde la tierra está sujeta a un inmediato trust for sale. Hay una diferencia esencial entre el settled land y el land poseído en - - trust for sale. En el settled land la titularidad del estate legal corresponde al tenant for life mientras que en el trust for sale corresponde a los trustees. Era práctica corriente en los settlements of land, dar a los trustees poder para vender la finca con el consentimiento del life tenant, lo que no les conver--tía en trust for sale. Los trustees han sido privados hoy de esta facultad que ha pasado a los life tenants.

Los trust for sale -que deben distinguirse del poder para vender (power of sale)- se constituyen en settlements y en testamentos cuando el fundador o causante desea que la finca sea disfrutada por varias personas sucesivamente pero sin que su disfrute sea -

el propio de la tierra sino el de una inversión. Hay dos clases de settlement: el realty y el personalty. El objetivo del primero, es conservar la finca en la familia. Así por ejemplo si el creador del settlement al tiempo de contraer matrimonio establece una vinculación estricta a su favor durante su vida con re- / mainder a favor de su primogénito y demás hijos sucesivamente en tail de forma que él gozará de la tierra durante su vida y luego pasará a su hijo. Este tipo de vinculaciones son raras hoy.

Por el contrario, si un cónyuge ha invertido en locales comerciales o negocios puede querer establecer un personalty settlement si no desea que la propiedad sobre estos elementos quede vinculada indefinidamente a su familia. Constituye un settlement parecido en su régimen jurídico al existente en la propiedad de participaciones en compañías mercantiles. La propiedad pasa a los trustees en trust para venta, con ciertas instrucciones como que no se vendan durante su vida sin su consentimiento o el de su cónyuge a su fallecimiento.

Los trust for sale son hoy muy frecuentes, ya que además de los que se constituyen voluntariamente, la ley ordena su constitución en determinadas situaciones, como, a partir de 1.925, en la sucesión intestada.

Administradores de la herencia (Personal representatives).- A la muerte del tenant for life o del último trustee sobreviviente, el estate legal de que eran titulares pasa a los administradores de la herencia. De igual manera los derechos legales sobre los inmuebles y los leaseholds de los que era titular el causante como beneficial owner o como acreedor hipotecario, pasan a los administradores de la herencia que se convierten en titulares de los mismos. Todos los derechos del fallecido ya fueran freeholds o leaseholds, derechos personales, derechos legales o equitativos, pasan a los administradores hereditarios por imperativo legal.

En el Derecho común, solo los derechos personales se transmitían a los administradores hereditarios. Los derechos reales pasaban directamente a los herederos y solo posteriormente cuando se permitió disponer de ellos por testamento, se transmitían directamente a los beneficiarios de los mismos. Esta fué la ley hasta 1.897, (Land Transfer Act), fecha a partir de la cual los fee - simples estates in freeholds ya legales o equitativos, pasaban a los administradores de la herencia. En los óbitos acaecidos después de 1.925, todos los derechos, salvo contadas excepciones, - pasan a los administradores.

Los administradores de la herencia son considerados por la Administration of Estates Act de 1.925 como ejecutores testamentarios o administradores de la persona fallecida. Si el ejecutor testamentario fallece, el ejecutor del ejecutor se convierte en albacea del causante. En el caso de fallecer intestada una persona, sus derechos reales o personales hasta que se haya proveído a su administración, pasan al Presidente del Tribunal de Testamentarias y Divorcio. Y lo mismo ocurre si fallece con testamento en el que no designa ejecutor testamentario.

Los ejecutores testamentarios tienen amplios poderes de disposición sobre los bienes de los que devienen titulares. La entrega de los bienes y derechos a las personas designadas por el causante, se realiza por convenio o assent o por contrato, aunque en la práctica se utiliza casi exclusivamente el convenio para eludir el pago del impuesto de actos jurídicos documentados. El convenio debe hacerse por escrito firmado por el ejecutor testamentario y debe mencionar el nombre de la persona a cuyo favor se hace la entrega, ya que de no hacerse así no se podrían transmitir los derechos legales.

Acreedores hipotecarios (Mortgagees).- Los derechos legales de hipoteca se constituían antes de 1.926, mediante un contrato por el que se transmitía el derecho legal sobre el fee al acreedor con la condición de que al pago total de la suma prestada ven- /

dría obligado a transmitir la finca al deudor hipotecario. El resultado era que el deudor cesaba como dueño de la finca al gravarla con una hipoteca. Pero a fin de adaptarse al nuevo esquema de estates owners era necesario que el hipotecante continuara siendo dueño de la finca y que el acreedor se convirtiera en titular de un estate legal. La ley de 1.925 resolvió esta dificultad sancionando que una hipoteca legal sobre un freehold solo puede constituirse por medio de un contrato de "demise" o arrendamiento por cierto número de años. El hipotecante conservaba su derecho sobre el fee y seguía siendo su propietario mientras que el acreedor al ser titular de un arrendamiento era también titular de un estate. Ambos tienen derechos legales.

En cuanto a las hipotecas sobre leaseholds había dos maneras de constituir las: la primera mediante la cesión del lease al acreedor y la segunda mediante un contrato de subarriendo (subdemise) a favor del acreedor por un plazo inferior al del contrato de arrendamiento. Este segundo procedimiento era el más utilizado. Pues bien, la ley de 1.925 ha venido a prohibir la creación de hipotecas por medio de cesiones de lease.

#### Sistema Contractual del Derecho Anglosajón.-

En la formación del Derecho contractual anglosajón, destaca Puig Brutau, la escasa fuerza de la voluntad para crear por sí sola obligaciones jurídicamente exigibles. El contrato formal y el resultante de la recepción de una cosa, aparecieron como formas que se anticiparon al contrato consensual. Aunque el pensamiento contractual moderno está caracterizado por la idea de que la voluntad puede crear por sí obligaciones jurídicas, en el Derecho anglosajón perdura el formalismo primitivo a través de la consideration, en el sentido de que nadie puede obligarse sin recibir una contraprestación a menos que se otorgue un contrato formal bajo sello o "deed". Basta la existencia de una mera contraprestación para que cualquier pacto sea contrato. Además, en el Derecho inglés el contrato se conceptúa como promesa -cuyo -

concepto no difiere de nuestra noción de contrato- y cuyo incumplimiento dá lugar a una acción civil (27).

Los pasos más importantes en la evolución de este proceso son - los que se van a mencionar a continuación.

El Estatuto de Usos de 1.536 representó un paso decisivo en la - evolución del proceso contractual inglés al transformar los derechos o usos equitativos en legales. Con anterioridad a dicha fecha los usos equitativos se constituían de dos maneras, a las - que posteriormente se unió una tercera. La primera, conocida - por feoffment to uses, tenía lugar cuando A daba en feudo la finca a B y a sus herederos que adquirirían un fee simple legal, en - provecho de C (to the use of C) que adquiriría un fee simple equitativo. La segunda, llamada bargain and sale, por cuyo conducto A vendía la finca a B y a sus herederos a través de un documento escrito. No se constituía un derecho legal porque no había livery of seisin. En el lenguaje de la época se decía que el bargain and sale creaba un uso en B. Y la tercera, covenant to - stand seized, se daba cuando entre A y B existía algún parentesco y A otorgaba un documento sellado en el que declaraba que - - transmitía el derecho a B y a sus herederos.

El uso del bargain and sale se generalizó a partir de 1.536. La razón era obvia, toda vez, que no requería que las partes se desplazaran a la finca, como ocurría con el feoffment, con su encanto de la entrega simbólica de una ramita, de forma y manera que una finca sita en Cornwall se podría transmitir cómoda y secretamente en un despacho de Londres, lo cual en tiempos de difícil - desplazamiento era importante. En 1.536, se publicó, también, - el Estatuto de Enrollments que ordenó la inscripción de los bargain and sales de freeholds, para que fueran eficaces en Derecho. Sin embargo, este Estatuto apareció con unos matices fiscales al pretender cobrar un nuevo tributo al tiempo de la registración. La publicidad en aquellos momentos, horrorizaba a los propietarios de fincas. Por estas causas se buscó un nuevo instrumento



que aprovechando las ventajas del Estatuto de Usos evitara los inconvenientes del Estatuto de Enrollments. Este instrumento fué el lease y el release que vino a dar fin a los buenos propósitos del Estatuto de Enrollments.

Con anterioridad al Estatuto de Usos, en tiempos feudales, Gran Bretaña se encontraba en plena era del feoffment y de la entrega posesoria (livery of seisin), que exigía la presencia de las partes en la finca y la entrega simbólica de una rama o de un pedazo de césped por parte del transmitente a favor del adquirente.

Con la publicación del Estatuto de Usos, se lograron dos objetivos importantes: primero, se generalizó el uso de los documentos en la contratación inmobiliaria y segundo, se removieron los obstáculos feudales que impedían la creación de intereses futuros. Los Tribunales de Equidad no habían prestado mayor atención a dos reglas del Derecho común relativas, la primera a que no se podían crear derechos a favor de terceras personas (springing and shifting interests), aunque sí cabía constituir estos derechos en la esfera de la equidad. A partir del Estatuto de Usos estos intereses pasaron a ser derechos legales (like estates at law).

En los Estados Unidos, afirma Casner, rige el Estatuto de Usos al considerar que el mismo forma parte del Derecho común, salvo en aquellos Estados, como Nueva York, que lo han rechazado expresamente, pero todos los Estados tienen hoy leyes que abordan la doble tarea que acometió el Estatuto: la de permitir la transmisión de fincas sin entrega posesoria, y la de autorizar la creación de derechos futuros (28).

Así se llegó a la publicación del Estatuto de Fraudes en 1.677, que impuso la necesidad del documento escrito para todos los contratos al disponer que "no se permitirá el ejercicio de ninguna acción basada en actos o contratos sobre bienes inmuebles a menos que hayan sido hechos por escrito y estén autorizados con la

firma de la persona obligada en virtud de los mismos". En el original: "No action shall be brought upon any contact or sale of lands, tenements or hereditaments or any interest in or concerning them... unless the agreement upon which such action shall be brought or some memorandum or note thereof shall be in writing and signed by the party to be charged therewith or some other person thereunto by him lawfully authorized".

El documento escrito fué la forma necesaria para la contratación de cualquier derecho real inmobiliario a partir de 1.677, tanto en Inglaterra, como en los Estados Unidos, en donde se entendió trasladado el Estatuto de Fraudes.

En el sistema jurídico estadounidense, señala Miranda, la constitución y transmisión de los derechos reales presenta una estructura compleja integrada por tres niveles, dos de ellos negociales y el tercero registral (29). Vázquez Bote habla solo de dos, de acuerdo de voluntades y de formalización del mismo (30). Comienza con la celebración del negocio jurídico causal, continúa con el negocio jurídico unilateral de disposición, y culmina con la inscripción en el Registro. El negocio jurídico causal ó acuerdo causal, parecido a nuestro precontrato, es bilateral y consensual. Así, en la compraventa el vendedor se obliga a entregar la cosa, previo otorgamiento del negocio jurídico unilateral de disposición, y el comprador a pagar el precio. El negocio jurídico unilateral de disposición o acto unilateral de transferencia para Vázquez Bote, es como su nombre indica, de disposición, ya que entraña una disminución del patrimonio del disponente. Da lugar a una adquisición derivativa de derechos en el momento de hacer la tradición del instrumento que contiene el negocio unilateral de disposición al adquirente. Este negocio no ha sido individualizado por la doctrina ni por la jurisprudencia sino a través del instrumento que lo materializa y así se habla de "deed" y de "mortgage" cuando en realidad esas denominaciones corresponden a los instrumentos y no al negocio jurídico en sí mismo.

Las dos primeras etapas presentan presupuestos y elementos que son frecuentemente omitidos por las partes, dando lugar a vicios en los títulos. La ausencia del funcionario público profesional del derecho (notario de tipo latino) en la configuración jurídica de la voluntad de las partes, determina el peligro de nulidades y consiguientemente de vicios en los títulos. El procedimiento para la adquisición de un derecho real es lento y costoso por las cautelas a que obliga y por los muchos pleitos que genera.

Examinemos superficialmente con Kratovil los dos tipos fundamentales de negocios jurídicos causales: la compraventa y el préstamo (31). El primero presenta dos especies principales: el "cash sale contract" que obliga al comprador al pago al contado del precio contra la entrega del deed y el "installment contract" por el cual el comprador paga el precio a plazos y al final el vendedor le hace entrega del deed.

El proceso de celebración del contrato de préstamo se inicia con la oferta del prestatario "application" dirigida al prestamista. En la práctica la solicitud se redacta por el prestamista y en la misma se incluyen los siguientes datos: principal del préstamo, interés, plazo de devolución, obligación del prestatario de facilitar la historia jurídica de la finca a su costa y de entregar el abstract de su título. También se comprende la obligación del prestatario de otorgar y firmar tanto la "nota" que documenta la deuda como el mortgage. La aceptación de la oferta se documenta en un instrumento que recibe el nombre de "commitment" y cuyo efecto es el perfeccionamiento del contrato de préstamo.

Perfeccionado el negocio jurídico causal, el prestatario otorga el "note" y el "mortgage" y hace tradición de los mismos al prestamista, con lo que queda constituido el "mortgage".

Hay en los Estados Unidos normas genéricamente denominadas "statute of frauds" que imponen la forma instrumental privada para los contratos causales inmobiliarios. La jurisprudencia americana se ha visto obligada a encontrar excepciones en razón de la pluralidad de casos en que las partes no documentan adecuadamente sus contratos. Se exige de forma escrita pero se admite cualquier especie de instrumento, nota o memorandum referido al mismo, pese a lo escueto que pueda parecer su texto. No resultan sorprendentes las palabras de Kratovil cuando señala que es frecuente que la redacción de documentos sea tan deficiente que los sujetos no tengan conocimiento de que realmente se están obligando a comprar y a vender (32).

Las partes contratantes deben ser identificadas correctamente. El uso de un nombre falso dá lugar a la nulidad del contrato. Deben los contratantes ser personas capaces aunque resulta obvio que pocas personas están preparadas para juzgar la capacidad de la otra parte, por lo cual surgen nuevos vicios. Los casos de negocios jurídicos celebrados por incapaces, ocurren por millares. Tratándose de personas jurídicas, el problema de la capacidad se hace más complicado.

En lo tocante a los elementos reales de los contratos, es decir, precio y finca, la falta del primero constituye uno de los vicios más frecuente, dando lugar a la nulidad del contrato. Es usual asimismo encontrar descripciones deficientes que omiten toda referencia a la situación de la finca -más adelante nos ocuparemos de las formas en que se suelen describir los inmuebles-.

Finalmente digamos unas palabras acerca del negocio jurídico unilateral de disposición. Es complementario del contrato causal que debe indicar la forma en que éste ha de hacerse. El documento que recoge el negocio en cuya virtud se transmite la finca o se crea el derecho, recibe el nombre de deed. El otor-

gante del documento se denomina grantor y el que adquiere grantee.

Según las garantías establecidas por las partes, los "deeds" se clasifican, siguiendo a Casner, en:

General Warranty deed: El transmitente asegura al adquirente - contra cualquier vicio o defecto del derecho transmitido, anterior o posterior a la transmisión.

Special warranty deed: El transmitente solo responde de los vicios nacidos después de transmitir el derecho pero no de los anteriores.

Quitclaim deed: El transmitente no responde de nada. Se limita a ceder el derecho que tiene (33).

Las cláusulas de garantía pueden ser: actuales si aseguran una determinada situación del derecho al tiempo de celebrar el contrato como el covenant for seisin que garantiza que el transmitente es dueño de la finca y tiene poder dispositivo sobre ella; el Covenant of the right to convey semejante a la anterior; y - el Covenant against encumbrances si garantizan la libertad de - cargas y gravámenes; y futuras, en otro caso, como el covenant of quiet enjoyment and covenant of general warranty si garantizan que el adquirente no será perturbado en la quieta y pacífica posesión de su derecho ni por el cedente ni por un tercero.- Y el covenant for further assurances que aseguran que el cedente hará cuanto sea preciso para que el derecho transmitido sea lo más perfecto posible.

Estas cláusulas de garantía o covenants for title dependen como es natural y lógico de la solvencia de la persona que queda obligada en virtud de las mismas.

Para el adecuado uso de estas garantías el transmitente debe emplear ciertas frases solemnes que varían según el Estado. Así en Illinois "convey and warrant", en Pennsylvania "warrant generally" y en Minnesota "grant, bargain and sale".

En algunos Estados, Arizona y Ohio por ejemplo, el "deed" o mortgage es nulo si no consta en el instrumento una certificación notarial del "acknowledgement" que no es otra cosa que una comparecencia del transmitente ante Notario en la que declara que el deed o mortgage fué oportunamente otorgado por él mismo -- (acknowledgement) procediendo entonces el Notario a certificar en el instrumento acerca de la existencia de esta manifestación. Pocos Estados exigen esta certificación de reconocimiento, o la exigen solo en casos especiales: enajenaciones por mujeres casadas o del inmueble que constituye el hogar familiar "homestead". Sin embargo, la mayoría de los Estados requieren que el deed o el mortgage contengan esta certificación para que el mismo pueda ser inscrito. Kratovil confiere gran valor a esta limitada intervención notarial que se produce después de la celebración y otorgamiento de los negocios jurídicos, pues se trata según él, del único elemento del deed que confiere algo de seguridad jurídica, al dar fé de la fecha, del lugar y de la persona (34).

Hasta el siglo XIX, los "deeds" eran prolijos y extensos y los Abogados no habían querido correr el riesgo de darles redacción más abreviada. Sabían estos profesionales que las fórmulas estandarizadas funcionaban bien y no estaban seguros de lo que pasaría si las abreviaban. Para los interesados, estos contratos no constituían ningún problema, pero sí que complicaban y hacían muy extensas las inscripciones, por lo que diversos Estados publicaron leyes con el fin de abreviar su redacción.

Con la tradición del instrumento "deed" o "mortgage" al adquirente, se transmite o constituye el derecho real. Con esta entrega que recibe en inglés el nombre de "delivery" se consuma -

el negocio jurídico causal que se fusiona con el negocio jurídico unilateral de disposición y se transfiere el dominio al "grantee" o se constituye el "mortgage" a favor del "mortgagee".

La entrega del deed era y es fundamental para la eficacia del contrato. No se requiere ninguna ceremonia sobre el particular. No se precisan hechos ni palabras especiales. Puede realizarse, según Casner, por medio de hechos sin palabras o por medio de palabras sin hechos. Basta cualquier forma que sirva para revelar la existencia de una clara e inequívoca voluntad de transmitir en el transmitente (35). Si esta voluntad no resulta clara, la entrega no se reputa efectuada aunque el transmitente no retenga la posesión de la finca. De igual modo, si el documento se halla en poder del adquirente, pero no está clara la voluntad de entrega del transmitente, el contrato no surte efectos. Cabe pensar en el supuesto de que la voluntad del transmitente sea la de reservarse la propiedad hasta que el adquirente cumpla determinadas obligaciones o se produzca el evento constitutivo de una condición. En estos casos entienden los Tribunales, que hay una entrega condicionada (delivery in escrow). La determinación de esta voluntad en el transmitente ha sido y sigue siendo causa de una abundante litigación.

#### Descripción de Fincas.-

Ningún documento, según el Estatuto de Fraudes, es capaz de constituir o transmitir un derecho real inmobiliario, a menos que la finca a la que afecte esté adecuadamente descrita. Se considera debidamente descrita una finca, dice Casner, si la misma puede ser identificada con las palabras usadas en el documento (36).

Cuando se trata de actos jurídicos en los que intervienen compañías mercantiles, la descripción de los inmuebles suele ser más detallada, ya que los Abogados que intervienen no se confor

man con cualquier descripción. Se suelen utilizar en la descripción de las fincas dos procedimientos: uno, denominado de "townships and ranges" que se apoya en datos tomados de los mapas catastrales del Gobierno Federal y otro llamado de "metes and bounds", que se utiliza preferentemente en Maine, Mass., Conn., Vermont, New Hampshire, Rhode Island, New York, Penns., New Jersey, Delaware, Maryland, Virginia, West Virginia, Kentucky, Carolina del Norte y del Sur, Georgia y Tejas, es decir, en los Estados colonizados con anterioridad al levantamiento del mapa catastral y que emplea linderos fijos (37).

En el siglo XVIII el Gobierno de los Estados Unidos empezó los trabajos catastrales en terrenos de dominio público. Concretamente, el 30 de Septiembre de 1.875, comenzaron los trabajos para la realización del mapa catastral. Obra calificada de gigantesca y que se presenta hoy como una de las páginas más bellas de la historia americana. Con excepción de las Colonias del Atlántico antes citadas, de Tejas y Hawai, el mapa catastral comprende la casi totalidad del suelo norteamericano estando pendiente su terminación en las zonas montañosas de Arizona, Colorado, Idaho Nevada y Washington. El Congreso nombró una comisión presidida por Tomas Jefferson, que elaboró un proyecto de ley que con las enmiendas oportunas, adquirió rango de ley el 20 de Mayo de 1.875 (Land Ordinance Act). La ley intentó conciliar los intereses del Estado que buscaban catastrar los terrenos de dominio público y los de la colonización que reclamaban la rápida entrega de tierras a inmigrantes y soldados. A la terminación de la Guerra Civil, el Gobierno Federal era dueño de toda la superficie de tierra que se extendía al Oeste de la franja costera del Oceano Atlántico. Los primeros inmuebles que entraron en el Patrimonio Nacional fueron los procedentes de las cesiones hechas por los Estados de Nueva York, Conn., Virginia, Carolina del Norte y del Sur y Georgia, es decir, de todas las tierras que se extendían desde la Cordillera de los Alegany hasta el río Mississippi, a las que estos Estados se



creían con derecho en virtud de las concesiones originales de la Corona inglesa. Estas cesiones fueron ratificadas por Gran Bretaña en 1.783, en el Tratado de París. En 1.819 la Luisiana fué comprada a Francia y la Florida a España. En 1.848 se compró a Méjico los Estados de California, Nevada, Utah, Arizona, y Nuevo Méjico. Alaska, se compró a Rusia en 1.867.

Para la realización de los trabajos catastrales se dividieron - las tierras en superficies rectangulares localizables con referencia a una línea base que discurre de Este a Oeste y que coincide con uno de los paralelos de latitud y a un meridiano principal que discurre a lo largo de una longitud determinada. Cada seis millas a lo largo de ambas líneas se trazaron perpendiculares que al cruzarse formaron los townships con una superficie cada uno de seis millas cuadradas y con una extensión de -- 23.040 acres. Las líneas de townships de Norte a Sur reciben - el nombre de ranges que están numerados de Este a Oeste del meridiano. Cada township en un range está también numerado según su situación al Norte o al Sur de la línea base. Cada township está dividido en treinta y seis secciones de una milla cuadrada cada una (256 Has.); que están numeradas correlativamente empezando en el ángulo nordeste en dirección Oeste hacia la línea - de range y en la siguiente línea de Oeste a Este.

La descripción de fincas utilizando los datos del mapa catas- / tral se usa preferentemente para las rústicas pero no se adapta a las urbanas, respecto de las que se sigue el otro sistema. Un tercer sistema relacionado con el último citado consiste en empezar la descripción en un punto determinado como una calle o - una casa y seguir después hasta dar la vuelta a la finca. Se - conoce con el nombre de "description by courses and distances".

El dueño de un terreno puede subdividirlo en parcelas, de acuer- do con un plano que recibe el nombre de "plat" que se presenta en el Registro para su archivo. En el mismo figuran numeradas

las parcelas resultantes de la división, lo que facilita su - -  
identificación.

El celo de los Abogados ha llevado a usar métodos combinados en  
la descripción de las fincas, lo que no crea problemas salvo -  
que se tomen datos contradictorios.

#### Los Sistemas Registrales en los Estados Unidos.-

En la formación del Derecho registral, se aprecian los mismos -  
avatares que en la formación de las otras ramas del Derecho ame-  
ricano. Sin embargo, la experiencia registral inglesa no resul-  
tó aprovechable para la población colonial, al estar la propie-  
dad inmueble fuertemente vinculada a un puñado de familias te--  
rratenientes, mientras que en los Estados Unidos la tierra era  
un bien libremente enajenable.

En el antiguo Derecho inglés la propiedad se transmitía median-  
te la livery of seisin o entrega de la investidura material que  
revelaba el cambio de propiedad. Posteriormente con la difu- /  
sión de la propiedad inmueble entre la clase media, la entrega  
de la investidura material degeneró en rutina. Por ello se pro-  
mulgó el Estatuto de Fraudes en 1.677 que exigió forma escrita  
para que los Tribunales reconocieran eficacia a las transmisio-  
nes de inmuebles.

En toda transmisión era necesario demostrar que el transmitente  
era dueño del bien inmueble que transmitía, lo que obligaba a -  
llegar a la auténtica raíz del título que era tanto como exigir  
una prueba diabólica. Esta dificultad era más teórica que prác-  
tica porque hasta mediados del siglo XIX la propiedad territo--  
rial estaba en manos de muy pocas familias.

La lucha por el librecambio, dice Puig Brutau, llevó en Ingla--  
terra a la creación de un Land Register destinado a facilitar -  
las transmisiones de inmuebles (38). Sin embargo, el Land Re--

gister fué un fracaso porque muy pocos propietarios solicitaron la registraci3n de sus tierras. En 1.902, se impuso como obligatoria la inscripci3n en determinadas zonas del pa3s. En 1.925 se simplific3 el r3gimen inmueble ingl3s y en gran medida se hizo desaparecer la diferencia entre bienes muebles y bienes inmuebles. Pero ha de tenerse presente que el Land Register que responde al sistema Torrens -es un sistema de registraci3n de derechos mientras que el sistema de Recording norteamericano lo es de documentos- s3lo lleg3 a establecerse de forma parcial (39). La nueva normativa ha atribuido al Registrador amplios poderes calificadoros. Oye y decide sobre las alegaciones formuladas contra las descripciones practicadas, determina quien debe pagar los gastos del procedimiento, estudia y resuelve las reclamaciones amparadas en el Estatuto de Limitaciones, rectifica los errores cometidos en los asientos, concede indemnizaciones a los titulares que han sufrido p3rdidas, cancela las cargas caducadas o prescritas, libra nuevos certificados y rechaza los t3tulos defectuosos en el fondo o en la forma. El gran 3xito de la ley consiste adem3s en permitir la tutela de intereses menores a trav3s de anotaciones o cauciones.

Sin embargo, en los Estados Unidos de Am3rica se puede decir que desde los albores de la vida colonial se sinti3 la necesidad de asegurar las adquisiciones de fincas mediante la inscripci3n, en un Registro p3blico. Ello se debia a que los colonos no se movian en torno a la atm3sfera mercantil que habian conocido en la metr3poli sino alrededor de una tierra nueva que carecia de historia y de tradici3n pero que era su 3nica fuente de riqueza.

Las trece colonias inglesas del Atl3ntico pusieron en vigor el Estatuto de Enrollments que obligaba a la transcripci3n en un Registro p3blico, no considerando suficiente la simple toma de raz3n. En 1.627 en la colonia de Plymouth se dispuso por primera vez, que las compraventas de inmuebles se hicieran constar en un libro de registro. En Virginia en 1.639 se aprob3 una

ley que exigía la inscripción de todos los actos y contratos en los que el adquirente no entraba en posesión del bien adquirido. En igual año en Connecticut, se aprobó una ley que ordenaba la inscripción de los contratos sobre inmuebles para que produjeran efectos jurídicos "all bargains or mortgages of land shall be accounted of no value untill they be recorded". Según Cribbet, más de trescientos años después, subsiste el mismo sistema en la mayoría de los Estados (40).

Sin embargo, a finales del siglo XIX, un grupo de jóvenes Abogados no satisfechos con el sistema de Recording, dirigió sus miradas hacia los países en donde se aplicaba el sistema Torrens -que entonces era considerado como la panacea de todos los males que aquejaban a la propiedad inmueble-, con ánimo de establecerlo en su país. Aproximadamente una tercera parte de los Estados trataron de implantarlo sin imponerlo como obligatorio. Doce Estados lo establecieron pero solo en Hawaii, Minnesota, Illinois, Ohio y Massachusetts se puede decir que ha arraigado (41).

La diversidad legislativa, que como decíamos, es una de las notas más caracterizadora del Derecho norteamericano, y que ha sido reconocida en la Constitución, había hecho sentir más acuciantemente que en otros países la necesidad de una legislación uniforme para todos los Estados. Esta competencia legislativa exclusiva de los Estados sobre determinadas materias va perdiendo día a día importancia práctica. Así desde 1.889, dos instituciones jurídicas, la American Law Institute y la National Conference of Commissioners on Uniform State Laws (ésta, en el seno de la American Bar Association) han tenido que tomar sobre sus espaldas la gran tarea de elaborar proyectos de leyes uniformes para todos los Estados sobre muy variadas materias, entre ellas un Código de Comercio uniforme de los Estados Unidos. Esta necesidad también se había dejado sentir en materia registral. Fruto de este esfuerzo por alcanzar una ley nacional fue la Uni

form Land Registration Act de 1.916. Con ella se pretendió generalizar el sistema Torrens, aunque por diversas razones que - en su momento se examinarán, solo fué adoptada en tres Estados: Utah, Virginia y Georgia (42).

En resumen, cabe decir que las colonias americanas abandonaron desde los primeros momentos de vida, el sistema inglés que obligaba a los propietarios a conservar los deeds e impusieron normativamente la inscripción registral, mediante leyes genéricamente denominadas "recording statutes".

En la actualidad, salvo el caso de Ohio, que como señala Penney y Broude sigue en materia de hipotecas el sistema de inscripción constitutiva y declarativa en el de deeds, todos los demás Estados cuentan con un sistema registral de inscripción simplemente declarativa. Además hay que reseñar la existencia de una veintena aproximada de Estados que implantaron a primeros de siglo el sistema Torrens que convive con el sistema de Recording, y - del que puede decirse que ha arraigado y vive floreciente en la mitad de los Estados que lo establecieron (43).

- 
- (1) En 1.963 la Fundación Elías Ahuja me concedió, a través del Instituto Internacional de Educación de los Estados Unidos de América, una ayuda a la investigación, que me permitió visitar Universidades y Registros de la Propiedad de diversos Estados, e iniciar este trabajo.
  - (2) Real Estate Spiraling Land. Times. Marzo 1.964.
  - (3) G. D'HAUCOURT, La Vie Americaine, Colección "Que Sais Je?", Presses Universitaires de France, 1.962, pág. 36.
  - (4) A. DE COSSIO Y CORRAL, La Concepción Anglosajona del Derecho, R.D.P. - 1.947, pág. 249.
  - (5) E. ALLAN FARNSWORTH, An Introduction to the Legal System of the United States, Oceana Publications. Ins., 1.963.

- (6) J.L. BRIERLY, El Derecho Inglés, Oxford University Press, 1.943, pág. 2.
- (7) JOSE MARIA MORENILLA RODRIGUEZ, La Organización de los Tribunales y la Reforma Judicial en los Estados Unidos de América, Instituto de Cultura Hispánica, 1.968, pág. 12.
- (8) JOSE MARIA MORENILLA RODRIGUEZ, lugar citado en la nota 7, pág. 15. En Luisiana no obstante sus orígenes franceses, regía el Derecho español (pues dicho territorio también perteneció a la Corona española), que fue respetado al integrarse en la Unión Norteamericana. Al codificarse las leyes existentes en el Estado, los juristas en un extraño viraje, aceptaron sorprendentemente el Código Napoleón.
- (9) ANDRE y SUZANNE TUNC, El Derecho de los Estados Unidos de América. Instituciones Judiciales: Fuentes y Técnicas, Imprenta Universitaria. México, D.F. 1.957.
- (10) BRIERLY, lugar citado en la nota 6.
- (11) BAZ IZQUIERDO, Derecho Inmobiliario e Hipotecario Inglés, Edersa, - - 1.980, pág. 55.
- (12) PUIG BRUTAU, La Jurisprudencia como Fuente del Derecho, Barcelona, - - 1.951, pág. 94.
- (13) LIPSTEIN, Las Categorías Fundamentales del Derecho Privado Inglés, Cuadernos de Derecho Anglonorteamericano, Instituto de Derecho Comparado, Barcelona, Julio-Dic. 1.953, pág. 27.
- (14) PUIG BRUTAU, El Seguro a favor del Adquirente de Bienes Inmuebles en los Estados Unidos, R.D.N., Dic. 1.976, pág. 247.
- (15) JAMES CASNER y W. BARTON LEACH, Cases and Text on Property, Little - - Brown and Company, Boston 1.951, pág. 268.
- (16) GIBSON RIVINGTON, Law of Property in Land, Law Notes Library, Londres 1.959, pág. 23.
- (17) CASNER, lugar citado en la nota 15, pág. 270.
- (18) RIVINGTON, lugar citado en la nota 16, pág. 26.
- (19) CASNER, citado en la nota 15, pág. 277.
- (20) RIVINGTON, citado en la nota 16, pág. 75.

- (21) CASNER, citado en la nota 15, pág. 276.
- (22) CASNER, citado en la nota 15, pág. 282.
- (23) CASNER, citado en la nota 15, pág. 290.
- (24) RIVINGTON, lugar citado en la nota 16, págs. 159 y sigs.
- (25) RIVINGTON, lugar citado en la nota 16, pág. 132.
- (26) RIVINGTON, lugar citado en la nota 16, pág. 33 y 55.
- (27) PUIG BRUTAU, Fundamentos de Derecho Civil. T.II V. I-Bosch, 1.954.
- (28) CASNER, citado en la nota 15, pág. 389.
- (29) MIRANDA, MARCELO W., Estudio comparativo de la transmisión y constitución de derechos reales en Estados Unidos, frente a sistemas que imponen la intervención de Notariado de tipo latino. Revista de Derecho Notarial, nº 91, 1.976, pág. 94.
- (30) VAZQUEZ BOTE, EDUARDO. El denominado Seguro de Títulos. Ventajas e inconvenientes de su adopción en el Derecho español. Revista de Derecho Notarial, nº 92, 1.976, pág. 234.
- (31) R. KRATOVIL. Real Estate Law, pág. 88, citado por Miranda en nota 29.
- (32) R. KRATOVIL, pág. 89, lugar citado en nota 31.
- (33) CASNER, lugar citado en la nota 15, pág. 689.
- (34) KRATOVIL, pág. 59, lugar citado en nota 31.
- (35) CASNER, lugar citado en la nota 15, pág. 696.
- (36) CASNER, lugar citado en la nota 15, pág. 715.
- (37) MALEY y THUMA, Legal Description of Land, Chicago Title and Trust Company, 1.963, págs. 3 y 4.
- (38) PUIG BRUTAU, citado en la nota 14, pág. 246.  
El Derecho Inmobiliario inglés, ha sido objeto de interesantes estudios en España, véase por ejemplo, MANUEL RODRÍGUEZ y RODRÍGUEZ GERMES. El Derecho Inmobiliario Inglés, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario -

1.952; JOSE MARIA CASADO PALLARES, El Registro de la Propiedad en Inglaterra, publicado por el Ilustre Colegio Notarial de Valencia en 1.951, y con relación al Registro Mercantil, Véase JOSE MARIA PIÑOL AGUADE, La Modernización del "Companies Registration Office" (CRO) de Inglaterra. R.C.D.I. nº 522 de 1.977.

- (39) TED FIFLIS, English Registered Conveyancing: A Study in Effective Land Transfer, Northwestern University Law Review, 1.964, pág. 59.
- (40) JOHN E. CRIBBET, Conveyancing Reform, New York University Law Review 1.960, pág. 1.293.
- (41) TED FIFLIS, Land Transfer Improvement: The Basic Facts and two Hypotheses for Reform, University of Colorado Law Review, 1.966, pág. 438.
- (42) CHARLES REY, La Commission Americaine D'Uniformité des Lois D'Etats, París, 1.927.
- (43) N. PENNEY y R. BROUDE, Cases and materials on Land Tenancing, pág. 46, citado por Miranda en nota nº 29.



II.- EL SISTEMA DE RECORDING AMERICANO O DE REGISTRO DE DOCUMENTOS.- (\*)

Antecedentes Históricos.-

Desde el primer momento de su historia, el pueblo norteamericano buscó establecer un sistema registral que al tiempo que evitara los actos fraudulentos permitiera a todo interesado conocer el estado jurídico de los bienes inmuebles. Se pensó que la inscripción de los actos jurídicos sobre dichos bienes en un registro público, sería el mejor medio de prueba, por lo que desde tiempos coloniales se publicaron leyes hipotecarias, que dieron origen al sistema registral más generalizado en el país y que se conoce con el nombre de recording system o de registration of deeds. Con anterioridad a la entrada en vigor de estas primeras leyes el adquirente de inmuebles estaba muy deficientemente protegido y debía buscar amparo en la doctrina del caveat emptor (44).

Los estudiosos consideran este sistema, como genuinamente americano. Aigler, ha llegado a decir que es tan americano como la apple pie o tarta de manzana y no tiene nada que ver con el sistema inglés de registración de títulos (registration of titles) que responde al sistema Torrens (45).

En 1.627, la Colonia inglesa de Plymouth, dispuso por primera vez, que las compraventas de inmuebles se hicieran constar en un libro registro. Con referencia a 1.640, Fiflis transcribe el siguiente precepto de la legislación de Plymouth, que en lengua original dice:

"No mortgage, bargain, sale or grant hereafter to be made of any houses, lands, rents, or other hereditaments, shall be of force against any other person except the granter and his heirs, unless the same be recorded, as is hereafter exposed". (46).

Los colonos entendieron, claramente, que las leyes les requie- / rían para inscribir los actos jurídicos sobre los inmuebles. Pa- ra poder cumplimentar el mandato legal, los adquirentes necesi- taban obtener un contrato escrito del vendedor. La transmisión del derecho se operaba con la celebración del contrato y con la posterior entrega del documento que lo recogía. El adquirente necesitaba saber, antes de contratar, si el transmitente era - dueño del derecho. También, quería conocer, si iba a poder su- ceder al transmitente en la posición jurídica que ocupaba res- - pecto del inmueble y si, a su vez, podría él transmitir el dere- cho en el futuro. Solamente mediante el examen del registrò y previa la debida valoración de los pronunciamientos de los li- - bros podía darse adecuada respuesta a estas preguntas.

El sistema contractual y el de registro de documentos enraiza- - dos en la más pura tradición norteamericana, descansan sobre el principio inquebrantable de que todo interesado puede llegar a conocer a través del registro, si el transmitente es o no dueño del derecho que transmite así como las condiciones y circunstan- cias que precisan la naturaleza y extensión del derecho.

Todos los Estados, salvo Luisiana, tienen hoy leyes de recor- / ding, habiéndose publicado todas ellas dentro del siglo XIX. Se promulgaron en interés y para la protección de terceros adqui- - rentes (subsequent unknowing purchasers), y aunque varían en - sus términos, a veces de forma significativa, por lo general - coinciden en declarar que determinados documentos son inefica- - ces respecto de ciertas personas a menos que hayan sido debida- mente inscritos. El propósito fundamental de estas leyes es - claro y no es otro que el de publicar los actos jurídicos sobre los inmuebles. Como otros fines, cita Johnson, los siguientes: autorizar a personas interesadas el conocimiento del estado ju- rídico de las fincas; facilitar un medio de prueba en materia - de propiedad, en un país que no sigue la práctica inglesa de - conservar la documentación; proteger a los titulares de intere-

ses en equidad frente a adquirentes de derechos legales y finalmente modificar la doctrina jurisprudencial por la que los adquirentes no reciben otro derecho que aquel de que es titular - el transmitente (47).

La inscripción en el registro tiene, pues, un doble alcance: publicar un convenio y al propio tiempo asegurar la adquisición del adquirente. Los legisladores americanos discutieron acerca de si debían poner más interés en penalizar a los que no inscriben o en defender a los que inscriben. Si se hubieran inclinado por la primera solución habrían hecho necesaria la inscripción para la eficacia del documento y si hubieran optado por la segunda, habrían declarado ineficaces los documentos no inscritos frente a los inscritos. Ningún sistema registral moderno, a excepción del Torrens, tiene este doble alcance, aunque cabe apreciar las huellas de estas dos direcciones en las leyes americanas.

#### Clasificación de las Leyes de Recording.-

Se han clasificado estas leyes por la doctrina, según Johnson, en tres grandes categorías: de Race, de Notice y de Race-Notice. Las leyes de los Estados de Carolina del Norte, Arkansas, Pensilvania y Ohio, se consideran incluidas en el primer grupo. La mayoría de los Estados tienen leyes del tipo de Notice o de Race-Notice, contando las dos categorías con igual o parecido número de Estados seguidores (48).

Las leyes del primer grupo son las más consecuentes con la idea de penalización de los documentos no inscritos. Según este tipo de leyes el documento primeramente inscrito prevalece sobre los no inscritos con independencia de la buena o mala fé de los que ostenten alguna pretensión contraria al mismo. El adquirente posterior solo gana prioridad frente al anterior no inscrito si inscribe su convenio. La preferencia viene determinada así por una carrera hacia los libros registrales. El documento no

inscrito es eficaz entre las partes contratantes pero no frente a terceros. Esta legislación guarda un parentesco evidente con las antiguas leyes coloniales, en cuya elaboración influyó de manera dominante la idea de proporcionar con la inscripción un sustitutivo de la publicidad que implicaba la entrega posesoria (livery of seisin), caída en desuso. Siguiendo esta línea de pensamiento se consideró la inscripción como una formalidad adicional de la contratación que acentuaba más lo que tenían que hacer los vendedores que lo que tenían que hacer los compradores. La jurisprudencia vino a fijar la atención sobre los últimos, quizá, en base a la consideración de que las leyes suponían una extensión de la teoría de la equidad al campo de la publicidad.

Esta clase de leyes parece en algún aspecto contraria a los objetivos de la registración, al favorecer a los adquirentes de mala fé sobre los de buena fé, situación que solo puede ser evitada con una rápida inscripción. El mejor argumento en favor de las leyes de este grupo es el de que permiten al examinador del derecho confiar en las manifestaciones de los libros del registro, sin el riesgo que implican otras leyes que imponen el conocimiento presunto de documentos no inscritos.

En la segunda categoría de leyes, la falta de conocimiento del tercer adquirente al tiempo de la adquisición le cualifica para ser protegido frente a otros adquirentes en base a documentos no inscritos. En el tercer grupo, el tercero para gozar de la protección registral necesita, además de la falta de conocimiento, ganar la carrera al registro.

Una ley representativa de la categoría de Notice es la Iowa que establece que: "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".

En el original: "No instrument affecting real estate is of any validity against subsequent purchasers for a valuable consideration without notice unless filed in the office of the recorder".

La legislación del Estado de California es ejemplo de la categoría de Race-Notice, de cuyo Código Civil se transcribe el siguiente precepto: "Los actos o contratos sobre bienes inmuebles reconocidos e inscritos en la forma señalada en la ley obligan a los terceros desde el instante mismo de su inscripción. Los contratos sobre inmuebles, salvo que se trate de arrendamientos de plazo superior a un año, son nulos frente a terceros adquirentes a título oneroso y de buena fé que hayan inscrito su derecho con anterioridad".

En el original: "Every conveyance of real property acknowledged or proved and certified and recorded as prescribed by law from the time it is filed with the recorder for record is constructive notice of the contents thereof to subsequent purchasers and mortgagees. Every conveyance of real property other than a lease, for a term not exceeding one year, is void against any subsequent purchaser or mortgagee of the same property or any part thereof in good faith and for a valuable consideration, whose conveyance is first duly recorded".

Ambas legislaciones reconocen prioridad a los terceros adquirentes en base a documentos posteriores, sobre los que habiendo adquirido el mismo derecho con anterioridad no lo hubieren inscrito, exigiendo además las leyes del tercer grupo que los terceros de buena fé inscriban previamente.

#### Principios Hipotecarios: Sustantivos y Adjetivos.-

El sistema de recording, como todo buen sistema de registro de

documentos, aplica la técnica de la transcripción para dar a -  
conocer a los terceros los actos dispositivos realizados sobre  
los bienes raíces. Lacruz dice que los sistemas de transcrip--  
ción tratan de resolver los conflictos derivados entre causaha-  
bientes de un mismo autor, ordenando que cada uno pueda conside-  
rar como inexistente el acto de transmisión o gravamen que no -  
haya sido todavía transcrito cuando el otro haya cumplido con -  
las formalidades de la transcripción. El único efecto de la -  
inscripción es la eficacia preferente del contrato inscrito - -  
frente al no inscrito. En la lucha entre uno y otro, aunque el  
no inscrito sea de fecha muy anterior, vence aquél. De ahí que  
todo adquirente acuda al Registro exclusivamente para ver si su  
transmitente ha enajenado o no antes a otro. No para ver si ha  
adquirido. Que la adquisición del enajenante conste o no en el  
Registro, le es casi indiferente al nuevo adquirente pues no ne-  
cesita de ningún asiento antecedente en favor de su causante, -  
para inscribir él y el asiento que hubiera, no represente garan-  
tía alguna de la titularidad del causante, sobre la que ya pro-  
porciona el contrato no inscrito, pues el Registro no es de de-  
rechos. No publica titularidades ni garantiza la existencia de  
las que puedan resultar de los contratos inscritos. El Regis--  
tro se limita a asegurar al adquirente que no hay más contratos  
otorgados por el causante que los que constan en los libros. -  
Los documentos ingresan en el Registro, con independencia de --  
los ya contenidos en él; o sea, que si A., vende a B., que ins-  
cribe y luego fraudulentamente a C., no hay dificultad en regis-  
trar el documento a favor de C., aunque no pueda surtir ningún  
efecto por hallarse inscrita la venta anterior. El Registro no  
garantiza positivamente mediante una afirmación expresa en los  
libros de que el transmitente es dueño, sino negativamente por  
la mera falta de un asiento de enajenación o de gravamen, otor-  
gados por el transmitente de que no ha vendido a otro o hipote-  
cado la finca. El Registro no está dirigido a hacer valer como  
exactos sus asientos, sino a hacer que no existan frente a las  
transcritas, las enajenaciones que no aparecen en él. La efica-

cia de la publicidad, continúa diciendo Lacruz, se centra sobre los contratos no transcritos. Se protege la confianza en una apariencia de tipo negativo: es el hecho de no figurar transcrita en el Registro ninguna enajenación del transmitente, la que hace pensar que éste conserva todavía su derecho (49).

En el sistema de recording, los actos o contratos no se inscriben, sino que se transcriben (50). No es necesaria la transcripción para que los actos jurídicos produzcan efectos entre las partes contratantes; pero en lo que concierne a terceros, es necesaria, ya que en tanto no haya sido transcrito el título transmisivo, la enajenación es inexistente frente a los mismos, sean de buena o mala fé. Por la sola fuerza de la transcripción, la propiedad queda liberada de todos los derechos reales constituídos con anterioridad al título de adquisición y de los cuales el Registro no revela la existencia, pues la transcripción del contrato transmisivo, salvaguarda la propiedad, como dice Alfonso de Cossio (51), desde un doble punto de vista: de una parte hace ineficaces con relación al mismo, las enajenaciones emanadas del vendedor no transcritas; y de otra, cierra el Registro a la inscripción de las hipotecas y privilegios derivados de los precedentes propietarios del inmueble. Para que la transcripción garantizase completamente la seguridad de terceros, sería preciso que el Registro probase la legitimidad del derecho real de que manifiesta la existencia, que el título del adquirente, colocado bajo la garantía de la Ley, fuese inatacable. La transcripción carece en el sistema de fuerza legitimadora.

Dentro de los sistemas de publicidad declarativa el sistema de recording se separa del sistema francés por concebirse el Registro en este país como un simple depósito de copias de contratos. El conservador se limita desde 1.921, a formar volúmenes con los documentos presentados, que encuaderna cuando hay un número determinado (52).

Al ser desconocida en el Common Law la práctica de la registración, en los casos de doble venta regía la regla de que la primera venta prevalecía sobre la segunda, es decir, se acudía al procedimiento simplista de atender a la fecha de los documentos para determinar su prioridad. Sin embargo, en los Estados Unidos como consecuencia de la aplicación de las leyes de recording, el adquirente en virtud de un contrato posterior inscrito gozaba de preferencia sobre los adquirentes en base a contratos anteriores no transcritos, pero sólo en aquellos casos en que el posterior adquirente no hubiera tenido conocimiento de los contratos anteriores. El lenguaje de las leyes de recording es ambiguo al concretar el alcance de la obligación del adquirente de averiguar la existencia de derechos no inscritos. Hay Estados, como Mass., que consideran eficaces los documentos no inscritos frente a las personas que tienen noticia de su existencia (actual notice). El Estado de Nueva York sanciona con nulidad a los documentos no inscritos respecto de terceros adquirentes de buena fé y a título oneroso. Debe tenerse en cuenta, observa Casner, que aunque el tercero no está obligado a hacer averiguaciones fuera del Registro, ello no supone que el derecho adquirido vaya a prevalecer sobre los documentos comprendidos en documentos no inscribibles (arrendamientos de corta duración, derechos adquiridos por prescripción) (53). La jurisprudencia de los Estados ha ido matizando el alcance de la inscripción en numerosos fallos, de los que brindamos a continuación algunos de los más representativos, entresacados de la obra de Casner:

Caso Wheeler v. Young. Tribunal Supremo de Conn., 1.903.-

C. dueño de una finca desde 8/9/1.899, la hipotecó a favor de B. en garantía de un préstamo en documento que se inscribió el 26/10/1.900. B. cedió su crédito hipotecario a A. el 13/12/1900. C. el mismo día de adquirir la finca la vendió a D. en documento que se inscribió seguidamente. D. a su vez, la volvió a vender a C. el 1/5/1.900 en documento que se inscribió el 26/10/1900.



C. evidentemente antes de readquirirla, la vendió a E. el - - 30/4/1.900, quien confió en el examen que había hecho su transmitente, incriminándose el documento el 7/7/1.900. E. a su vez, la vendió a F. hoy demandado el 2/1/1.901, quien se opuso a la eficacia de la hipoteca de A., hoy demandante.

¿Debía o no ser considerada eficaz frente a F. la hipoteca de - A.? Los Tribunales de este Estado han entendido que sí y han mantenido la tesis de que todo adquirente de un derecho sobre - un inmueble puede y debe conocer su estado jurídico mediante el correspondiente examen de los libros del Registro. Si el adqui - rente no se toma este trabajo, es considerado negligente a los ojos del legislador, sin que la Equidad pueda remediar los per - juicios que se deriven de su falta de diligencia. F., si hubie - ra examinado el Registro, habría conocido que B. era titular de una hipoteca sobre la finca, al tiempo de transmitirla, por lo que el Tribunal entendió que el derecho de B. posteriormente ce - dido a A., debía ser válido y eficaz frente a él.

Caso Morse v. Curtis. Tribunal Supremo de Mas., 1.885.-

A. dueño de una finca, la hipotecó a favor de B., demandado, el 8/8/1.872 en documento que se inscribió el 8/9/1.876. El - - 7/9/1.875 la hipotecó nuevamente a favor de C. que conocía la - primera hipoteca en documento que se inscribió el 31/1/1.876 ce - diendo su crédito a D. el 4/10/1.881 que no conocía la hipoteca del demandado.

¿Cuál de las dos hipotecas debía considerarse preferente?

D. probó ante el Tribunal que no tuvo conocimiento "actual" de la primera hipoteca, al tiempo de contratar con C. No hubiera podido probar que no tenía conocimiento "presunto" por figurar ya inscrito en los libros del Registro al tiempo de firmar el - contrato de cesión. A pesar de que la doctrina ha mantenido la tesis de que la inscripción es prueba de conocimiento actual, -

el Tribunal entendió que no era razón bastante para hacer caer sobre el cesionario, los efectos derivados de la mala fé del cedente. Por ello, el Tribunal consideró preferente el derecho de D. sobre el de B.

Caso The Buffalo Academy of the Sacred Heart v. Boehm Bros. Inc., Tribunal Supremo de Nueva York, 1.935.-

A. demandante, que adeudaba a B. demandado, una suma de dinero, convino con él hacer efectiva su deuda, mediante la cesión del dominio de una finca de su propiedad, con la previsión de que si el derecho que le transmitía estaba sometido a limitaciones, abonaría una cantidad de dinero. B. entendió que el derecho sobre la finca estaba sujeto a varias restricciones debido, primero, a hallarse la finca enclavada en una urbanización residencial, y, segundo, a estar prohibido el levantamiento de estaciones de servicio en las parcelas no vendidas por el primitivo dueño de los terrenos a la compañía urbanizadora.

El Tribunal entendió que, pese a no existir una ordenación uniforme de los terrenos, debía dar la razón al demandado, al no poder dedicar la finca a estación de servicio, prohibición que estaba contenida en el contrato entre el antiguo dueño de los terrenos y la compañía urbanizadora. El hecho de no mencionarse esta limitación en las sucesivas transmisiones de las parcelas urbanizadas, no quiere decir que estén liberados de ella los que traigan causa de la misma, por lo que debía entenderse que el derecho transmitido no era plenamente negociable.

Caso Finley v. Glenn, Tribunal Supremo de Pensilvania, 1.931.-

A. dueño de unos terrenos, que había parcelado previamente, vendió a B., demandante, tres parcelas en una de las cuales había construída una casa unifamiliar, que se inscribieron a su nombre en el Registro el 13/4/1.926. En el documento se configuraron diversas limitaciones urbanísticas que obligaba a ambas par

tes, así como a todas aquellas personas que trajeran causa de las mismas (sólo uso residencial y prohibición absoluta de todo uso comercial en las parcelas objeto de la venta). Al mismo tiempo se pactó que el vendedor asumía la obligación de imponer las mismas limitaciones en las ventas de las parcelas que dieran frente a determinadas calles.

El 17/8/1.926 A. vendió a C. ocho parcelas que daban sobre una de las calles referidas, sin que en el documento de venta se establecieran limitaciones de clase alguna. Pocos días después C., constituyó una comunidad sobre los terrenos comprados (tenancy by entirety). Al mismo tiempo de la compra, C. no tuvo conocimiento de las restricciones urbanísticas de los terrenos, de las que supo seis meses más tarde, al conocer el demandante el propósito de C. de querer construir una fábrica en frente de su casa, y requerirle aquél para que desistiera de tal proyecto, ya que se lo impedían las limitaciones señaladas.

El Tribunal entendió que las limitaciones urbanísticas pactadas, entrañaban una carga real o mejor dicho, una obligación propter rem que afectaba a varias fincas, pese a figurar inscritas en otra finca propiedad del mismo vendedor, pertenecientes todas a la misma urbanización, por lo que debían considerarse bien inscritas y por tanto, como noticias para los posteriores adquirentes de las fincas gravadas. El Tribunal respetó la regla jurídica de que el comprador está obligado a conocer todo aquello que se refiera a su derecho y que pueda ser descubierto mediante un examen de los libros (records of the deeds or other muniments of title). Los demandados basaron su defensa sobre la idea de que las limitaciones no tenían el carácter de obligaciones propter rem sino que eran simples obligaciones cuyo cumplimiento incumbía única y exclusivamente a A. Sin embargo el órgano judicial declaró que C. no tenía derecho a levantar la fábrica y que había sido construída sabiendo que no podía hacerlo.

Caso Guerin v. Sunburst Oil & Gas Company. Tribunal Supremo de Montana, 1.923.-

Se defendió la doctrina de que el examen del Registro debía completarse con la inspección del terreno. El 28/8/1.921 A. arrendó a B. una finca para que hiciera prospecciones petrolíferas, en documento que no llegó a inscribirse. Asimismo, A. el - - - 8/12/1.921 concedió a C. un derecho de opción de compra, subordinado al arrendamiento, en documento que se inscribió al día siguiente. B. el 5/5/1.922, cedió su derecho arrendaticio a D. y éste a E., en documentos que fueron inmediatamente inscritos. A. vendió la finca a F. el 6/6/1.922, quien debió conocer el arrendamiento que pesaba sobre la finca, pues aunque la relación arrendaticia no llegó a inscribirse, la Ley Hipotecaria ordena que los actos jurídicos sean eficaces entre las partes contratantes y entre todos aquellos que tengan noticia de los mismos, tanto actual como presunta. El Tribunal entendió que F. - había adquirido con conocimiento presunto de los derechos de B., pues compró la finca directamente del dueño, por lo que no debía ser considerado tercero de buena fé. F. debía por tanto soportar el arrendamiento, no sólo porque el asiento de la opción de compra mencionaba aquel derecho, sino porque si hubiera examinado la finca, lo habría descubierto igualmente. No puede invocar la ayuda de los Tribunales en Equidad, para que le liberen de las consecuencias de su falta de cuidado.

Caso Sanborn v. Mc. Lean. Tribunal Supremo de Michigan, 1.925.-

El demandado, propietario de un solar, en una urbanización residencial, empezó a construir una estación de servicio en un rincón de la finca. La avenida sobre la que daba el referido solar se hallaba rodeada de chalets de uno y dos pisos. El demandante propietario de varios solares dentro de la urbanización, uno de ellos colindante con el del demandado, adquirió su derecho del dueño de la misma. La parte actora entendió que, la construcción de una estación de servicio violaba una de las -

normas urbanísticas de los terrenos, al estar sujetos a una servidumbre negativa recíproca que impedía levantar este tipo de construcciones. El demandado alegó por su parte, que en su cadena de transmisiones no aparecía restricción alguna de ningún género y que debía considerarse realizada su adquisición libre de toda limitación.

El problema litigioso, quedaba reducido a determinar si el demandado estaba o no sujeto a la servidumbre negativa recíproca antedicha. En 1.892, se vendieron varios solares con la limitación de que no podrían levantarse en ellos construcciones que no fueran residenciales y de un determinado valor. En 1.893, se vendieron por el mismo dueño otros solares con las mismas limitaciones. Todas estas restricciones se impusieron en beneficio de los solares que quedaban en manos del vendedor, entre los que se encontraba el posteriormente vendido al demandado. El derecho del demandado se remonta a un contrato otorgado por el dueño de 8/9/1.893, sin que en el mismo se hiciera constar restricción de clase alguna. Por igual fecha el dueño vendió otras parcelas, unas con restricciones y otras sin ellas. En todos los casos los adquirentes se ajustaron al Plan de Ordenación Urbana, estando a la vista de todos el esfuerzo realizado para conseguir la ejecución del Plan.

Cuando el demandado compró el solar, había una parte edificada y otra que no lo estaba. Del examen de la historia jurídica de la finca, que se había realizado por orden del comprador, no resultaba hallarse gravada con carga alguna, limitándose a decir que formaba parte de una urbanización, integrada por noventa y siete solares. El Tribunal entendió que la simple contemplación de las construcciones levantadas, evidenciaba la acomodación a un plan urbanístico y debía haber llevado necesariamente al demandado a descubrir la existencia de la servidumbre negativa recíproca.

Caso Toupin v. Peabody. Tribunal Supremo de Mass., 1.895.-

A., propietario de un solar sobre el que había levantado un edificio destinado a viviendas y locales comerciales, concertó un arrendamiento de los locales con C., hoy demandante, el 20/8/1888 en el que hizo constar la siguiente cláusula: "El arrendatario se reserva la facultad de prorrogar el contrato por otros cinco años". El arrendamiento no llegó a inscribirse en el Registro. La totalidad de la casa fué vendida por A. a B. el 9/12/1.891, inscribiéndose a continuación. En el documento se dijo que la finca estaba libre de cargas salvo una hipoteca de escasa importancia. Al tiempo de firmar el contrato, B. tenía conocimiento de la posesión arrendaticia de C., asegurándole el vendedor que C. carecía de contrato escrito. El demandante no informó a B. de su arrendamiento, ni éste inquirió de C. los términos del arrendamiento. B., se limitó a examinar el Registro, que no podía brindar dato alguno en cuanto a la situación arrendaticia. A los dos meses de firmar el contrato, B. tuvo conocimiento del contrato de C. El demandante continuó hasta la expiración del arrendamiento pagando la renta a B., para quien la percepción de la renta no suponía reconocimiento o confirmación del contrato. C. notificó por escrito a B. su intención de hacer uso del derecho de prórroga, rechazando éste su pretensión, a la par que le conminaba a desalojar los locales, ejercitando para ello la correspondiente acción de desahucio. Antes de iniciarse el procedimiento judicial, B. transmitió el derecho que tenía sobre la casa a D.

Con anterioridad a la venta a favor de B., C. había sido condenado por venta ilegal de alcoholes, sin que A primero, ni B. después, intentaran poner fin al arrendamiento -por esta causa-

La legislación de este Estado prevé que todo acto jurídico sobre inmuebles, incluso los arrendamientos de más de siete años no deben ser considerados válidos (shall not be valid) frente a terceros, a menos que se inscriban en el Registro en donde se

hallan situados los bienes. De lo cual resulta, que el arrendamiento que nos ocupa, al no estar inscrito, no pudo surtir efectos frente a personas distintas de los contratantes o de sus causahabientes salvo que hubieran tenido conocimiento del mismo. El arrendamientos de autos, de cinco años de duración prorrogable por otros cinco, debió ser inscrito para que hubiera podido perjudicar a terceras personas.

El demandante, igualmente, pretendió demostrar que D. tenía conocimiento del arrendamiento (actual notice). De los hechos probados, resultó que el demandado sabía que el demandante estaba en posesión arrendaticia de los locales comerciales y que fue informado de que el demandante carecía de documento alguno relativo al arrendamiento. Sólo dos meses después de la adquisición supo el demandado que el demandante tenía tal documento. De todo ello se desprende que no es lo mismo conocer ciertas situaciones que afectan o pueden afectar a la finca que tener conocimiento actual de un documento no inscrito y que debió serlo según la ley de este Estado.

Caso Toland v. Corey. Tribunal Supremo de Utah, 1.890.-

A. demandada, era titular del derecho de usufructo de una finca, sobre la que correspondía a su hijo la nuda propiedad. El hijo vendió su derecho a su padrastro, quien a su vez lo vendió a su madre, en sendos contratos que no llegaron a inscribirse hasta varios meses después de haberse inscrito diversas hipotecas otorgadas con posterioridad a los contratos referidos. El hijo y la madre constituyeron juntos una hipoteca a favor de B.; el hijo por su lado, una vez consolidados ambos derechos en la persona de su madre, constituyó sin su consentimiento dos hipotecas más a favor de B. Las hipotecas se inscribieron en la forma señalada.

B. formuló demanda de ejecución de las tres hipotecas de que era titular. A. se opuso a su ejecución y alegó que, salvo la

primera hipoteca que se constituyó con su consentimiento, las - otras dos se constituyeron solo por su hijo, después de haber - enajenado su derecho de nuda propiedad. El problema planteado en el proceso, estribaba en conocer si B. tuvo noticia de los - contratos del hijo con su padrastro y de éste con su madre de-- mandada, al tiempo de hipotecar el hijo la finca. El hecho de tener la demandada su domicilio en la finca hipotecada, debiera haber permitido a cualquier hombre medianamente diligente, ha-- ber conocido los referidos contratos. El demandante alegó que la posesión de la demandada era congruente con los pronuncia- / mientos registrales y no quiso hacer más averiguaciones. Más - el Tribunal entendió que la posesión no debía considerarse como actual notice y que los terceros tenían obligación de conocer - el estado jurídico de la finca, no sólo por lo que resultaba de los libros, sino acudiendo a la realidad física. Recordó el ór- gano judicial que hasta la promulgación de las leyes hipoteca-- rias la posesión era noticia del dominio y que toda transferen- cia hecha por un no poseedor era considerada ineficaz. Las Le- yes Hipotecarias no alteraron esta regla y vinieron a asegurar el eslabonamiento de las transmisiones y a proporcionar noticia de los derechos sobre los inmuebles. Por ello, debe estimarse que toda persona que contrate con un no poseedor asume un ries- go y debe acudir a la realidad física para aclarar la situación. El Tribunal entendió que sólo debía ejecutar la primera hipote- ca y consideró ineficaces las dos posteriores.

Del análisis de estos fallos judiciales se infiere que la juris- prudencia de los Estados se ha visto obligada a introducir se-- rias limitaciones al principio general de inoponibilidad frente a terceros de buena fé adquirentes a título oneroso del instru- mento no inscrito, habida cuenta de los numerosos casos de ad-- quirentes que no inscriben su derecho. Miranda destaca los - tres caminos por los que ha orientado sus pasos la jurisprudencia, para establecer estas limitaciones. 1º) Delimitación del concepto de buena fé exigido en el tercero. La buena fé se - -



identifica con la diligencia exteriorizada en el hecho de examinar el Registro para conocer la situación jurídica de las fincas. 2º) Oponibilidad del instrumento no registrado a cierta categoría de terceros, entre los que se considera incluidos a los acreedores que han garantizado su crédito con el correspondiente embargo. 3º) Publicidad no registral. Como principales manifestaciones de publicidad no registral (non record notice) reconoce la jurisprudencia la posesión y las inscripciones registrales nulas. La posesión debe ser pública y las divergencias que surjan entre la misma y las manifestaciones registrales evidentes. Debe hacerse constar que la legislación de varios Estados convierte los asientos nulos en publicidad registral, pasado un cierto espacio de tiempo (54).

El Registro americano no publica derechos y prima en él, la dimensión acto; es el acto el que pasa a los libros. En España, por el contrario, como sabemos, existe una concepción más amplia, al configurarse el Registro como una institución destinada a publicar la situación jurídica exacta de los bienes inmuebles o mejor dicho de las titularidades reales que a ellos afectan; entendiéndose que el derecho del titular inscrito, existe tal y como lo publica la inscripción. No se trata de publicar contratos para hacer visible si uno ha vendido o no dos veces. Se garantiza el derecho nacido del contrato: la propiedad, la hipoteca, la servidumbre... etc. Quien consulta el Registro, no busca solo que se le diga que el vendedor de la finca no ha dispuesto a favor de otro, sino que se le garantice que el vendedor es propietario de la finca que vende. Lo que el Registro español publica son, pues, derechos.

En la legislación americana de Recording no hay reglas que determinen los documentos sujetos a inscripción, por lo que hay que consultar la legislación y la jurisprudencia propia de cada Estado. Así mientras algunas leyes disponen la inscripción de todos los contratos sobre bienes inmuebles para que surtan efecta

tos frente a terceros adquirentes, otras enumeran los actos sujetos a inscripción citando entre ellos "all conveyances of - - real property, deeds, mortgages, deeds of trust or instruments in the nature of mortgages, leases for long term".

Las leyes utilizan a veces el término "conveyance" y otras el de "deed". La palabra "conveyance" equivale a todo documento firmado y entregado por una persona a otra con intención de - - crear, transmitir o extinguir un derecho. Los términos "conveyancing process" aluden a las operaciones necesarias para efectuar una transmisión inmobiliaria. Los Abogados que intervienen en estas operaciones reciben el nombre de conveyancers.

La conceptualización de un contrato como "quit claim" no afecta para nada a su inscribibilidad, repercutiendo únicamente en la buena fé del adquirente. Los "tax deeds" y los "Executory contract" son igualmente inscribibles, al entender los Tribunales que deben serlo todos los actos que afecten a los bienes raíces. Los documentos constitutivos de derechos reales son igualmente inscribibles. Las hipotecas sobre intereses en equidad, se comprenden unas veces dentro del término "conveyance" y otras figuran explícitamente entre los actos inscribibles. Lo mismo ocurre en los "deeds of trust" que en unos casos se incluyen dentro de las hipotecas y en otros dentro de los "deeds". La cesión de créditos hipotecarios debe inscribirse para proteger al cesionario frente a los derechos de posteriores adquirentes. Su inscripción debe entenderse comprendida dentro de los deeds, - grants, transfers of mortgages, etc.

Las demandas que pueden afectar a la propiedad inmueble deben inscribirse para que perjudiquen a terceras personas.

En cuanto a los arrendamientos, hay leyes que los mencionan entre los actos sujetos a inscripción, mientras que otras los excluyen. Los arrendamientos deben hacerse por escrito, conforme

ordena el Estatuto de Fraudes, y son chattel interest y no conveyances, por lo que en los Estados en cuya legislación se dispone la inscripción de contratos sobre bienes raíces, no están sujetos a inscripción. Mientras que sí lo están en aquellos - - otros, en que a pesar de poseer idénticas normas, han sido entendidas éstas en el sentido de incluir los arrendamientos dentro de los contratos. Existen leyes que exigen que los arrendamientos sean de una duración determinada, para que puedan ser - susceptibles de inscripción. La cesión y la hipoteca de arrendamientos son actos igualmente inscribibles. La cesión del derecho a la percepción de rentas procedentes de un arrendamiento sobre un inmueble no es inscribible, al no tener transcendencia real.

Los Tribunales tras una evolución digna de alabanza, han llegado a interpretar las leyes hipotecarias en el sentido de autorizar en unos casos y exigir en otros, la inscripción de derechos e intereses de equidad, doctrina que se considera conseqüente - con la finalidad del sistema registral, que no es otra que la - de ofrecer la información más completa y veraz posible sobre - los bienes inmuebles.

Apunta Lacruz (55) que los sistemas de publicidad simplemente declarativa, no incluyen en la lista de actos sujetos a inscripción ni las adquisiciones a título originario, ni las que tienen lugar mortis causa, al no poderse dar en ellas el fenómeno de la doble transmisión, limitándose a los negocios inter vivos, es decir, a aquellos supuestos en que un titular podía - - transmitir sucesivamente su propiedad a dos compradores o transmitirla como libre, estando hipotecada. Los actos inter vivos de constitución o enajenación de derechos reales, son los únicos que pasan a los libros a fin de que el enajenante no quede en libertad de volver a enajenar o gravar la misma finca. O sea, si yo compro una finca a A., me interesará inscribir, porque - así evito que vuelva a venderla a otro; también porque si la -

vendió a otro antes que a mí (sin yo saberlo), al inscribir yo primero, me hago dueño en perjuicio del primer adquirente. Es una medida de precaución para triunfar yo sobre el adquirente anterior, o evitar que triunfe sobre mí el posterior. Ello justifica que se encuadre el sistema americano de Recording, dentro de los sistemas de Registro con efectos de inoponibilidad de lo no registrado.

El otorgamiento y entrega de los documentos basta para que la transmisión de la propiedad se realice, cumpliendo estos actos la misma misión que en el Common Law desempeñaba la "livery of seisin". Lo único que se exige es que el contrato reúna los requisitos de fondo y forma necesarios para su eficacia. La inscripción no añade nada a la eficacia del acto, lo que hace simplemente es dar noticia del acto celebrado. De ahí que la inscripción de un documento nulo no produzca efecto alguno. Los asientos practicados en los libros no convalidan ni a favor del tercer adquirente a título oneroso y de buena fé, los documentos falsificados, ni los contratos en que haya mediado fraude, ni los otorgados por personas incapaces.

La inscripción no surte efectos, si el documento registrado no reúne las formalidades exigidas por la ley, que debe ser consultada con esta finalidad. El documento debe ser original, sin que sirvan para este fin las simples copias. En caso de extravío del original se permite excepcionalmente la inscripción en base a una copia.

El documento, aparte de ser otorgado y entregado, debe ser autenticado. La jurisprudencia de los Estados sanciona esta obligación de que los documentos sean autenticados para que puedan ser objeto de registración. No basta con que esté hecha la autenticación, sino que la misma debe constar en el propio documento. En el supuesto de que el reconocimiento se haya verificado en Estado distinto de aquel en donde se halla la oficina -

en la que se ha de practicar la inscripción, es necesaria la legalización por la Oficina del Estado en que esté situado el Registro, formalidad que debe comprender tanto la utenticación de la firma como la verificación de la competencia.

En los Estados en los que la legislación exige la firma de testigos en los documentos, es indispensable la misma para poder realizar la inscripción.

También se exige que con carácter previo a la inscripción estén íntegramente satisfechos los impuestos que graven la finca a que el documento se refiere. Pero si a pesar de no estar pagados, el documento se presenta en el Registro, el Registrador debe proceder a su inscripción, quedando el nuevo titular responsable de su pago.

Los documentos relativos a la propiedad inmueble deben inscribirse en el Registro de la Propiedad, por lo que los asientos extendidos en otras oficinas como Juzgados, agencias de recaudación de tributos, no constituyen publicidad para terceros adquirentes. La inscripción debe practicarse en el Registro del partido judicial a que pertenezca el término municipal en que está situada la finca.

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 la forma expuesta o en libros e índices especiales. Nos referimos a las declaraciones de quiebras y suspensiones de pago, créditos refaccionarios, derechos de aguas, propiedad de tumbas en los cementerios, arrendamientos de vallas de solares con fines publicitarios... etc. La tendencia es a incorporarlos a los libros ordinarios por entender que con ello, se reduce el trabajo y el riesgo de error de los Abogados.

En todas las oficinas hay archivados planos del terreno, que -

permiten la localización exacta de las fincas. Los Abogados - sacan fotocopias de estos planos para incorporarlos al histo- / rial jurídico de las fincas.

Los libros que se llevan en los Registros son de dos clases: de inscripciones, en los que se transcriben los documentos presentados y los de índices, que permiten descubrir en donde están - inscritos los documentos. Estos últimos son de dos clases: el de vendedores o Grantor Index y el de compradores o Grantee Index. De los dos, el primero es el más importante. Para la mayoría de los autores, puntualiza Cross, un sólo índice de personas es preferible a dos lo que hace las buscas innecesariamente complicadas. La doctrina ha elaborado el concepto de cadena del derecho (chain of title), en virtud del cual se consideran no inscritos los documentos registrados en lugar inadecuado - - (56). Si los índices se llevaran por fincas (Tracts Index) estos inconvenientes se resolverían, pero se piensa que estos índices no son fáciles de llevar. A medida que llegan los docu- - mentos al Registro, se les da un número de entrada y se hace - constar el día, mes, año, hora y minuto de su presentación. El documento se lleva primero a un Libro Diario Provisional o - - Daily Sheet, en el que se anota el nombre del comprador y vendedor y la naturaleza del acto o contrato. Una vez extendido este asiento, se pasa a índices, primero al de vendedores y luego al de compradores. Los libros de índices constituyen una colección de grandes volúmenes, generalmente uno para cada letra del alfabeto. Se llevan por años. Los asientos que se practican - en estos libros contienen más circunstancias que las de los - - asientos del Libro Diario Provisional. Los folios de estos libros se dividen en varias columnas que llevan los siguientes rótulos: fecha de recepción, nombre del vendedor y del comprador, libro y folio donde se ha inscrito el documento, término municipal donde está la finca. Asimismo se reseña la clase de docu- - mento y una breve descripción de la finca. Seguidamente el documento es pasado a Índice de Compradores, que también se orde-

na alfabéticamente por apellidos de los adquirentes.

Todos los años, el primero de Enero, fecha que coincide con la apertura de nuevos Indices, se procede a ordenar los del año - transcurrido. Cada cierto número de años se consolidan los Indices. Los anteriores a 1.900 suelen estar refundidos en un so lo volumen para cada letra del alfabeto.

Los libros de Indices tienen por finalidad ayudar a los interesados en la búsqueda del estado jurídico de las fincas. Su uti lidad es incuestionable en todos los sistemas registrales. Hay leyes que exigen al Registrador llevar un Indice de contratos y otro de hipotecas. La omisión de llevar a Indices un documento determinado no ocasiona la invalidez del asiento, aunque sí puede dar lugar al ejercicio de una acción contra el Registra-- dor, por los daños causados.

La legislación de los Estados se escinde en dos, al fijar el va lor de los Indices: la de aquellos que hacen del Indice la par te esencial del asiento y la de los que no la hacen. Para los primeros el asiento no está completo en tanto en cuanto el docu mento no haya sido llevado a Indices. Para los segundos, el In dice no es parte fundamental del asiento, por lo que los terce ros adquirentes soportan la carga de examinar los distintos pro nunciamientos de los libros del Registro. Si el documento puede reconstruirse merced a los datos obrantes en los libros, los terceros deben conocer su existencia, pero no en otro caso.

Los Tribunales al aplicar esta normativa han mantenido la doc trina de que, corresponde al comprador o acreedor hipotecario, comprobar si el documento está o no debidamente inscrito, pues solo el propietario tiene los documentos, en base a los cuales es posible conocer la exactitud de los asientos.

Se considera completo el Indice que permite conocer al examina--

dor donde se halla inscrita la finca, aunque pueda aparecer con fundido el folio o libro de inscripción. En todo caso, los Indices solo son noticia de aquellas circunstancias que deben contener los asientos, que se extienden en los libros.

Los documentos se copian en los libros valiéndose de una substancia permanente. El oficial encargado de la conservación es el que debe decidir la substancia a utilizar.

Las leyes no ordenan transcribir los sellos empleados por los funcionarios que han tenido que intervenir en la vida del documento. Esta laguna legislativa no basta para destruir la presunción de su existencia en el documento original.

En todos los sistemas registrales existen posibilidades de cometer errores al inscribir los documentos y éstas son mayores en los sistemas de transcripción. En el sistema de recording se ha intentado disminuir estas posibilidades mediante el uso de las técnicas fotoestáticas de reprografía en los libros de inscripciones, pero sin embargo subsisten en los libros de índices por lo que se busca evitarlas con el mecanismo de los dos índices.

Los errores materiales no privan de valor informativo a los asientos si el tercero puede llegar a descubrirlos a través del examen de los libros. Así si en una inscripción se omite el apellido del acreedor hipotecario, pero éste puede ser conocido a través del correspondiente asiento del libro diario, este conocimiento es suficiente por lo que se entiende que alcanza a los terceros. Entre las partes no es esencial que el apellido del transmitente esté correctamente designado en el documento siempre que no exista duda acerca de su identidad y de su libre y espontánea voluntad. Pero en relación a los terceros los Tribunales se mantienen firmes y niegan firmeza a los asientos en los que hay errores en los nombres de los vendedores o de los deudores hipotecarios, con independencia de que el error se en-



cuentre en el documento o en el asiento.

El Registro de la Propiedad americano es público, en el sentido de que puede ser examinado por todos. Los Tribunales entienden que la publicidad del Registro debe extenderse a todas las personas tanto a las interesadas, como a las que no lo son. El carácter público del Registro, no viene determinado por la forma de inscribir los documentos ni por el tipo de documentos que se inscriben sino por la obligación que la ley impone a una Oficina pública, de transcribir los actos jurídicos relacionados con la propiedad inmueble. El Registro es, además, propiedad del Estado. El funcionario encargado de su custodia es un mero guardián que tiene la obligación de conservar bajo su responsabilidad, los libros y los documentos en él archivados. No puede, por tanto, destruirlos ni dejarlos a nadie.

La publicidad del Registro está organizada en base a la idea de que toda persona pueda conocer el contenido de los asientos. La publicidad que proporciona el Registro, se conoce con el nombre de "constructive notice" y es tan eficaz para la protección de los derechos de las partes, como la que procede del conocimiento actual por cualquier otro medio. La Ley Hipotecaria proclama el principio de que la inscripción de un derecho es noticia para todo el mundo. Claro es que, no todas las personas están llamadas a conocer los pronunciamientos del Registro, sino solo aquellas que se pongan en relación con los inmuebles en un momento y lugar determinado. En todo caso cabe decir que, la inscripción solo es noticia para los terceros adquirentes posteriores, no para los anteriores.

La inscripción es noticia salvo que la finca a la que se refiera no esté perfectamente identificada. Si la descripción no es correcta, pero el error resulta con claridad del asiento o del documento presentado, la inscripción conserva su fuerza informativa y en cambio no es noticia para terceros cuando resulta ne-

cesario modificar su descripción. Los terceros no están obligados a examinar los asientos que no están en la línea del derecho, y no deben sufrir las consecuencias de actos jurídicos inscritos en otro lugar a causa de inexactas descripciones de las fincas. La inscripción es "constructive notice" de aquellos datos que necesariamente deben comprender los asientos. En cuanto a los derechos simplemente mencionados en los asientos, no están los terceros obligados a su conocimiento. Ello es simple consecuencia de la regla de que para que los terceros conozcan un documento inscrito, éste debe constituir un eslabón en la historia jurídica de la finca.

Pese al carácter público del Registro, el coste de la inscripción corre a cargo de los particulares. El pago de honorarios debe hacerse por adelantado por la persona que solicite la extensión del asiento.

#### Mecanismos de Protección de los Derechos Inscritos.-

De lo expuesto resulta que los terceros se hallan protegidos contra transmisiones secretas, pero no contra defectos o vicios de los documentos inscritos. Se ha dicho que los libros registrales son el paraíso de los defectos ocultos "hidden defects". Puig Brutau en el estudio citado sobre el tema que nos ocupa, reconoce que es fácil darse cuenta que el sistema de recording, más que un sistema es la falta de sistema, pues la seguridad del derecho del adquirente depende de lo que en cada caso se retroceda hasta el acto inicial de concesión de la tierra (57). Ante esta situación claudicante, en la que los documentos inscritos han sido otorgados sin la intervención de personas conectoras del Derecho y no hallarse al frente de los Registros funcionarios competentes, la práctica jurídica norteamericana ha acudido a unos mecanismos complementarios para la tutela de los derechos inscritos. Estos mecanismos son los siguientes: - El de la opinión del Abogado; el del Abstractor más la opinión del Abogado; el del certificado y, finalmente el del seguro del

derecho. Obedecen a debilidades del propio sistema y funcionan en base a un mismo presupuesto: el examen del Registro para conocer la titularidad y legitimación del transmitente. En este examen juegan un papel fundamental, los Abogados americanos. El examen termina con un informe confidencial sobre la conveniencia de adquirir o no el derecho de que se trate. El Abogado tiene pues, en su mano, la última palabra sobre la negociabilidad de los derechos, y su trabajo consiste en averiguar si el transmitente es o no verdadero titular o propietario.

#### El Examen del Derecho.-

Lo primero que debe hacer el examinador es averiguar del vendedor, el tomo y folio de la inscripción de su derecho que le llevará a descubrir el nombre del inmediato transmitente. Esta busca se continuará en el Registro, hasta el momento que se desee. Si no puede conocerse el título de adquisición del vendedor se examinará el Índice de compradores hasta localizar el nombre del vendedor. Si tampoco aparece aquí su nombre, después de haber mirado los Índices durante los años que se presume haya vivido esa persona, habrá que pensar que adquirió la finca por herencia lo que llevará a consultar el Registro de Probate. En este Registro, se lleva un Índice con el nombre de todos los fallecidos, ordenado alfabéticamente por apellidos, en cuya declaración de herederos haya intervenido dicho Tribunal. Deberá figurar el lugar, año, mes y día de fallecimiento del causante, fecha en que se solicitó la declaración de herederos y el número del expediente con indicación de todos los documentos que comprende.

Si no diera resultado esta averiguación habría que proceder a determinar la historia de la finca vecina, por si brindara algún dato sobre la finca que interesa.

Si se llega a determinar que el vendedor ha adquirido el dere--

cho por herencia o legado, habrá que comprobar si la finca formaba parte o no del caudal hereditario. Si hay testamento, éste contendrá una descripción más o menos precisa de las fincas, y si no lo hubiere, existirá una relación de bienes. Para precisar este extremo hay que volver al Registro de la Propiedad y buscar en el Índice de Compradores bajo el nombre del causante hasta encontrar la transmisión a su favor.

Pero además, el conocimiento del estado jurídico de las fincas exige acudir a otras Oficinas como las que poseen los libros de inscripciones de los bienes de dominio público, las que se ocupan de la liquidación de impuestos, así como a las Secretarías de Ayuntamientos y Juzgados, donde se conservan los planos de ordenación urbana y los procedimientos que afectan a la propiedad inmobiliaria respectivamente.

No obstante hay ciertos hechos que por no poder ser objeto de comprobación directa exigen acudir a una serie de presunciones. En el proyecto de ley uniforme a que antes hemos aludido, se comprendían los siguientes: de entrega del derecho, de capacidad de las partes, de pago del precio, de libertad de cargas -- ocultas, etc.

No sin razón, Goth (58) ha dicho, que el derecho sobre los inmuebles se determina tanto por lo que resulta del Registro, como por toda una serie de hechos ajenos al mundo registral.

Con objeto de paliar en la medida de lo posible estos inconvenientes, es normal incorporar al contrato una declaración jurada o affidavit del vendedor manifestando que no existen embarcos, quiebras, suspensiones, contratos sin registrar, mejoras im pagadas, ni defectos conocidos. Ello permite al comprador, no sólo contratar sin riesgo alguno para él, pese al lapso de tiempo transcurrido entre la busca en los libros y la celebración del contrato, sino también estar protegido frente a posibles de

fectos no resultantes del Registro como pueden ser los divor- /  
cios obtenidos en otro Estado, los créditos refaccionarios no -  
inscritos, etc. (59).

El tiempo al que debe extenderse la busca de los distintos ac--  
tos jurídicos y administrativos que afectan a la propiedad re--  
gistrada, varía en los distintos Estados. Los examinadores del  
derecho de los Estados del Este y del Medio Oeste, vienen con--  
sultando todos los asientos relativos a las fincas desde el mo--  
mento de su concesión por el Gobierno Federal. Sin embargo en  
los Estados de Nueva Inglaterra, se limita la busca arbitraria--  
mente por haberse perdido los títulos concesionales que eran -  
más antiguos.

La doctrina entiende, con razón, que en el examen de la histo--  
ria jurídica de las fincas, hay que fijar un límite temporal -  
pues el gasto que ocasiona un examen prolongado indefinidamente  
en el tiempo, es exorbitante. Algunos Abogados, en base a las  
normas sobre prescripción, se preguntan por qué ha de remontar--  
se la busca más allá de los veinte años, aunque este lapso de -  
tiempo parece breve. El Abogado debe tener en cuenta, en todo  
caso, la naturaleza y situación del terreno, la voluntad del -  
cliente, etc.

Con el paso del tiempo, el proceso de determinación de la histo--  
ria jurídica de las fincas, se ha ido haciendo más complicado -  
y difícil. La opinión de estudiosos y profanos, es contraria  
al despilfarro de esfuerzo humano que supone el sistema vigen--  
te, al desaprovechar las buscas realizadas por anteriores titu--  
lares del derecho. El benéfico efecto de las normas sobre pres--  
cripción, resulta insuficiente al no habilitar documento alguno  
para inscribir los derechos adquiridos por usucapión y no ope--  
rar, además, este mecanismo contra las personas incapaces. Por  
ello, no debe parecer extraño que un grupo de Estados, hoy son  
ya diez, hayan promulgado normas para paliar estos inconvenien-

tes, que se conocen con el nombre de marketable title acts y - que persigue dar firmeza a la contratación inmobiliaria, ha- / ciendo innecesario continuar la busca más allá de los cuarenta años, por entender caducados los derechos que proclaman los - - asientos practicados con anterioridad a dicha fecha (60).

#### Negociabilidad de los Derechos.-

Probablemente ninguno de los que participó en la redacción de - las primeras leyes registrales entreviera la monumental tarea - que tienen que acometer en nuestros días los examinadores de de rechos. Cada vez que una finca se transmite, el examinador debe remontarse hasta la primera transmisión, auténtica raíz del título (root of title), para emitir un juicio sobre el derecho del transmitente. La negociabilidad del derecho depende no tan to de la inexistencia de acciones que pudieran ostentar contra el derecho inscrito terceras personas como de lo que otros exa- minadores puedan decir si examinan el derecho. Por esto la va- loración de los derechos es cautelosa y prudente y en la misma se observa una tendencia a la sobreestimación de los pequeños - defectos. Estos profesionales no deben ser criticados por lo - puntillosos que puedan resultar sus análisis, pues como se vie- ne diciendo el sistema les lleva a actuar así.

Se pensó que si los Abogados se pusieran de acuerdo sobre la - forma de valorar los defectos de los derechos inscritos, aumen- taría la seguridad y la confianza en la realización de su traba- jo. Animados por esta idea, los Colegios de Abogados de varios Estados redactaron unas bases, que hoy se consideran el embrión de toda esta nueva normativa.

Por derecho negociable se entiende aquel que se halla libre de razonables dudas y que una persona de diligencia media estaría dispuesta a aceptar. Dicho de otro modo, es el derecho libre de defectos o cargas que de existir harían el derecho no nego- ciable o disminuirían sensiblemente su valor. Este concepto -

ha llevado a los Tribunales a declarar como no negociables - - aquellos derechos respecto de los cuales cualquier examinador - pudiera encontrar la más pequeña sombra de defecto. Como afirma Basye hemos estado más preocupados de la no negociabilidad - que de la negociabilidad (61).

Hace tiempo que venía sintiéndose la necesidad de sustituir el concepto negativo de negociabilidad por el positivo haciéndolo depender más de la situación del derecho, durante un tiempo razonablemente corto anterior a la última inscripción, que de la inexistencia de defectos técnicos que pudieran existir en un pasado más o menos remoto.

Sobre este horizonte de problemas las leyes en cuestión han venido a declarar extinguidos los derechos e intereses contrarios al derecho inscrito siempre que sean anteriores a un período de tiempo que oscila entre los veinte y los cincuenta años, a no ser que su titular haya actualizado su inscripción. Algunas leyes dicen que estos titulares no tendrán acción "no action shall be brought". Otras dicen que el titular inscrito debe de ser - considerado y tenido por libre de toda limitación.

La finalidad de las leyes está claramente expresada por la Exposición de Motivos de la Ley de Michigan. Se trata de conseguir que los terceros adquirentes confíen plenamente en los pronunciamientos registrales durante un período no mayor de cuarenta años. Con ello se pretende superar uno de los escollos del sistema, el relativo al tiempo de la busca evitando tener que remontarse hasta el primer eslabón de la cadena de la historia jurídica del derecho. También sirven estas leyes para purgar de vicios a los derechos inscritos de forma más eficaz a como lo viene haciendo el Estatuto de Limitaciones y crean al propio tiempo un concepto positivo de negociabilidad.

La idea básica de esta normativa es la de que una valoración --

completa de la historia del derecho solo puede hacerse citándola a un período de tiempo reciente de la misma. Esto supone un cambio importante en un sistema que no ordena la desaparición de las cargas o limitaciones de origen antiguo, posesorias o no posesorias, presentes o futuras.

Iowa fué el Estado pionero de esta legislación y promulgó la primera ley en 1.919. Leyes parecidas fueron promulgadas en Illinois, Wisconsin, Indiana, Minnesota, Michigan, Nebraska, las dos Dakotas y finalmente Ohio.

A partir de la entrada en vigor de la ley de Iowa se declararon inoperantes las acciones derivadas de derechos inscritos anteriores a 1.900 a menos que hubieran sido reinscritos antes de 1.920. La ley fué modificada en diversas ocasiones, siendo la última en 1.951 y vino a sancionar la caducidad de las acciones nacidas de derechos inscritos antes de 1.940 a no ser que hubieran sido reinscritos antes de 1.952.

Un ejemplo de interpretación jurisprudencial de la ley lo tenemos en el caso Lane v. Travelers Inc. Co. A. fallecido en 1.895, bajo testamento, dejó una finca en fideicomiso de residuo con facultad de disponer inter vivos a su hijo B., con obligación de transmitirla a su fallecimiento, si no hubiera dispuesto de ella, a favor de sus hijos. B. la hipotecó a favor de C., demandante, quien ejecutó la hipoteca en 1.913 y se adjudicó la finca. B. dejó dos hijos nacidos en 1.917 y 1.919 quienes se consideraban con derecho a la misma, al ser titulares de unos derechos anteriores a 1.920, -que debieron haberse reinscrito- no aceptando el Tribunal la excusa de ser los beneficiarios menores de edad antes de dicha fecha. Esta sentencia mereció una crítica favorable por haber sacrificado el derecho de los fideicomisarios para alcanzar los objetivos de la ley, considerando esta pérdida parecida a la que tiene lugar por no uso del derecho.



Existen, como hemos señalado antes, cuatro procedimientos para proteger los derechos inscritos en el sistema de recording. En el primero, el Abogado examina el Registro, prepara un "abstract", que no es más que un resumen de la historia jurídica de la finca y redacta un informe. Johnstone afirma que la eficacia de este procedimiento es tan enérgica y fuerte como la dispensada por las compañías de seguros, siempre que se acuda a Abogados serios y competentes (62). Mucho se cuidan estos profesionales de hacer un informe exacto no solo para proteger al cliente, sino para que llegado el momento de vender, el Abogado del comprador no ponga pegas a la operación. Responden estos profesionales de los daños causados en el patrimonio de sus clientes por ignorancia o negligencia inexcusable, aunque en la práctica sea muy difícil obtener una sentencia contra ellos (63). Es el procedimiento seguido en las comunidades rurales. Copia de dos certificaciones se incorporan al final como documentos números 1 y 2.

El segundo sistema es conocido con el nombre de "Abstractor - Attorney Method". Un abstractor profesional, tanto sea persona física como jurídica hace la busca y prepara el resumen del historial jurídico de la finca. El Abogado lo estudia y emite su informe. Los Estados suelen exigir a los Abstractors la prestación de una fianza que cubra las responsabilidades que puedan derivarse de su ejercicio profesional, amén del seguro que puedan concertar sobre su actividad. Este sistema es utilizado en las ciudades, en casi el 50% de las transmisiones inmobiliarias.

En el tercer sistema o del "Certificate" el Abstractor proporciona un informe del dominio y cargas de la finca, haciendo innecesaria la intervención de un Abogado. Se usa muy raramente.

#### El Seguro de Títulos.-

El cuarto y último sistema es el de las Compañías de Seguros.

Los Abogados, al examinar la historia registral de las fincas, se habían creído en la obligación de destacar todos los posibles defectos de los títulos, insistiendo, con un interés casi personal, en que se subsanaran éstos antes de la celebración de los respectivos contratos. Pero esta meritoria labor ha sido fuertemente criticada por los profanos, que han llegado a tacha de poco práctica. Varios Colegios de Abogados han realizado esfuerzos para hacer frente a esta corriente modernista y han redactado con este objeto, formularios standard para el examen de los derechos, con la esperanza de que fueran seguidos por sus colegiados. Sin embargo, no se ha conseguido atraer a su observancia a todos los Abogados, y basta la opinión contraria de uno solo, para dar al traste con los propósitos a que responden estos formularios.

El seguro de derechos ha surgido como la mejor solución a estos problemas. Las compañías de seguros entienden que no deben ir en la busca de los libros registrales, más allá de la fecha de la última póliza, aunque haya sido librada por una compañía diferente (64).

Presenta el seguro varias modalidades, de acuerdo con la forma de realizar el examen de la titulación y de concluir el contrato. Cabe señalar hasta seis formas de realizar el examen del derecho:

Por un Abogado libremente elegido por el comprador; por un Abogado designado por el comprador entre los comprendidos en una lista preparada por el asegurador; por un Abogado sin relación alguna con la compañía de seguros que lo designa; por un Abogado a sueldo de la compañía de seguros; por un experto a sueldo de estas mismas compañías o bien por la entrega de la póliza sin examen alguno del derecho (65). Gracias al sistema de seguro o de title insurance, los titulares registrales que hayan conseguido una póliza de su derecho, tienen la seguridad de que en el momento que sufran un daño económico a consecuencia de un

defecto descubierto después, pero que ya existía antes de sus--  
cribir la póliza, tendrán a su alcance el dinero necesario para  
resarcirse de él. Las empresas aseguradoras se obligan además  
a defender el derecho comprendido en la póliza frente a cual- /  
quier ataque, en tanto que en el sistema Torrens o en el de re-  
cording sin seguro, los interesados deben, por su parte proveer  
a su defensa judicial para evitar cualquier pérdida.

Pese a ello, la protección del titular registral en el sistema  
Torrens es más perfecta, al guardar relación el seguro con el -  
valor del derecho inscrito, mientras que en el sistema de Recor-  
ding sólo lo guarda con el valor asegurado.

El sistema registral español, dice Núñez Lagos, ha hecho inne--  
cesario para el comprador pensar en esta clase de seguros. Pa-  
ra la propiedad inmueble no se concibe en España más seguro que  
el de incendios (66). No es este el caso de los Estados Unidos,  
en donde se puede decir sin temor a equivocaciones, que resulta  
familiar la presencia de estas compañías.

La necesidad de recurrir a estos procedimientos de tutela, espe-  
cialmente al seguro, obedece a imperfecciones del sistema. El  
Recording System es por sí solo defectuoso y hasta ineficaz. De-  
fectuoso porque no aparecen inscritos en los libros del Regis--  
tro todos los actos jurídicos que afectan a la propiedad inmue-  
ble, e ineficaz porque, aunque considerando que no existan más  
intereses que los que resultan de los libros registrales, no -  
hay mecanismo que precise su alcance y eficacia (67). Por ello,  
los ingleses dicen de él que es un Registro ciego.

#### Compañías de Seguros de Títulos.-

La importancia que han alcanzado estas compañías, que surgieron  
hace tiempo para garantizar la identidad, capacidad y buena fé  
de las partes contratantes, así como para proteger a los adqui-  
rentes y acreedores hipotecarios frente a falsificaciones, su--

plantaciones de personalidad, falta de capacidad, etc., se pone de relieve teniendo presente que aún no siendo obligatorio acudir a ellas, se han convertido hoy en el medio más seguro para comerciar con los bienes raíces. Ha contribuido notoriamente a esta generalización la fuerte demanda de pólizas por parte de Bancos y de Organismos del Estado como la Federal Housing Administration (F.H.A.) o la Veteran Administration (V.A.) (68).

Su arraigo y difusión se debe en parte al hecho de no existir limitación o prohibición legal alguna para hacer publicidad de sus actividades, situación que contrasta abiertamente con la que conocen los Abogados para los que el Código de Etica Profesional prohíbe absolutamente anunciar sus servicios.

Las sociedades más poderosas poseen un archivo (Title Plant), - en el que recogen ordenadamente las copias de los asientos extendidos en los libros del Registro y en los de otras oficinas que afecten o puedan afectar a la propiedad registrada. La ordenación de estos datos, se suele hacer en base al principio del folio real, aunque también suelen llevar un Índice complementario de personas (69). Con este objeto, emplean diariamente - - equipos de gente que van de oficina en oficina, tomando nota de los asientos practicados o sacando fotocopias de los documentos originales presentados a registración. El gasto que supone mantener al día las Titles Plants es casi prohibitivo.

Para defenderse de la actividad de las grandes empresas en los centros metropolitanos del país, las compañías modestas que carecen de medios económicos para llevar un archivo, han empezado a trabajar en base al nuevo principio de asunción de riesgos y han arrinconado el viejo de eliminación de pérdidas. Para evitar la fuerte competencia comercial existente, se piensa si acaso no sería deseable que todas las compañías grandes y pequeñas, convinieran en sufragar conjuntamente los gastos de un archivo.

La primera entidad aseguradora de esta naturaleza apareció en -

Filadelfia en 1.876, con motivo de celebrarse en esta ciudad - la feria comercial, conocida con el nombre de Centennial Exposition. La especulación tan intensa de terrenos a que dió lugar, llevó a varios Abogados a asociarse constituyendo la sociedad - llamada THE REAL ESTATE TITLE INSURANCE COMPANY. A imitación - de ésta se formó en Nueva York en 1.881 la TITLE GUARANTY TRUST COMPANY. En 1.958, existían en el país 160 compañías de seguros de títulos. La mayoría (125 compañías aproximadamente) sólo pueden actuar dentro del territorio del Estado en el que se han constituido. 38 actúan simultáneamente en varios Estados, habiendo obtenido 8 de ellas la calificación de nacionales, lo que las permite ejercer su actividad en todos los Estados de la Unión.

Con anterioridad a 1.876, los compradores encargaban a expertos Abogados el examen de los títulos de propiedad de los vendedores, limitándose el comprador a partir de esa fecha a firmar - una póliza al tiempo de adquirir cualquier derecho sobre un inmueble, asegurándose así contra todo riesgo de evicción y saneamiento.

Estas compañías, en los Estados que autorizan su constitución, están sometidas a un régimen jurídico semejante al que rige para las compañías de seguros de daños (70), que las prohíbe realizar actividades mercantiles distintas de las estrictamente dirigidas a la protección de los derechos, vedándolas expresamente la posibilidad de garantizar préstamos hipotecarios y de realizar actividades bancarias (71). En 1.967 cuarenta y un Estados contaban con legislación propia reguladora de estas compañías. Es general la exigencia de constituir un fondo de reserva para garantizar su estabilidad financiera. No deja de haber Estados que en defecto de normas específicas, se limitan a aplicar las disposiciones vigentes en materia de sociedades. El propósito que inspira toda esta normativa, en contra de lo que se viene diciendo, no es proteger a la parte más débil del contrato, sino a la más fuerte.

La doctrina unánimemente destaca la necesidad de contar con un régimen jurídico más enérgico, sobre todo en aquellas poblaciones donde actúa una sola empresa.

Goth (72), prevé para el futuro una mayor intervención administrativa, que se extenderá principalmente a los tipos de pólizas.

#### Pólizas.-

Se conocen dos clases de pólizas: las de propietario y las de acreedor hipotecario. Las primeras aseguran al dueño, contra los vicios de falsificación, falta de entrega e incapacidad, llegando incluso a garantizar la negociabilidad del derecho. Hay compañías que mediante el pago de cantidades adicionales protegen al propietario frente a defectos que solo se descubrirían en exámenes minuciosísimos. Aunque la protección concedida por estas pólizas haya mejorado mucho, no llega todavía a cubrir todos los riesgos, como ocurre con las pólizas de acreedor hipotecario, que se libran normalmente a solicitud de instituciones bancarias, y que han sabido imponer en el tráfico un tipo de pólizas standard, libres de las excepciones contenidas en las pólizas ordinarias.

Hay dos modalidades de pólizas de acreedor hipotecario: la Life Insurance Company y la American Title Association, la LIC y la ATA respectivamente. Proporcionan la tutela más enérgica que puede hallarse en el campo del seguro, sin que ello quiera decir que no estén sujetas a excepciones, pese al esfuerzo realizado para eliminarlas.

En cuanto a su duración, ambas pólizas se extienden a un período de tiempo más o menos largo que termina para las pólizas de propietario, al operarse la transmisión del derecho, y al extinguirse la deuda, para las de acreedores hipotecarios. Estas últimas suelen contener una cláusula que prolonga la vida del seguro, en el supuesto de que habiéndose procedido a la ejecución

de la hipoteca se adjudique la finca al acreedor.

El pequeño propietario que ha comprado su vivienda con un préstamo garantizado con hipoteca, está indefenso ante las grandes compañías pues no es libre para aceptar o rechazar la póliza de seguro que se le ofrece. Si no puede pagar al contado, la gran compañía financiera le concede un préstamo, y decide qué clase de seguro ha de obtener el comprador. En cada nueva transmisión el adquirente ha de volver a pagar el seguro de título a su favor (title insurance does not run with the land) y el que cubre a su acreedor hipotecario.

Primas.-

Es la contraprestación que corre a cargo del asegurado, y que debe satisfacer al tiempo de extenderse la póliza. No se paga más que una sola vez, durante la vida del contrato.

La determinación de su cuantía resulta más fácil hacerla en otras ramas del seguro, al producirse en ellas con mayor regularidad los riesgos. Entre los factores que integran su importe, cita Goth, los siguientes: los gastos de mantener al día el archivo, el coste del examen del derecho y el del seguro propiamente dicho (73). Suele incluirse un recargo o comisión (kick-back) para los que solicitan las pólizas a la entidad aseguradora. Los Abogados no pueden cobrar esta última cantidad, pues violarían si lo hicieran el artículo 38 del Código de Etica Profesional de la American Bar Association.

Las técnicas de cálculo de la cuantía de las primas conocidas por los nombres de "by guess and by gosh" and "charge what the market will bear", son por su arbitrariedad inadmisibles.

¿Quién está obligado al pago de la prima?. Tratándose de una póliza de acreedor hipotecario, el pago corre de cuenta del acreedor quien lo repercute en el deudor, pudiendo aquél exigir

selo judicialmente. En las pólizas de propietario, el pago corresponde al comprador. Hay no obstante, ciertos Estados, como Illinois y California, en los que el vendedor debe pagar la totalidad o una parte considerable del importe de la prima.

Cobertura de riesgos.-

En los primeros momentos de la vida de estas compañías, solo que daba protegido el asegurado contra el riesgo de pérdidas derivadas de una busca errónea o de una inexacta opinión de los Abogados. Hoy aunque los riesgos asumidos sean mayores, todavía resultan pequeños si se les compara con los asumidos por las sociedades en otras ramas del seguro, al quedar exceptuados de protección numerosos defectos descubiertos al tiempo de examinar el derecho.

Las pólizas protegen, entre otros, de los siguientes riesgos: - de los derivados de asientos practicados hace más de sesenta años, respecto de los que generalmente se presume su falta de - vigencia y de los debidos a errores de los examinadores o de - aquellos en los que haya mediado dolo, culpa o negligencia.

Los riesgos a los que no se extiende la cobertura de las pólizas son los siguientes: los sobrevenidos con posterioridad a - la extensión de la póliza, los debidos a limitaciones legales - de todo tipo y los causados por vicios ocultos no descubiertos al examinar el derecho o reconocer las fincas, etc.

Johnstone (74) detalla los riesgos generalmente cubiertos y los que se exceptúan. El asegurado por lo general está protegido - de las consecuencias que se puedan derivar:

- a) De un defectuoso examen de la titulación y antecedentes que figuran en el Registro.
- b) De las restricciones de la propiedad que hubiesen podido des



cubrirse si el asegurador hubiese hecho la inspección directa del inmueble.

- c) Algunas compañías incluyen los riesgos por defectos resultantes de antecedentes del Registro no investigados.
- d) Los riesgos derivados de defectos ocultos que no se ponen de manifiesto al examinar el Registro o el mismo inmueble.

En cambio, el seguro de título exceptúa de manera expresa los siguientes riesgos:

- a) Los que aparecen claramente del examen del Registro o de la inspección directa de la finca.
- b) Los derivados de hechos posteriores a la suscripción de la póliza.
- c) Los derivados de causas que el asegurado ya conocía.
- d) En algunos casos se exceptúan de protección ciertos defectos que el examen del Registro no permite descubrir como créditos privilegiados, derecho de un cónyuge sobre el patrimonio del enajenante cuyo matrimonio no constaba.

Las reclamaciones que se producen con más frecuencia son las debidas a impuestos, a errores padecidos en el examen de los derechos y a fraudes o falsificaciones.

La actuación de estas entidades ha provocado en el tráfico inmobiliario ciertos cambios que conviene resaltar:

- 1º) La adopción de formularios impresos en el mundo documental. Su uso tratándose de contratos de compraventa ha provocado la sustitución del concepto de negociabilidad por el de -

"acceptability" que supone que las partes solo firmarán el - contrato, si la compañía de seguros extiende la póliza co-- rrespondiente. La intervención de la entidad aseguradora - obliga al comprador a adquirir el derecho a pesar de los defectos de que pueda adolecer y de los pleitos a que pueda - llevarle su adquisición. Dos formularios de contratos se - unen al final como documentos números 3 y 4.

- 29) En contra de una práctica, que podría calificarse de tradi-- cional, los compradores y los acreedores hipotecarios empiezan a prescindir de los Abogados. En las grandes ciudades americanas, los Abogados no intervienen ya en el asesora- / miento de las partes en los actos jurídicos sobre inmuebles. Son, de un lado, las compañías de seguros y de otro, los - Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y las Instituciones de Crédito, los que manejan estos problemas. La American Bar Association, se ha visto obligada a airear a los cuatro - - vientos, los peligros que este cambio de actitud puede ocasionar a sus colegiados.

Como freno a esta impetuosa corriente, los Colegios de Abo-- gados, han intentado salvaguardar la utilización de los servicios de sus colegiados. Este movimiento defensivo empezó en 1.948 en el Estado de Florida, y se está extendiendo a - Indiana, Kentucky, Ohio, Colorado, Minn., Arkansas, Geor- / gia, Illinois, Missouri, Carolina del Norte y Utah.

En Florida surgió The Lawyers Title Guaranty Fund., que po-- see en la actualidad mil cuatrocientos miembros y funciona como una organización comercial en forma de Trust. Está dirigida por un Comité integrado por quince miembros o trus-- tees, que deben ser Abogados en ejercicio dentro del Esta-- do. Los Abogados solicitan su incorporación ante el Comité y deben entregar doscientos dólares al tiempo de su admi- / sión. Su actuación profesional es plenamente independien-- te, estando autorizados para extender pólizas contra el Fondo

do en todos los derechos que examinen por valor de hasta - 100.000,- dólares, cifra a partir de la cual requieren autorización especial.

El escollo más serio con que tropiezan estas organizaciones estriba en su propia finalidad, que no es otra que la protección del bolsillo de sus miembros. Aspiración ciertamente noble, pero no compartida por el público ni por muchos profesionales. Debería trabajarse por sustituir esa meta por otra más desinteresada, como podría ser la defensa de los intereses de las partes contratantes.

- 39) Otro cambio peligroso, que cabe apuntar, es la formación de compañías gigantescas que trabajan en régimen de monopolio. El ejemplo de la Chicago Title and Trust Company con sus ocho mil empleados está, desgraciadamente, llamado a repetirse. Esta compañía se embarcó en 1.957, en un ambicioso programa de expansión a escala nacional y adquirió fuertes participaciones del capital social de la Title Insurance Corporation de San Luis, de la Title Guaranty de Wisconsin, de la Home Title Guaranty Company de Nueva York y de la Kansas City Title Insurance Company. El Ministerio Federal de Justicia, llegó a considerar seriamente la conveniencia de ejercitar una acción antitrust para pedir la separación total de la Chicago Title de la Kansas City Title, aunque muchos pensaron entonces si acaso no podrían considerarse estas compañías con derecho a disfrutar de las excepciones reconocidas en la ley Mc Carran Ferguson -ley federal antitrust- al diferir notablemente su actividad de la desarrollada por las restantes compañías de seguros (75).

---

\* CASNER Y LEACH "Cases and Text on Property". 1ª Ed. Little Brown and Company, Boston 1.951. AIGLER, SMITH and TEFPT "Cases on Property", West Publishing Co., 1.960. PATTON "On Land Titles". 3 vols., 2ª Ed.,

West Publishing C. American Jurisprudence. Records and Recordings -  
Laws, vol. 45, 1.943, Jurisprudence Publishers. Simposio sobre Notice  
and Recordation. Iowa Law Review, 1.962, vol. 47.

- (44) DOWSON & SHEPARD, Land Registration, citado por Fiflis en el lugar cita-  
do en la nota 39, pág. 471. En Inglaterra, la prueba del dominio so-  
bre los inmuebles se hacía en base a los documentos originales que -  
eran celosamente guardados por sus propietarios. Esta práctica, pese  
a sus inconvenientes (extravío de títulos), había arraigado en la so-  
ciedad, debido a la rareza de las transmisiones y al asesoramiento -  
prestado por un pequeño grupo de competentes Abogados. El tráfico in-  
mobiliario era oculto, al no estar sujetos a publicidad más que los -  
actos de constitución, modificación y extinción de cargas y gravámenes  
y esto solo a partir de la Land Charges Act de 1.925.
- (45) RALPH W. AIGLER, Foreword, Symposium -Notice and Recordation-, Iowa -  
Law Review, vol. 47, 1.962, pág. 221.
- (46) FIFLIS, en el trabajo citado en la anterior nota 41, pág. 348.  
Traducción.- "Ninguna hipoteca, convenio, venta o concesión que en lo -  
sucesivo se realice de casas, fincas, rentas o bienes que pueden here-  
darse, tendrá eficacia contra las personas que no sean el concedente -  
y sus herederos, excepto si se inscribe de la manera que se indica a -  
continuación".
- (47) CORWIN W. JOHNSON, Purpose and Scope of Recording Statutes, Iowa Law  
Review, 1.962, pág. 231.
- (48) JOHNSON, lugar citado en la anterior nota 47, pág. 231.
- (49) LACRUZ, SANCHO REBULLIDA, Derecho Inmobiliario Registral, Bosch, - -  
1.968, pág. 33.
- (50) FERRI, Transcrizione Immobiliare, citado por Roca en Derecho Hipoteca-  
rio, T.I. pág. 158. Los sistemas de transcripción, están dominados -  
por la preocupación de no perturbar la celeridad y rapidez en la con-  
tratación inmobiliaria.
- (51) ALFONSO DE COSSIO Y CORRAL, Lecciones de Derecho Hipotecario, Bosch --  
1.945, págs. 15 y 16.
- (52) LACRUZ, lugar citado en la nota 49, pág. 33.
- (53) CASNER, lugar citado en la nota 15, pág. 829.
- (54) Miranda, lugar citado en la nota 29, pág. 142.

- (55) LACRUZ, lugar citado en la anterior nota 49, pág. 93.
- (56) HARRY M. CROSS, Weaknesses of the Present Recording System, Iowa Law Review, vol. 47, 1.962, pág. 248.
- (57) PUIG BRUTAU, en el artículo publicado en la nota 14, pág. 252.
- (58) OTTO A. GOIH, Title Insurance in California en C.L.R., 1.951, pág. 235.
- (59) ROBERT KRATOVIL, Closing a Cash Real Estate Deal, July 1.953, Illinois Bar Journal. La declaración jurada permite al comprador perseguir al vendedor por la vía criminal, por obtener dinero en base a alegaciones falsas. El Warranty deed solo le faculta para reclamar la indemnización correspondiente a los daños y perjuicios irrogados.
- (60) PAUL E. BASYE, Trends and Progress, The Marketable Title Acts, Iowa Law Review, 1.962, pág. 261.  
JOHN C. PAYNE, Increasing Land Marketability through Uniform Title Standards, Virginia Law Review, 1.953, pág. 2 y ss.
- (61) BASYE, lugar citado en la nota inmediatamente anterior, pág. 264.
- (62) QUINTIN JOHNSTONE, Title Insurance, The Yale Law Journal, vol. 66, - 1.957.
- (63) E.F. ROBERTS, Title Insurance: State Regulation and the Public Perspective, Indiana Law Journal. vol. 39, 1.963, citado por Puig Brutau en el estudio citado en la nota 14, pág. 253. Refiere el caso de un Tribunal de Filadelfia que en 1.867, exoneró de responsabilidad a un Abogado que había asesorado a su cliente en la compra de una finca que perdió a consecuencia de la acción ejercitada por un tercero. El Tribunal declaró exento de responsabilidad al conveyancer que había intervenido en la operación.
- (64) CHARLES GRIMES, The Lawyer, his Client and Title Insurance, The Student Lawyer Journal of the American Law Student Association, April - 1.958, pág. 4.
- (65) PUIG BRUTAU, lugar citado en la nota 14, pág. 258. Las Compañías operan en este último supuesto, a base de un cálculo matemático del riesgo, con independencia de lo que resulte de la titulación. No se asegura la calidad del título, sino el riesgo que corre el asegurado. Este sistema llamado Casualty Insurance considera que la adquisición de bienes inmuebles implica un riesgo semejante al de sufrir un accidente de circulación.
- (66) R. NUÑEZ LAGOS, El Registro de la Propiedad Español. -R.C.D.I.-, Marzo 1.949, pág. 138.

- (67) GOTH, lugar citado en la nota 58, pág. 236.
- (68) No hay que olvidar que en los Estados Unidos las entidades financieras, con la salvedad de las Cajas de Ahorro o Savings Banks y de las Life - Insurance Companies que actúan a escala nacional, desarrollan sus actividades dentro del marco estatal y exigen para sus operaciones fórmulas standars de protección, por lo que ven con buenos ojos las pólizas de - seguros.
- (69) PUIG BRUTAU, lugar citado en la nota 14, pág. 260. Estas grandes compa ñías han creado una especie de registro para su uso particular. Han - elaborado un índice de fincas (tracts or lots indexes) superando así el defectuoso sistema de índices del sistema de Recording.
- (70) JOHNSTONE, lugar citado en la anterior nota 62, pág. 493. Title Insu-- rance. Las compañías dedicadas al seguro de derechos, están permitidas en todos los Estados, excepto en Iowa.
- (71) RICHARD R. POWELL, Registration of the Title to Land in the State of - New York, The New York Law Society, 1.938, pág. 8. Hubo entidades que en otro tiempo se dedicaron a garantizar el pago de deudas hipoteca- / rias. Esta actividad tuvo tan desastrosas consecuencias que se llegó a prohibir el ejercicio de actividades financieras ajenas al campo del se guro. La depresión financiera que culminó en Agosto de 1.933, obligó - al Departamento de seguros a absorber las sociedades quebradas. Solo la Title Guaranty and Trust Company subsistió gracias a la constitución de una sociedad independiente, dedicada a asegurar el pago de hipotecas - vencidas.
- (72) GOTH, lugar citado en la nota 58, pág. 249.
- (73) GOTH, lugar citado en la nota 58, pág. 250.
- (74) JOHNSTONE, lugar citado en la nota 62, pág. 495.
- (75) FIFLIS, lugar citado en la nota 41, pág. 448.

### III.- EL SISTEMA TORRENS.-

#### Ideas Generales.-

Los hipotecaristas americanos hablan de sistema Torrens o de registraci3n de derechos (registration of titles) para distinguirlo del sistema de Recording o de registraci3n de documentos (registration of deeds).

Casner contrapone el sistema de Recording que exige la simple transcripci3n en el Registro de los actos jur3dicos sobre los inmuebles y que deja en manos del adquirente el examen de los libros y la formaci3n de su propio criterio sobre la situaci3n del derecho, al sistema de title registration, que como su propio nombre indica, es un registro de derechos puros que hace innecesario a los terceros adquirentes la formulaci3n de sus propias conclusiones sobre los mismos. El sistema Torrens es un registro de derechos y el de Recording lo es de documentos (evidence of title) (76).

Lo cierto es que la complejidad de las transmisiones inmobiliarias en abierta oposici3n a la simplicidad y econom3a de las mobiliarias y la necesidad de otorgar una protecci3n m3s perfecta que la dispensada por el sistema de Recording, llevaron a los juristas americanos a considerar la conveniencia de implantar el sistema Torrens. Quer3an liberar, asimismo, a las personas que contrataban con inmuebles de las molestias y gastos que supon3a acudir al Registro para indagar la historia jur3dica de los derechos. Pensaron que para ello bastaba disponer que el adquirente de buena f3 y a t3tulo oneroso, de un titular inscrito que inscribiera su derecho, adquir3a un derecho indestructible notwithstanding the debility of the title of his grantor. De esta manera se conseguir3an derechos inatacables, libres de las cargas que vivieran fuera del Registro, de suerte que todo el mundo podr3a conocer el estado jur3dico de la propiedad inmobiliaria echando una simple ojeada al certificado del t3tulo (77).

El sistema Torrens, como es sabido, se estableció por primera vez en Australia obedeciendo más que a una imposición de la madre patria a un ensayo, que permitió, posteriormente, al pulsar sus ventajas introducirlo en Nueva Zelanda en 1.860, en Tasmania en 1.862, en las islas Fiji en 1.876 y en Papua (Nueva Guinea - Británica) en 1.889. Se aplica, además, en la casi totalidad de las provincias de Canadá, Honduras Británicas, Ceilán, Jamaica, Trinidad-Tobago, Africa Oriental, Uganda, Estados Malayos Federados y las islas Leeward.

Inglaterra, después de hacer una investigación parlamentaria sobre los sistemas registrales conocidos en el mundo, lo adoptó en 1.863, con la Lord Westbury Act para acabar con la deficiente titulación existente en la ciudad de Londres. Igualmente lo adoptó Irlanda en 1.891.

Esta misma corriente llevó al Estado de Illinois en 1.895, es decir dos siglos después de aparecer las leyes americanas de Recording, a establecer el sistema Torrens; los demás Estados lo hicieron a principios de siglo. Estas leyes están todas ellas inspiradas, en mayor o menor medida, en las leyes vigentes en su tiempo en las posesiones británicas, al estar animados sus autores por el ingenuo pensamiento de que la suerte feliz que acompañó al sistema en los dominios ingleses se repetiría en los Estados de América del Norte. Sin embargo ello no fué así, pues el sistema Torrens había empezado a regir en los territorios ingleses desde el primer momento de su historia, arrancando el historial jurídico de las fincas, de las concesiones iniciales de la Corona, mientras que en los Estados Unidos, los derechos de los individuos habían nacido y se habían desarrollado al amparo de un sistema distinto, el de Recording, sin conoer siquiera la existencia del sistema Torrens. Además, contribuyó a acentuar esta diferencia la presencia en los territorios británicos de un Registrador que participaba a un tiempo de la doble condición de funcionario judicial y administrativo. Calificaba los documen--



tos con plena y absoluta independencia y decidía la suerte de los derechos incorporados a los títulos. Sus decisiones tenían el valor de sentencias judiciales. En los Estados Unidos se concedió inicialmente a este funcionario idénticos poderes, no tardando en declararse la inconstitucionalidad de los textos legales que así lo disponían (78). Ello motivó que la figura del County Recorder americano no se pareciera a la de su colega australiano o canadiense. Además, el interesado en la inscripción se veía obligado a acudir continuamente a los Tribunales para poner en marcha el mecanismo registral.

Una prueba concluyente de estas dificultades está, señala Powell, en que solo doce Estados cuentan con legislación hipotecaria Torrens. Son: Colorado, Georgia, Hawaii, Illinois, Massachusetts, Minnesota, New York, Carolina del Norte, Ohio, Oregón Virginia y Washington. En un primer momento diecinueve Estados y el territorio de Hawaii conocieron y aplicaron estas leyes. Ocho Estados, por tanto, la han derogado expresa o tácitamente. Son: Virginia, Mississippi, Nebraska, Dakota del Norte y del Sur, Carolina del Sur, Tennessee y Utah. El sistema rige solo, prácticamente, en California, Illinois, Massachusetts, Minnesota, Ohio y Hawaii. Puerto Rico ha sido a menudo citado por los estudiosos como Estado que cuenta con una ley Torrens. Sin embargo la ley hipotecaria vigente de 1.893, es una ley de registro de documentos y no de derechos y las certificaciones que se expiden son del contenido de los libros y no de derechos. El Tribunal Supremo de este Estado ha entendido en reiterados fallos que la citada ley contempla un sistema de recordation y no de registration por lo que no es objeto de estudio aquí. El Ministro español de Ultramar, don Antonio Maura, al remitir la ley expresó su desaprobación hacia el sistema Torrens al tiempo que destacaba sus diferencias con la Ley Hipotecaria española (79).

Debido al hecho de que la inscripción en este sistema es voluntaria y que la registración de fincas avanzaba muy lentamente, el

viejo sistema de recording continuaba desplegando su eficacia -- prevaleciendo en el campo de la contratación inmobiliaria. El sistema Torrens se utiliza preferentemente en los Estados Unidos para asegurar el status jurídico de las grandes urbanizaciones, para acabar con la situación claudicante de derechos con documentación incompleta y para evitar la pérdida de derechos por prescripción. También se usa allí donde se piensa que pueda ser necesario arbitrar un medio de prueba procesal sobre todo en ciertos procedimientos judiciales (desahucios, deslindes, tercerías de dominio... et.), pues se considera el certificado del título como prueba plena (conclusive evidence) valor que no se reconoce a la póliza del derecho (80).

#### Principios Hipotecarios.-

##### El Principio de Inscripción.-

Don Jerónimo González afirmó que el sistema Torrens buscaba otorgar al adquirente una propiedad alodial o ex-novo sin nexo jurídico con más causante que el Estado (81). Presupuesta esta titularidad, que el Estado deseaba indiscutible e inatacable, no ha de parecer extraño que el poder público interviniera los actos jurídicos sobre estos bienes para otorgar el correspondiente título de propiedad. Torrens al defender su proyecto de ley, precisa Gallardo, decía que el principio esencial de su sistema consistía en la abolición de todos los títulos retrospectivos considerando necesario para ello, que en cada transmisión de dominio, se entregara el viejo título a la Corona, que vendría obligada por su parte a dar uno nuevo al propietario. La concesión del título correspondiente sería competencia del Registrador y tendría lugar después de haberse practicado la inscripción del acto jurídico. Ello explica el valor constitutivo de la inscripción, estimándose, por lo tanto, requisito esencial para la producción de los efectos jurídicos reales queridos por las partes (82).



En las inscripciones posteriores, rige el principio de rogación que prohíbe al Registrador actuar de oficio y carece de sanción el hecho de omitir el interesado la inscripción de su derecho.- Desde el punto de vista de su eficacia, cabe considerar necesaria la inscripción en cuanto que es indispensable para la producción de efectos.

Las tentativas de introducir la inscripción obligatoria, considerada por muchos autores como necesaria, según Fiflis, para el éxito del nuevo sistema se vieron muy pronto llamadas al fracaso. La cálida recomendación que se hizo al Estado de Hawaii para que adoptara la inscripción obligatoria fué desoída. La ley de 1.903 del Estado de Illinois que pretendió llevar todas las fincas al Registro en menos de una generación, fue declarada inconstitucional. Para solayar este escollo propone este autor la sustitución de la inscripción obligatoria por la universal (universal registration) que contribuiría, según él, a reducir el tiempo y el gasto de los procedimientos (86).

#### Procedimiento inmatriculador.-

Las leyes exigen que previamente a la inmatriculación de las fincas en el Registro, la propiedad sea demostrada en un procedimiento judicial en el que se ejercita una acción de saneamiento llamada "to quiet title" análoga a nuestra acción declarativa de dominio. Este procedimiento de saneamiento inmobiliario permite establecer por medio de una sentencia judicial el derecho que ostenta sobre el inmueble el petionario de la inscripción.

El procedimiento es judicial y no administrativo. Se inicia con una solicitud que debe acompañarse de un "abstract" o extracto del historial jurídico de las fincas, exigiéndose, además, la presentación de un plano. El Juez manda citar a los interesados, incluyendo entre ellos a los dueños de las fincas colindantes, para que comparezcan y aleguen cuanto a la defensa

de sus intereses convenga. Terminada la fase de alegaciones y previo examen de las que se hayan presentado el Juez dicta sentencia. Una vez firme, el secretario libra mandamiento al Registrador para que inscriba el derecho a nombre de la persona - que ha sido declarada propietaria en el procedimiento. La inscripción del mandamiento constituye el certificado original del título (original certificate of title) copia del cual se entregue al interesado con el nombre de duplicado del certificado del propietario (owner's duplicate certificate). Una copia de estos certificados se incorpora al final de este trabajo como documentos números 5, 6 y 7.

La diferencia entre el sistema Torrens australiano y americano es grande, pues mientras en Australia la solicitud de inscripción se dirige directamente al Registrador, quien decide la - - suerte de la inscripción, en los Estados Unidos se eleva a los Tribunales pidiendo la sustanciación de un procedimiento, limitándose el Registrador a cumplir lo que ordene el mandamiento - judicial correspondiente.

La razón de esta exigencia legal está en la propia aspiración - del sistema de hacer del certificado la prueba concluyente del derecho. No cabe pensar por ahora en la supresión de este mecanismo cuya necesidad se confirma aún más si se tiene presente - que en aquellos Estados en los que no se han tramitado los procedimientos con las necesarias garantías, los Tribunales se han visto obligados a declarar con posterioridad la existencia de - intereses y derechos de otras personas sobre las fincas inscritas.

Las críticas que se hacen al procedimiento judicial inmatriculador se basan, en opinión de Fiflis, en su elevado coste y en su larga duración que oscila entre los cuatro y los doce meses, lo que exigiría de trescientos a quinientos años para la inscripción de todas las fincas dentro del sistema. En Hawaii la dura

ción es por término medio de seis meses y en Mass., de nueve a doce meses (87).

Esta aspiración de purificar los derechos ha llevado al Registro buen número de fincas, como así ha ocurrido en Colorado, Ha waii, Mass., en las tierras madereras de Carolina del Norte, en las zonas vírgenes de Georgia y en las cuencas mineras de Minne sota.

Powell piensa que se podía haber acabado con los defectos de - que adolecen los derechos ejercitando las pertinentes acciones judiciales sin necesidad de haber tenido que acudir al procedimiento inmatriculador (88).

Para la práctica de inscripciones segundas o posteriores no es necesario seguir procedimiento judicial alguno; basta presentar en el Registro, el documento y el correspondiente certificado del título.

Si el contrario transmite la totalidad del dominio sobre el inmueble se practica una inscripción en el libro registro y se ex pide un nuevo certificado del título a favor del adquirente, - destruyendo o inutilizando el anterior. Si el acto jurídico so lo transfiere el dominio de una parte alícuota del inmueble, el Registrador hace una anotación al pie del certificado original y de su duplicado de forma que quede constancia de dicha transmisión.

Para la inscripción de gravámenes se presentan en el Registro - el documento constitutivo de la carga y el duplicado del certificado del dueño. El Registrador, después de calificarlos, extiende al dorso del certificado original del título y en el duplicado del certificado del dueño, un memorandum firmado por él haciendo constar las circunstancias más importantes del gravamen constituido y el momento de la presentación en el Registro.

Seguidamente expide un nuevo duplicado del certificado del dueño para el acreedor, con expresión del asiento practicado al dorso del certificado original.

De lo expuesto se desprende la gran importancia del duplicado del certificado del título que queda en poder del dueño. El hecho de que deba existir necesariamente solo un duplicado y de que se tenga a la vista en toda transmisión, proporciona al adquirente la razonable seguridad de que mientras el propietario le vende a él, no está vendiendo o no ha vendido el derecho a otro que pudiera inscribir antes que él.

#### Principios de Legitimación y de Fé Pública Registral.-

Es corriente incluir el sistema Torrens entre los que consagran el principio de la fuerza probante formal o eficacia jurídica formal del Registro, en el sentido de que la sola inscripción provoca la constitución o extinción de los derechos inscritos, independientemente de la validez o eficacia de los actos registrados. Pero si esto es cierto respecto a la inscripción que se opera al ingresar por primera vez los inmuebles en el Registro, no se puede afirmar lo mismo con relación a las inscripciones que se realizan en virtud de transmisiones posteriores. No cabe hablar en el primer caso de principio de legitimación y del de fé pública-registral como de cosas diferentes, pues al registrar el principio de la fuerza probante formal sólo lo que el Registro contiene es la única verdad alegable, tanto frente a las partes, como frente a terceros, tanto si ha habido buena, como mala fé. Ello es consecuencia de practicarse la inmatriculación en cumplimiento de lo ordenado en el mandamiento judicial correspondiente. No puede haber lugar aquí a divergencia alguna entre el Registro y la realidad extrarregistral, pues aquel modifica a ésta, al provocar la inscripción el nacimiento del derecho real, independientemente de la eficacia del título que sirvió para la extensión del asiento. El mandamiento de regis-

tración y el certificado del título que se expide para su ejecución, tienen un valor terminante.

En cuanto a los asientos segundos practicados como consecuencia de actos jurídicos posteriores, sólo gozan de una presunción *iuristantum*, que se convierte en *iuris et de iure*, cuando se trata de proteger a un tercer adquirente de buena fe y a título oneroso. El principio de *fé pública* funciona respecto de los certificados posteriores en forma parecida a como actúa en España. Si el certificado se hubiera obtenido mediante fraude el perjudicado podrá dirigirse contra quienes lo cometieron.

No hay preceptos legales que consagren esta credibilidad en los pronunciamientos del Registro. Sí, en cambio, suelen contener las leyes hipotecarias preceptos que declaran la fuerza ejecutiva de los certificados de título, de las copias certificadas de los mismos o de sus duplicados y de su aceptación por los Tribunales como medio de prueba de cuantos derechos, acciones o cargas aparezcan en ellos. La utilidad de tales normas parece ser muy escasa por cuanto que la doctrina entiende que deberían haber proclamado la fuerza probante de los asientos registrales.- Sin embargo, esta aparente inutilidad de las normas desaparece al considerar el origen de los documentos a que aluden. Efectivamente el certificado del título emana del Registrador y goza por tanto de la consideración de las actas auténticas, entendiéndose por tales, las autorizadas por un funcionario público.- La credibilidad que gozan las actas auténticas se afirma en dos direcciones: en cuanto a su origen y en cuanto a sus pronunciamientos.

La fuerza de la presunción de exactitud que analizamos, opera respecto de la existencia, titularidad y extensión de los derechos inscritos.

Igualmente se extiende a ciertas circunstancias de hecho, como



son los datos físicos de las fincas. Aunque no haya normas en este sentido, la doctrina científica estima que están cubiertas por dicho principio, al estar perfectamente individualizadas - las fincas tanto en el mandamiento judicial como en el certificado del título, gracias a la intervención de los Topógrafos pú**u**blicos.

La presunción de integridad se sitúa a la misma altura que la - de veracidad y actúa de manera que las fincas inscritas no tengan que soportar cargas ocultas por lo que solamente responderán de aquellos gravámenes que figuren en el certificado del t**í**tulo.

#### La Prescripción y el Registro.-

El Derecho privado de los Estados de la Unión Norteamericana - permite que la propiedad pueda adquirirse por usucapión (title obtained by adverse possession) en perjuicio de terceros adqui**u**rentes, incluso aunque el usucapiente no tenga la posesión mate**r**ial de la finca al transmitirse.

Sin embargo, ningún derecho inscrito en el sistema Torrens, pue**u**de adquirirse por prescripción o posesión adversa en contra del titular inscrito según se dispone en el artículo 53 de la Ley - de Mass.

#### Principio de Prioridad.-

Este principio lo encontramos recogido en aquellos preceptos - que imponen a los Registradores la obligación de llevar un li**u**bro de inscripciones (registration book) en el que se destinará una o varias hojas a cada uno de los derechos. La inscripción en el libro se realiza copiando el mandamiento de registraci**o**n, asiento que constituye el certificado original del derecho. Los asientos que llevan la firma del Registrador y el sello del Tri

bunal, han de expresar el día, la hora y el minuto en que se extienden que debe coincidir con el momento de la presentación.

Principio de Rogación.-

La primera inscripción que se practica al final del procedimiento inmatriculador, tiene un carácter forzoso en cuanto que se extiende por el Registrador sin intervención de los interesados al recibir en su oficina el mandamiento judicial de registración (decree of registration).

La legislación hipotecaria de los Estados consagra el principio de rogación para la práctica de todo asiento posterior al prohibir al Registrador actuar de oficio en la registración de un acto jurídico cualquiera y exigir la presentación de los documentos en el Registro.

Principio de Tracto Sucesivo.-

De los dos aspectos que tiene este principio el sustantivo o civil y el adjetivo o formal, es el primero, el que impone la exigencia de que el acto inscribible derive del titular inscrito.- La legislación lo recoge expresamente al ordenar al Registrador que solamente proceda a la inscripción de un acto jurídico, - cuando éste venga acompañado del correspondiente certificado - del título. El certificado sirve así en el tráfico para demostrar la titularidad del derecho y es una garantía para el comprador o adquirente. El hecho de que existe un solo certificado, como hemos dicho en otro lugar, proporciona cierta seguridad, pues basta con que se esté en posesión del certificado o que se presencie su envío al Registro para que el transmitente no pueda vender el mismo derecho a otra persona o si ya lo ha vendido, para que no pueda inscribirse la venta antes que la anterior transmisión. Es más, dice Lacruz, el certificado puede servir para robustecer el derecho del acreedor, al entregarle la posesión del bien hipotecado el deudor hipotecante, pues

entonces se produce una razonable probabilidad de que dicho deudor no pueda enajenar o gravar la finca. Claro es, que se trata de una garantía muy débil, pues la simple entrega del certificado del título no produce en el acreedor ninguna preferencia para el cobro de su crédito. (89).

El segundo aspecto de este principio persigue que los distintos actos consten inscritos independientemente en el Registro, en inscripciones separadas y sin amalgamar varias transmisiones en un solo asiento. Por cada mandamiento de registración debe extenderse un solo asiento que llevará el número que por orden cronológico le corresponda. Tratándose de gravámenes deberán los asientos extenderse a la vuelta en el propio certificado original del título (90).

#### Principio de Legalidad.-

En los sistemas de transcripción, de los que el Recording es una muestra, este principio tiene escaso desarrollo al desentenderse el Registro de la validez jurídica de los documentos inscritos, quedando reducido el Registrador al papel de simple archivero.

Por el contrario, en el sistema australiano puro, este principio tiene plena vigencia. El órgano calificador lo constituye el Registrador de la Propiedad, que es quien dirige, además, la tramitación del procedimiento inmatriculador, cumpliendo en ambos casos formalidades semejantes, que cabe diferenciar por el carácter más riguroso del examen a que se someten los documentos que pretenden la primera inscripción de las fincas en el Registro. El Registrador General australiano se halla investido por mandato legal de facultades judiciales al tener que decidir sobre el modo de ser de la propiedad territorial, sin que ello implique invasión alguna en la esfera de competencia del poder judicial, pues consecuente el Acta Torrens con la doctrina de -

la división de poderes ordena la subordinación del Registrador a los Tribunales de Justicia, quienes deciden en última instancia sobre el estatuto jurídico de la propiedad inmueble (91).

En los Estados americanos que aplican este sistema, el procedimiento inmatriculador se sustancia ante los Tribunales de Justicia.

Es aspiración notoria de los Estados americanos, respetar la doctrina de la división de poderes, como tendremos ocasión de ver reiteradamente, al estudiar su legislación. Esta aspiración, que podría calificarse de obsesiva ha dado lugar a una serie de pronunciamientos judiciales que han acabado por declarar la inconstitucionalidad de varias leyes hipotecarias, por entender que la Administración Pública invadía la esfera de competencia judicial.

De los preceptos que ordenan a los Registradores llevar un libro de inscripciones en el que se inscribirán tan pronto como se presenten los mandamientos judiciales y los actos y contratos que resulten jurídicamente perfectos cabe deducir la existencia del principio que comentamos. La persona encargada de decidir si los derechos reúnen los requisitos necesarios para su inscripción es el Registrador quien en la realización de su trabajo cuenta con la colaboración de los Tribunales a los que puede dirigirse cuantas veces lo estime oportuno. No vaya a creerse que la falta de una titulación auténtica impide la existencia de un rígido principio de legalidad. Antes al contrario, la forma de estar formulado, dice Núñez Lagos, impide caer en uno de los defectos del sistema español consistente en ejercer dos funcionarios la función calificadora sobre un mismo título inscribible (92).

A pesar del silencio de las leyes, pensamos, que contra la decisión del Registrador, cabrá siempre el recurso judicial.

Principio de Especialidad.-

Los sistemas más perfeccionados llevan el Registro por fincas, lo que supone contar con un criterio de orden que infunde organicidad y estabilidad.

En el sistema de Recording, este principio apenas tenía un desarrollo significativo. El Registro se lleva por personas y no por fincas. No hay otra ordenación que la alfabética del apellido de los compradores y de los vendedores en los libros de índices. Las fincas a pesar de encontrar en su descripción el apoyo de fiables datos catastrales no cuentan demasiado en el sistema. No existen índices de fincas, que sí lo tienen en cambio las grandes compañías aseguradoras.

Por el contrario, en el sistema Torrens las fincas constituyen la unidad esencial del Registro. A cada una de ellas se les da un número iniciándose con su inmatriculación, como dice Roca, una de las más laboriosas operaciones del sistema en contraste con la sencillez de los asientos posteriores (93).

Publicidad Formal.-

Cualquier persona interesada puede consultar los libros y documentos archivados en el Registro, aunque la publicidad se hace efectiva por medio de los certificados de los títulos. Cualquier divergencia entre el certificado original del título y el duplicado del mismo debe salvarse haciendo prevalecer el contenido del primero.

El fondo de Seguridad (Assurance Fund).-

El normal funcionamiento del sistema Torrens puede llevar a privar de su derecho a terceros adquirentes de buena fé, quienes podrán reivindicarlo del titular inscrito, en caso de fraude o error, o bien ejercitar contra el mismo o en su caso contra el

Fondo de Seguridad, la correspondiente acción de indemnización.

La legislación de los Estados de California, Mass. Ohio, Georgia, Carolina del Norte y Virginia, ha previsto la constitución de fondos estatales (State Funds), mientras que la de los Estados de Illinois, Minn., Colorado, Nebraska, Nueva York, las Dakotas, Washington y Oregón la previeron de fondos locales (Local County Funds). Insignes juristas han luchado por robustecer el crédito de estos fondos con la garantía de los Estados o de los Partidos Judiciales, pero ello no ha sido posible por su poner la violación de normas constitucionales de los distintos Estados que prohíben aplicar dinero público a fines particulares.

Solo en dos Estados han alcanzado estos fondos proporciones considerables. En Cook County (Illinois) llegaba el fondo en 1.937 a US\$ 458.000.- y en Mass. a US\$ 250.000.-. Esta favorable si tuación económica se debía a la resistencia ofrecida a hacer - efectivas las condenas indemnizatorias y a la seriedad con que se habían sustanciado los procedimientos inmatriculadores. En el resto de los Estados la situación de los fondos no era muy - halagüeña. Así en Minn., los fondos de los tres partidos más importantes apenas llegaban a US\$ 37.000.-, 15.000.- y 12.000.- respectivamente. En California no había dinero alguno, existiendo en cambio una deuda de US\$ 10.000.-.

Las leyes hipotecarias, a excepción de la de los Estados de -- Illinois y Nebraska, exigen antes de autorizar el pago con dine ro del fondo, que el perjudicado obtenga una sentencia de los - Tribunales condenatoria del Estado o del Partido Judicial. Es - preceptiva, en estos procedimientos, la intervención del Abogado del Estado o del Partido (State o County Attorney). La legis lación de los Estados antes mencionados autoriza al Consejo Municipal (Board of County Commissioners) a satisfacer directamente las reclamaciones dirigidas al Registro, siempre que el



mante demuestre haber agotado previamente todos los recursos - a su alcance contra el responsable del daño. El procedimiento general compensatorio no solamente resulta caro sino también - lento al contar los Abogados del Estado con el arma eficacísima de las excepciones procesales. La ley hipotecaria de Mass. limita la posibilidad de dirigirse contra el Fondo a los casos de pérdida derivada de fraude cometido con posterioridad a la - inmatriculación de la finca. May leyes que no autorizan el pago de pérdidas debidas a culpa del reclamante.

Dada la escasa claridad de los textos legales en esta materia, los estudiosos estiman que debe acudirse al Tribunal Supremo - del Estado para que resuelva sobre la procedencia de abonar la correspondiente indemnización.

La doctrina subraya las diferencias existentes entre las compañías de seguros y el Fondo de Seguridad. Para reclamar una indemnización de una compañía de seguros, el asegurado no necesita obtener una sentencia condenatoria del Estado a diferencia - de lo que ocurre en el sistema Torrens donde sí es necesario es te fallo previo.

La indemnización que abonan las entidades de seguros está en - función del valor asegurado mientras que en el sistema Torrens alcanza la totalidad del valor del daño sufrido, por lo que aumenta la protección a medida que crece el valor de la finca.

Los autores, según Fiflis, comparan las reservas de las compañías de seguros con el activo de los fondos de seguridad, pero a su criterio esto constituye un intento más de comparar cosas distintas pues los riesgos se tratan de eliminar en el sistema Torrens, mientras que en el de Recording el fondo constituye la única fuente de seguridad mediante el reparto de las pérdidas - entre los titulares de las pólizas (94).

Cabe concluir que todo aquel que haya sufrido pérdidas de escasa cuantía, hará mejor pagándolas de su bolsillo que iniciar un procedimiento contra el fondo largo e incierto en su resultado. Se estima en mil dólares la cuantía mínima de las pérdidas que justifica seguir un procedimiento contra el fondo.

Es conveniente señalar que no resulta fácil al estudioso hacer una análisis de la jurisprudencia en esta materia, al no conocerse más casos que los que acabaron condenando al fondo al pago de diversas sumas de dinero. Veamos, no obstante, ahora alguno de estos fallos.

Caso Jones v. York County. Tribunal Supremo de Nebraska, 1.928.

El usufructuario de una finca, de la que eran nudos propietarios unos menores, consiguió inscribir fraudulentamente el pleno dominio a su nombre y posteriormente constituyó una hipoteca en garantía de un préstamo. Al no pagar la deuda, el acreedor ejecutó la hipoteca y la finca fué vendida en pública subasta. Los nudos propietarios al verse privados de su derecho iniciaron un procedimiento contra el fondo que terminó condenando al fondo a pagar una indemnización que no pudo cumplimentarse por no existir dinero en ese momento, lo que decidió a muchos a sacar sus fincas del sistema.

Caso Eliason v. Wilborn. Tribunal de los Estados Unidos, 1.929.

Los señores Eliason, dueños de una finca inscrita a su nombre en el sistema Torrens en Illinois, iniciaron conversaciones para su venta con el Sr. Napleton al que confiaron el certificado del título antes de la firma del contrato de venta. Dicho señor falsificó un contrato de los Eliason a su favor que se inscribió en el Registro y se expidió el correspondiente certificado. Posteriormente el Sr. Napleton la vendió a los señores Wilborn cuya buena fé no se cuestionó en el procedimiento. Los señores Eliason



dedujeron acción ante los Tribunales del Estado pidiendo la cancelación de las inscripciones practicadas a favor del Sr. Napleton y de los Sres. Wilborn al tiempo que solicitaban la inscripción a su favor de la finca. El Tribunal Supremo entendió que no se debía privar de su derecho a los Sres. Wilborn que habían adquirido de buena fé y en base al certificado del Sr. Napleton, por lo que la acción no prosperó sin que diera resultados positivos la reclamación que los mismos hicieron contra el fondo de seguridad.

Caso Gill v. Johnson.-

Los señores Gill compraron en 1.918 al Sr. Thomason, la mitad de una finca urbana, situada en California, confiando en un certificado de título que le reconocía como dueño de la misma por título de compra al Sr. Austin, quien había conseguido inscribir su derecho silenciando una hipoteca que gravaba la totalidad de la finca. El acreedor hipotecario solicitó judicialmente la ejecución de la hipoteca y la finca fué vendida en pública subasta. Los Sres. Gill, al verse privados de su derecho, se dirigieron contra el fondo de seguridad reclamando la correspondiente indemnización. El Abogado del Estado procuró obstaculizar la substanciación del procedimiento por todos los medios a su alcance, pero no pudo impedir que pasados 19 años obtuvieran un fallo favorable que no pudo ejecutarse por inexistencia de dinero.

El fondo de seguridad no constituye, como hemos visto, un remedio eficaz para compensar a los titulares registrales de los perjuicios económicos producidos por el deficiente funcionamiento del sistema.

Estudio de la Legislación y de la Jurisprudencia en los Estados que aplican el sistema Torrens.-

CALIFORNIA.-

En 1.893, se nombró una comisión legislativa integrada por cinco miembros para que informaran sobre la conveniencia de adoptar el sistema Torrens. Fruto de sus esfuerzos es la Ley de 1.897, que fué derogada en 1.915, al promulgarse la Land Title Law.

El desconocimiento y la poca familiaridad de los Abogados con el sistema Torrens fueron la causa principal de su escaso arraigo. El partido donde se generalizó más la práctica de la inscripción fué el de los Angeles County. Sin embargo las fincas inscritas representaban solamente la séptima parte de las existentes. Además, por aquel entonces se inició una fuerte corriente desinscribitoria, fundada como dice Goth, en la suspensión de efectos de los certificados expedidos al tiempo de intabular las fincas (95).

Durante los primeros veinte años transcurridos desde la vigencia de la Ley, dice Powell, solo se dictó una sentencia relativa al sistema registral. Fué la que decidió el caso Robinson - V. Kerrigan, en el que se debatió el problema de su constitucionalidad, con motivo de pedir al Juez que dictara una providencia impulsando un procedimiento inmatriculador. El Juez acabó reconociendo que si bien los poderes atribuidos al Registrador eran de índole administrativa podían estimarse complementarios de los judiciales, con lo que quedaba salvaguardada la doctrina de la separación de poderes (96).

En el caso Follete v. Pacific Light-Power Corporation, resuelto en 1.922, decidió el Tribunal que el adquirente de una finca estaba sujeto a una servidumbre de paso de energía eléctrica aunque no hubiera tenido conocimiento de su existencia al tiempo de la adquisición (actual knowledge). La sentencia mantuvo la doctrina de que las servidumbres aparentes no necesitan estar inscritas para ser eficaces, aunque en el caso debatido sí apa-

recía estar inscrito el documento constitutivo de tal servidumbre.

En el caso Congdon v. Wagner el adquirente de una finca que ignoraba se hallaba gravada con un derecho de anticresis, constituido con anterioridad a su adquisición, no pudo hacer que prosperara su acción dirigida a la extinción de la referida carga.- Una vez más se reiteró la necesidad de volver a examinar el Registro al tiempo de solicitar una nueva inscripción.

COLORADO.-

La ley hipotecaria fué promulgada en 1.903. Se pretendió resolver con ella los problemas de titularidad existentes en los terrenos semiáridos del Estado. Las nuevas técnicas de puesta en regadío hicieron despertar ilusiones en los propietarios de tierras que las habían abandonado a los pocos años de recibirlas - del Gobierno Federal. El sistema Torrens parecía poder satisfacer las exigencias de esta nueva etapa.

En treinta y cuatro años de aplicación de la ley, apunta Powell, se plantearon nueve casos acerca de su eficacia, de los que entresacamos los cuatro que seguidamente se reseñan (97).

En el caso Langley v. Young fué permitida la inmatriculación de una finca a favor del rematante de una subasta celebrada en un procedimiento ejecutivo por débitos a la Hacienda. El fallo - mantenía la doctrina de que para poder extender el primer asiento en los libros del Registro, era necesario probar en un procedimiento de "saneamiento" que el interesado era titular de un - estate in fee.

En el caso People v. Crissman se discutió la constitucionalidad de la ley. Se la tachaba de inconstitucional por conferir a - funcionarios administrativos poderes judiciales y a funciona- /

rios judiciales poderes administrativos. El Tribunal entendió que, los examinadores de títulos nombrados en y para el procedimiento de saneamiento, se hallaban sometidos a él en el ejercicio de su función. Además, las facultades de los Registradores tanto en materia de inmatriculación, como en la de asientos posteriores, no diferían de las que ostentan los funcionarios judiciales al hacer constar en los libros del Juzgado la interposición y admisión de una demanda. No había por tanto infracción constitucional y se afirmaba el dogma de la separación de poderes.

En el caso *White v. Ainsworth*, el Estado fue acusado de ingerir se en el negocio de seguros de derechos. Se mantuvo la doctrina de que la indemnización que debía pagar el fondo, cuando las pérdidas fuesen debidas a errores cometidos por funcionarios públicos en el ejercicio de su cargo, no suponía intromisión alguna en el campo del seguro, sino que se trataba solamente de un mecanismo protector frente al mal funcionamiento de la Administración.

Se acusó también al sistema Torrens de expropiar el derecho de propiedad sin justa compensación. Fue necesaria una reiterada jurisprudencia, para poner de manifiesto que el procedimiento de saneamiento solo sirve para determinar la persona investida del derecho sin ocasionar desposesión alguna.

En el caso *Sterling National Bank v. Fisher* se suscitó el problema de la eficacia de los actos jurídicos inscritos en relación con los no inscritos. A. titular registral en el sistema Torrens de una finca, la transmitió a B. quien después de tomar posesión la inscribió en el sistema de Recording. Con posterioridad tuvieron lugar varias transmisiones que fueron igualmente inscritas en este último sistema. El Tribunal declaró preferente el derecho de un acreedor hipotecario inscrito en el sistema

Torrens, sobre los derechos de los adquirentes posteriores, inscritos en el sistema de Recording.

CAROLINA DEL NORTE.-

La primitiva Ley Hipotecaria vió la luz el 8 de Marzo de 1.913. La Unión de Agricultores y la Cámara de Comercio del Estado favorecieron su aprobación. Estimaban los miembros de estas dos organizaciones que si sus fincas hubieran estado inscritas en el sistema Torrens, los certificados de título habrían podido servir de garantía para la concesión de préstamos y desempeñarían un papel semejante al de las acciones de las Sociedades Anónimas. La ley ha sido objeto de varias modificaciones en 1.915, 1.917, 1.924 y 1.925. Hasta la fecha no ha sido impugnada su constitucionalidad ante los Tribunales.

DAKOTA DEL NORTE.-

Las Cámaras Legislativas de este Estado aprobaron la Ley Hipotecaria en 1.917, que establecía su entrada en vigor en cada uno de los partidos judiciales, cuando lo solicitara al menos el diez por ciento de sus electores. No se ha llegado a utilizar en ninguno de los partidos.

DAKOTA DEL SUR.-

En 1.917 se promulgó la ley adoptando el sistema Torrens. Tanto en el fondo como en la forma, es muy parecida a la ley de Minnesota, en la que abiertamente se inspiró. No se arbitró mecanismo alguno de salida de las fincas una vez inmatriculadas en los libros del Registro. Contiene, en cambio, normas referentes a la creación de fondos de seguridad en cada uno de los partidos judiciales. El texto de la ley en vigor aparece contenido en la S. D. Comparative Law de 1.929, sin que haya sido objeto de modificación posterior.

GEORGIA.-

La Ley Hipotecaria se promulgó al mismo tiempo que en las dos - Dakotas, es decir en 1.917 y está fuertemente inspirada en la - Uniform Land Registration Act. El texto legal vigente, contenido en el Código de Georgia de 1.933, aparece dividido en secciones, que coinciden salvo dos, con las de la primitiva ley. La - única innovación digna de mención ha sido la de permitir la utilización de documentos fiscales como medio de prueba de los derechos en los procedimientos inmatriculadores.

Otro rasgo de especial interés de la ley, es que el titular registral puede retirar sus fincas de los libros registrales mediante la inscripción en el sistema de Recording de una simple transmisión a su favor o a favor de sus representados o de sus herederos (free from further registration). No es necesario seguir procedimiento judicial alguno, basta la mera transferencia en la forma señalada en la ley.

La constitucionalidad de la ley se discutió en el caso Crowell v. Akin. La objeción más importante que entonces se hizo fue - que constituía una violación del debido proceso legal (due process of law) tanto de la Constitución del Estado como de la - - Constitución federal. El Tribunal mantuvo la doctrina de que - el informe del examinador no tenía carácter vinculante, y gozaba solamente de él la decisión judicial. También, se dijo que infringía la Constitución del Estado, en la parte que disponía, que el derecho de ser juzgado por un jurado debía estimarse inderogable (the right of trial by jury shall remain inviolate).- La resolución judicial mantuvo la doctrina de que la limitación del jurado al examen de determinadas pruebas, no era razón suficiente para hacer inconstitucional la ley.

La eficacia del certificado (conclusiveness of the certificate of title) fue discutida en dos ocasiones, dice Powell, mante- /

niéndose en una y negándose en otra. En la primera se mantuvo la doctrina de que una anotación de embargo a favor de un tercero debía considerarse caducada al haberse transmitido el dominio de la finca varias veces y de forma sucesiva a favor de terceros adquirentes de buena fé, a título oneroso que inscribieron su derecho con anterioridad a la práctica de la anotación. El jurado no aceptó la prueba del certificado del título de los compradores, actitud que el Tribunal consideró equivocada al ser dicho documento prueba concluyente del derecho, por lo que la sentencia favorable al demandante tuvo que ser revocada (98).

En la segunda, el dueño de un terreno trató de evitar, infructuosamente, como veremos, que un titular dominical anterior hiciera cortas de madera en el mismo. Le demandó y al propio tiempo solicitó que le indemnizara por las cortas realizadas. El demandado había adquirido su derecho en 1.904 de un tal Lander, y desde entonces estaba en posesión de la finca. En 1.918 el demandante consiguió inscribir a su favor el dominio de la finca, sin citar al demandado como parte interesada en el procedimiento inmatriculador, a sabiendas de que se encontraba en posesión del terreno. El Tribunal mantuvo la doctrina de que el mandamiento judicial de registración no obligaba a las personas no convocadas y que habían debido serlo por exigencia expresa de la ley.

Los demás casos supusieron ataques a la inscripción por causa de fraude. Así en el Rock Run Iron v. Miller, el demandado conocedor del derecho del actor consiguió inscribir un derecho simulado sobre la finca, merced a documentos falsos. El Tribunal mantuvo la doctrina de que no cabía formular reclamaciones contra el fondo transcurridos siete años y consideró, en cambio, expedita la vía judicial para impugnar el mandamiento judicial de registración.

HAWAII.-

La Ley Torrens se publicó con el designio de poner fin a los males que el sistema de Recording entrañaba. La caótica situación reinante fue puesta de relieve en 1.898 en la Cámara Legislativa, como lo atestigua su Boletín, que se expresa en los siguientes términos: "En las transmisiones entre indígenas, es muy difícil deducir por medio de los índices del Registro, la persona investida del derecho, entre otras, por las siguientes razones: Los hijos rara vez llevan el nombre de los padres; figuran como vendedores los apoderados de éstos; ostentan las personas dos y tres apellidos utilizándolos en diverso orden según los casos" (99).

En 1.898 se nombró una comisión para que estudiara la situación y propusiera soluciones, mostrándose poco partidaria del sistema Torrens a la par que recomendaba la inscripción obligatoria para el caso de su adopción. En 1.913 se promulgó la primera ley Torrens de este Estado. El Legislador se inspiró fundamentalmente en la ley del Estado de Massachusetts, pero se separó de ella y de otras leyes parecidas, al permitir la inscripción de simples derechos e intereses posesorios, copiando en este punto la ley de Ontario, basada a su vez en la legislación inglesa. El titular de un derecho de esta naturaleza puede solicitar la inscripción y gozar de todas las ventajas de la publicidad registral. Dicha inscripción no podrá perjudicar la ejecución o realización de cualquier otro derecho inmobiliario que se le oponga. Fuera de este caso, tendrá la misma fuerza que la inscripción de cualquier derecho absoluto.

Otro de los rasgos sobresalientes de la ley es que una vez practicada la intabulación de las fincas no se permite su salida del sistema.

La inscripción es solo facultativa, pues, la inscripción obli--



gatoria dispuesta en la primitiva ley bajo pena de confiscación por el Estado para las adquisiciones de inmuebles realizadas por sociedades hawaianas o extranjeras constituidas a partir de 1.903, fue derogada en 1.907.

La jurisprudencia sobre el funcionamiento del sistema es escasa. En solo dos casos se cuestionó la competencia de los juzgados territoriales en materia de inmatriculación. Así en el Paahao v. Swinton, triunfó la doctrina de que los órganos jurisdiccionales son competencia para decidir de forma inapelable acerca de la titularidad de los derechos anteriores a la inmatriculación, quedando las partes sujetas a pasar por lo decidido. En el In re v. Palmyra Island la competencia de los Tribunales fue nuevamente confirmada.

#### ILLINOIS.-

En 1.895 la Cámara Legislativa aprobó el proyecto de ley que estableció por primera vez en los Estados Unidos el sistema Torrens. La ley, fuertemente inspirada en la legislación australiana, no exigía acudir previamente a los Tribunales para determinar la titularidad de los derechos. Bastaba la simple presentación de los documentos en el Registro para que el Registrador practicase la inscripción y librara el certificado del título correspondiente.

El Tribunal Supremo del Estado declaró inconstitucional la ley por entender que implicaba la concesión de poderes judiciales a funcionarios administrativos (100). Los partidarios de la ley publicaron una segunda edición en 1.897, en la que introdujeron las necesarias enmiendas para salvar los escollos constitucionales de la primera. Los numerosos adversarios de la ley, consiguieron introducir en ambos textos legales un mecanismo consistente en exigir para su entrada en vigor en los distintos partidos judiciales del Estado, el referéndum de sus habitantes.

En Cook County, sólo fue necesario para que el referéndum se realizase, que lo solicitaran doscientos cincuenta votantes, mientras que en los demás partidos debía ser pedido por la mitad del cuerpo electoral. No resultó difícil, como puede imaginarse, encontrar doscientas cincuenta firmas en Cook County, pero sí lo fue en los demás partidos. Aunque se presentaron varios proyectos de ley reduciendo el número de firmas necesarias para la celebración del plebiscito, todos fracasaron. Además de Cook County, solo en Du Page, al Oeste de Chicago, llegó a celebrarse la consulta electoral que fue precedida de una activa campaña antirregistral orquestada por las compañías de seguros que permitió derrotar cómodamente al sistema Torrens.

La primitiva ley fue modificada en numerosas ocasiones. El texto vigente es de 1.935 y aparece publicado en la Ill. Rev. State. Todas las modificaciones fueron declaradas conformes a la Constitución a pesar de los esfuerzos desplegados para obtener la declaración de su ilegalidad. Así en el caso *People v. Simon*, el Tribunal Supremo mantuvo el criterio de que las funciones del Registrador dentro del procedimiento de inmatriculación, eran de índole administrativa, siendo de competencia judicial la determinación de la titularidad de los derechos. En los casos *Tower v. Gloss*, *Evans v. Chicago Title and Trust Corporation* y *Eliason v. Wilborn* se atacaron igualmente sin éxito, la constitucionalidad de la ley y de sus modificaciones.

Los estudiosos, observa Powell, han tratado de analizar minuciosamente la jurisprudencia del Tribunal Supremo del Estado sobre la eficacia del sistema Torrens. En veintisiete sentencias se resolvieron problemas de determinación de la titularidad de los derechos subjetivos, puntualizándose en otras trece el alcance del certificado del título respecto de las personas designadas, de forma nominal o genérica, con la fórmula de "todos a quienes afecte". En los restantes fallos se abordaron puntos de menor importancia como la admisión de extractos del historial jurídi-

co en los procedimientos de intabulación, la rectificación de los certificados del título, etc... (101).

La ley quiso que la inscripción fuera prueba concluyente del derecho frente a todos los llamados al procedimiento inmatriculador desde el momento mismo de la entrada en el Registro del mandamiento judicial, salvo que por dichas personas se ejercitara recurso de apelación o de revisión por error en el plazo de dos años, pasados los cuales la inscripción o el certificado del título que la exterioriza, debían ser tenidos por prueba concluyente del derecho (absolute and conclusive evidence of title). Por ello, los Abogados de los adquirentes de fincas inscritas procuran cerciorarse de que los procedimientos inmatriculadores se hayan tramitado correctamente y tratan especialmente de averiguar si han sido llamados al mismo todos los posibles interesados.

En el caso Sheaff v. Spindler, el demandado inscribió el dominio de una finca, previa la obtención del correspondiente mandamiento judicial de registración en 1.911 en el que alegó que la misma estaba abandonada (unoccupied). En 1.926 el demandante ejercitó acción "to quiet title" y alegó no solo tener la finca inscrita a su nombre, sino además venirla poseyendo desde hacía más de treinta años. El Tribunal declaró la nulidad del mandamiento del demandado por no haberse cumplido en el mismo las exigencias prevenidas en la ley en los casos de estar la finca poseída por persona distinta de la solicitante de la inscripción, ya que es obligatorio en los mismos hacer constar en el escrito inicial el nombre, apellidos y domicilio del poseedor, a fin de que pueda ser citado en el procedimiento inmatriculador.

Caso Hooper v. Hass. Smith titular registral de una finca, segregó de la misma una porción de terreno que cedió en Marzo de 1.924 a un Ayuntamiento que la inscribió a su favor seguidamente en el sistema de Recording. En Agosto de 1.925, se despachó

un mandamiento de embargo sobre la finca de Smith librado en - procedimiento ejecutivo seguido contra el mismo, que acabó con la venta de la finca en pública subasta a favor del hoy deman-- dante, quien pretendió inscribir su derecho en el sistema To- / rrens. El Ayuntamiento se opuso a la pretensión del demandante en el procedimiento inmatriculador, por considerarse dueño de - parte de la finca por el título mencionado. El Tribunal estimó la oposición del Ayuntamiento pese a no estar inscrito su dere- cho en el sistema Torrens, toda vez que el Common Law no impone ningún sistema determinado para la inscripción de las fincas.

#### MASSACHUSSETS.-

La Ley Hipotecaria sancionadora del sistema Torrens fue publica da en 1.898. Ya con anterioridad, en 1.891, el Gobernador Ru-- sell, en un mensaje al Senado, destacaba los gastos inneces- / rios que implicaba el sistema de Recording, y abogaba por el - nombramiento de una comisión que estudiara la implantación del sistema Torrens.

El rasgo más sobresaliente de la ley consiste en haber creado - un Juzgado Territorial, con sede en la ciudad de Boston, y con jurisdicción en todo el territorio del Estado, integrado por un Juez presidente y dos Jueces asociados, nombrados con carácter vitalicio si bien con derecho a jubilarse a los 65 años en de-- terminadas circunstancias. En los primeros momentos de su exis-- tencia, este órgano recibió el nombre de "Court of Registra- / tion" o Corte de Registración, adoptando en 1.904 la denomina-- ción que lleva en la actualidad de "Land Court". Su esfera de competencia ha ido ampliándose por vía legislativa, hasta el - punto de que Powell dice, que hoy conoce de todas las controver- sias que se suscitan sobre los derechos inmobiliarios, con ex-- cepción de aquellas que tengan señalada en la ley un cauce pro- cesal distinto (suits for specific performance) (102).

Su competencia es muy grande, ya que con excepción de las materias a que aluden las leyes de 1.934 y 1.935, en que la misma es concurrente con la del Tribunal Supremo del Estado y con la del Tribunal de Apelación, se extiende a materias que en nuestra patria desbordan el área de la jurisdicción civil para entrar en el campo de la contencioso-administrativa como son la determinación de límites de poblaciones, de términos municipales y de partidos judiciales, validez y eficacia de ordenanzas y de planes urbanísticos municipales, deslinde de fincas en la zona marítimo terrestre, procedimientos fiscales y otros de índole netamente civil como procedimientos de equidad declarativos de derechos, procedimientos sobre servidumbres, hipotecarios, de liberación de cargas y gravámenes, amén de su competencia específica en el campo inmatriculador de fincas.

Para inscribir por vez primera una finca, la Ley ordena que la solicitud de registración venga acompañada de un plano del terreno, que el Tribunal podrá rechazar y exigir la presentación de uno nuevo cuando los datos físicos no aparezcan con la claridad necesaria. Ello exige y justifica la existencia de un departamento de Ingenieros sometidos a la dirección del Tribunal, que ha llevado a cabo una meritoria labor, conducente al establecimiento de prácticas uniformes en el levantamiento de planos, en todo el territorio estatal. Su misión consiste en examinar los planos e informar al Tribunal sobre su exactitud, y en preparar un plano definitivo que se unirá al mandamiento judicial que se archivará en el Registro. En la actualidad está compuesto de un Ingeniero Jefe, tres Ingenieros Ayudantes, tres Topógrafos y personal auxiliar.

Quizás se haya ido en este Estado más lejos que en ningún otro en la defensa de la constitucionalidad de la ley y en el tema de la inatacabilidad del certificado del título.

En el caso Tyler v. Judges se tachó al procedimiento inmatriculador regulado en la ley, de privar de su derecho a ciertas personas para dárselo a otras sin el debido proceso legal; también se acusó a la ley de conceder poderes judiciales a funcionarios administrativos en las inscripciones segundas y posteriores.

Estos ataques brindaron al Tribunal la oportunidad de recordar - con palabras de la propia ley, que la finalidad del sistema Torenns no es otra que la de publicar y hacer valer frente a todos el estado jurídico de la propiedad inmueble previa concreción en el procedimiento inmatriculador correspondiente de la titularidad de los derechos sobre las fincas. El mandamiento ordenando la registración de una finca es inapelable y obliga a todos a estar y pasar por lo declarado judicialmente.

En el original: "The decree of registration shall bind the land and quiet the title thereto, and shall be conclusive upon and against all persons".

La ley establece una serie de excepciones a la eficacia del certificado que se concretan en los derechos existentes o que pueden existir en el futuro bajo las leyes de este Estado o del Estado federal siempre que no necesiten de la inscripción para su eficacia frente a terceros; en los impuestos liquidados correspondientes a las dos últimas anualidades; en las autopistas, carreteras y caminos salvo que el certificado indique que estas vías de comunicación han sido deslindadas y en los arrendamientos de menos de siete años de duración.

MINNESOTA.-

La primitiva ley es de 1.901. Sufrió varias modificaciones hasta que en 1.905 se publicó una segunda ley. Tanto una como - - otra, solo se aplicaron en partidos con más de 75.000 habitantes, lo que supuso que solo rigieran en Hennepin, Ramsey y St.

Louis. En 1.909 se extendió su aplicación a todo el Estado.

Su constitucionalidad fue discutida en el caso State v. Wesfall. El Tribunal Supremo entendió que el carácter limitado de su ámbito territorial, no convertía la ley en particular, por lo que no había motivo para dudar de la constitucionalidad de tal limitación. Igualmente declaró, que las normas sobre citación al procedimiento inmatriculador de personas interesadas contenidas en la ley, eran suficientes y no entrañaban violación alguna de la garantía constitucional, tanto estatal como federal, del "due process of law". Frente a la alegación del recurrente de que la facultad de los Juzgados de Distrito de designar examinadores violaba el artículo 3º de la Constitución del Estado, el juzgador defendió la doctrina de que tales examinadores son ayudantes de los Juzgados y que está dentro del poder judicial nombrar los empleados que necesite y que no se habían concedido poderes judiciales al Registrador, ya que sus obligaciones eran de índole administrativa, y finalmente dijo que la Ley no buscaba convertir los Juzgados en Oficinas Registrales, pues ello les obligaría a hacer uso de poderes administrativos cuando su cometido es estrictamente judicial, incluso el que realizan en los procedimientos inmatriculadores que deben ser considerados como incidentes de la inscripción.

La inatacabilidad del certificado ha sido cuestionada en tres ocasiones. La primera, en el caso Dewey v. Kimball, en el que se sostuvo la doctrina de que el solicitante de la inscripción debe pedir que se cite al procedimiento inmatriculador, a todas aquellas personas que figuren en el informe del examinador como titulares de algún derecho sobre la finca, pues en el caso de no hacerse, el mandamiento no podrá ser vinculante para los no llamados, tanto si están como si no están en posesión de la finca. Igual doctrina se mantuvo en el caso Realey v. Pearson. En el caso Arnold v. Smith el demandado había conseguido inscribir su derechos, tras haber seguido el correspondiente procedi-

miento, al que pidió fuera citada la hoy demandante, brindando para ello el nombre de su primer marido pese a conocer su viude-  
dad y sus ulteriores nupcias. El Tribunal no consideró vincu-  
lante el mandamiento para dicha señora por entender que no ha-  
bía sido debidamente llamada.

NEBRASKA.-

Por diversos medios se fue preparando la opinión pública para -  
que se aprobara el proyecto de ley sancionador del sistema To--  
rrrens, acontecimiento que se produjo en 1.915. Once de sus - -  
ciento cuatro secciones han sido modificadas posteriormente y -  
se ha añadido una nueva sección en 1.917.

Como nota destacada de la ley cabe mencionar la posibilidad de  
desinscribir las fincas mediante una simple solicitud dirigida  
al Registrador, acompañada del duplicado del certificado del ti-  
tular inscrito.

Igualmente prevé la creación de un fondo en cada uno de los par-  
tidos judiciales, que servirá para indemnizar los daños patrimo-  
niales sufridos por titulares registrales despojados injustamen-  
te de sus derechos e intereses inmobiliarios. Cuando se aprue-  
be el pago de una indemnización y no exista dinero en el fondo,  
la suma fijada devengará el interés legal desde el día en que -  
debió abonarse y deberá ser pagada con el primer dinero que en-  
tre en la caja.

El sistema ha sido objeto de discusión solamente en tres casos.

En el caso Drake v. Fraser, se debatió de forma colateral el -  
problema de la constitucionalidad de la ley. Se criticó en la  
demanda la deficiente e inadecuada publicidad del procedimiento  
inmatriculador, pero el Tribunal entendió que dada la naturale-  
za real de la acción ejercitada en el procedimiento, las previ-



siones legales en materia de citación de interesados eran suficientes y constituían "due process of law". Se argumentó igualmente que la ley era ineficaz en cuanto autorizaba a Juzgados y Tribunales para dirimir controversias inexistentes, pero la resolución judicial estimó que el poder del Estado sobre la propiedad inmueble, no estaba limitado a la resolución de controversias existentes, sino que podía anticiparse al nacimiento de contingencias posibles para evitar futuros litigios y hacer así los derechos más negociables. Se alegó que vulneraba la división tripartita de poderes, pero el Tribunal dijo que las facultades del Registrador eran simplemente administrativas o cuasijudiciales; asimismo entendió, que el informe del examinador era un simple medio de prueba no vinculante para él y acabó rechazando la alegación de indefensión de los titulares de derechos e intereses ante la solicitud del inmatriculante.

Los dos últimos casos se refieren a las tentativas de la Sra. Jones para obtener del fondo la compensación económica adecuada a los daños sufridos por no haberse tenido en cuenta su derecho al tiempo de inmatricular la finca. En el primero, el Tribunal mantuvo la doctrina de que la indemnización debía correr a cargo del Fondo de Seguridad y no de los fondos generales del partido judicial. La providencia del Tribunal inferior rechazando la petición por no invocarse la existencia del fondo de garantía, fue revocada, toda vez que su existencia resulta claramente de la Ley. Obtuvo una sentencia favorable por importe de US\$ 20.000.- cuando en el fondo solo existían en aquel momento US\$ 200.-. En orden a mejorar sus posibilidades de cobrar el referido importe, la demandante formuló nueva acción para evitar la desinscripción de fincas en el sistema Torrens y para que se reinscribieran las que se habían desinscrito. La demandante alegó que era inconstitucional permitir la salida de fincas mientras permanecía sin ejecutar una sentencia condenatoria del fondo, ya que si se consintiera la salida, se evitaría la entrada de dinero. El Tribunal estimó que el mecanismo de la

indemnización no era esencial al sistema Torrens, y que por tanto esta cuestión no debía afectar a la constitucionalidad de la ley. Por otro lado, la responsabilidad de las fincas inscritas de contribuir al fondo, no constituye un gravamen de naturaleza real y desaparece al tiempo de su inmatriculación, una vez pagados los honorarios correspondientes, por lo que si con posterioridad se desinscriben las fincas, no se incurre en nuevas obligaciones con el fondo.

NUEVA YORK.-

No hay huellas del sistema Torrens hasta que en 1.907 se nombró una comisión de siete miembros con la misión de analizar la conveniencia de su establecimiento en el Estado. Cuatro miembros informaron a favor de su adopción y tres lo hicieron en contra. Las Cámaras Legislativas siguieron el criterio de la mayoría y aprobaron la primera Ley Torrens en 1.908. Para poder inscribir una finca se exige seguir un procedimiento ante la Corte Suprema de Justicia para que determine quien es su propietario.-- Se inicia el procedimiento con la presentación de un escrito - acompañado del historial jurídico preparado por el Abogado del solicitante, en el que se pide la citación al procedimiento de todas aquellas personas que ostentan, según el historial presentado, algún derecho sobre la finca. Se une a la documentación un plano levantado por Topógrafo que figure en la lista aprobada por el Tribunal. El procedimiento termina con la pertinente resolución judicial en la que se declara si el demandante es o no, a juicio del Tribunal, propietario de la finca.

Igualmente establece la ley la creación de un fondo de seguridad en cada partido judicial al que hay que contribuir al tiempo de la inmatriculación ingresando la décima parte del uno por ciento del valor en que se tasó la finca en el procedimiento, - salvo que se opte por renunciar al ejercicio de toda acción contra el fondo en caso de pérdida del derecho.

El tenedor del certificado es dueño absoluto del inmueble. Que da sujeto, únicamente, a las cargas expresadas en el mismo, así como a los gravámenes siguientes no mencionados en el mismo: - los derechos e intereses existentes o nacidos en el futuro en base a la Constitución Federal; a los arrendamientos celebrados por un período de tiempo no superior a un año, así como a las - servidumbres forzosas que se constituyan sobre las fincas ins--critas.

La ley concebida por un profesor de Derecho, empleado de una - Asociación de compañías de seguros, resultó impracticable, como desearon en última instancia los que alentaron su nacimiento. - Ello explica que en los diez años siguientes a su entrada en vi gor, solo se practicaron treinta y cinco inscripciones en los - cuatro distritos de Bronx, Kings, New York y Queens.

Sufrió diversas modificaciones en 1.909, 1.910, 1.916 y 1.918. La primera introdujo un solo cambio de escasa importancia relativo al nombramiento de los Registradores. La correspondiente a 1.910 fué de mayor envergadura y afectó en su redacción, a - diecinueve secciones. Autorizó la utilización en el procedi- / miento de cualquier extracto de la historia jurídica de la fin- ca archivado en el Tribunal, para evitar la reiteración de fati gosas buscas. Permitió la inscripción de derechos sujetos a - ciertas limitaciones sin citación de las personas a cuyo favor estaban establecidas. Redactó de nuevo el párrafo 404 para con sentir la salida de las fincas de los libros registrales.

John J. Hopper, Registrador del partido de Nueva York, serio e influyente defensor del sistema Torrens, patrocinó una activa - campaña para la reforma de la primitiva ley de 1.908, que él - consideraba adolecía de todos los defectos imaginables. La re- forma de 1.910 pese a las importantes modificaciones que supu-- so, violaba, a su juicio, muchos de los rasgos esenciales del - sistema Torrens. El carácter facultativo de la inscripción, el

pago opcional al fondo de seguridad, el arcaico mecanismo de salida de las fincas y las dificultades del procedimiento inmatriculador frente a la sencillez de los demás procedimientos judiciales, eran causas que, a su entender, retrasaban el triunfo del sistema.

La Ley de Reforma de 1.916, se limitó a introducir cambios en un puñado de artículos, que no llegaron a afectar al sistema en su conjunto. Sirvió para desarticular definitivamente el mecanismo de retirada de las fincas, que por vía de ensayo, se habían llevado a la ley y llevaba seis años funcionando; se reestructuró el fondo de seguridad y se hizo obligatoria la contribución al mismo; se extendió la protección a los titulares registrales por todos los errores padecidos tanto en las primeras como en las segundas y posteriores inscripciones. Se simplificó el procedimiento para la sustanciación de reclamaciones. En relación con el procedimiento inmatriculador se obligó al demandante a mencionar en el escrito inicial, el nombre, apellidos y domicilio de los propietarios de las fincas colindantes.

Hopper resumió los cambios introducidos por la ley de Reforma de 1.916, con las siguientes palabras: las inscripciones pasaron a ser permanentes y la contribución al fondo obligatoria.-- Con ello se vigorizó la eficacia del sistema, pero sin que, desgraciadamente, se pensara en la necesidad de su previa utilización (103).

La ley de 1.918 recogió los cambios que propugnaba Hopper con una sola salvedad: la de que el fondo de seguridad no podría reforzarse con los fondos generales del partido judicial. El procedimiento inmatriculador pasó a ser un procedimiento judicial "in rem" que podía incoarse con una simple petición, lo que hizo innecesaria la obtención de un mandamiento que ordenara su iniciación. El plazo de caducidad señalado para el ejercicio de acciones impugnadoras del fallo judicial no fundadas -

en fraude, quedó reducido de 6 meses a 30 días. Los examinadores del derecho adquirieron la categoría de funcionarios públicos, y dejaron la de profesionales de libre elección de las partes. Su nombramiento, en cada uno de los procedimientos, es competencia del Tribunal. Se les reconoció el derecho a percibir honorarios con arreglo a un Arancel. La inhabilitación de las compañías de seguros para el desempeño del cargo del examinador, fué compensada en la ley por la posibilidad de que fuera sustituido el trabajo del examinador por una póliza de seguros, por un valor no inferior al asignado a la finca en los recibos de contribución locales. Valor éste que es tenido igualmente en consideración para fijar la contribución al fondo.

De las seis modificaciones sufridas por la Ley Hipotecaria desde 1.918, solo dos son importantes, la de 1.929 y la de 1.931.- En la primera se aumentaron muchos conceptos del Arancel de los Registradores, al tiempo que se ordenó destinar la mitad de lo cobrado en ciertas operaciones registrales al fondo de seguridad. En la segunda, se restableció el mecanismo de salida de las fincas, al tropezar los titulares inscritos con dificultades para la obtención de préstamos hipotecarios. Bastaría, en adelante, que el Tribunal considerara que no era la inscripción por más tiempo ni práctica ni ventajosa, por haber sobrevenido circunstancias especiales e inusuales. La salida suponía unos honorarios de US\$ 100.- de los que la mitad pasaba al fondo. Durante los catorce años transcurridos desde 1.916 a 1.930 hubo que acudir en veintidós ocasiones a la Cámara Legislativa para que promulgara leyes particulares autorizando la salida.

La implantación del nuevo sistema registral acarreó una abundante litigación que no guardaba proporción con el número de inscripciones practicadas. Parecía necesario tener que recordar que la finalidad de la registración no era la de inscribir derechos defectuosos, sino sanos. No se trataba, pues, de inscribir a nombre de una persona derechos que ésta no tenía, aunque

así lo reconociera el Tribunal. Antes bien, se trataba de establecer de forma definitiva y a través del Tribunal, que el demandante era dueño de la finca y que en adelante no sería necesario examinar su historial jurídico.

La eficacia del sistema registral exigía el reconocimiento por los Tribunales del carácter concluyente del certificado del título. Dicho carácter resultaba en parte de los términos de la ley y en la parte restante de la constitucionalidad del procedimiento inmatriculador.

Se ha cuestionado en cinco ocasiones la eficacia de los certificados. La primera lo fué en el caso Hunt v. Hay. El demandado vendió al demandante una finca en Colorado, sin que éste se ocupase de inscribirla ni de tomar posesión de ella. Años después se inscribió en el Registro el dominio sobre la finca a favor de una tercera persona, tras haber seguido un procedimiento, al que fué citado el demandado y las personas ignoradas que pudieran tener algún interés sobre la misma. El demandante intentó recuperar su derecho ejercitando una acción, que fundó en el incumplimiento de las garantías ofrecidas por el vendedor al tiempo de la venta, que prosperó, siendo confirmado en su derecho.

La segunda lo fué en el caso Rubin v. Smith resuelto en 1.924. El comprador de una finca intentó recuperar el precio pagado al vendedor, al no poder entregarle este último un derecho perfecto pese a haberlo inscrito a su nombre en el Registro. El comprador trató de impugnar el asiento registral, por entender que se había practicado en base a alegaciones falsas del vendedor y a conclusiones equivocadas del examinador del derecho. Se planteó la cuestión de si podía discutirse la eficacia de la inscripción apoyándose en la existencia de vicios anteriores en el título del vendedor o en la presencia de irregularidades descubiertas en el procedimiento inmatriculador. La ley proclama -- abiertamente que el mandamiento judicial vincula al Estado y a

todas las personas del mundo, mientras no sea impugnado por alguna de las causas que la legislación admite. El Tribunal mantuvo la doctrina de que no bastaba probar la existencia de errores e irregularidades, sino que era preciso probar que su comisión había sido fraudulenta.

El tercer caso fué el de Floral Park Mutual Fuel Co., v. Fiske, decidido en 1.926. Pese a que el demandante había inscrito su derecho en 1.920, el demandado continuaba afirmando ser dueño de la finca y tenerla inscrita en el sistema de Recording con un derecho que se remontaba a 1.835. El demandante se decidió a ejercitar una acción declarativa de su derecho (to quiet title), en cuyo procedimiento, el demandado alegó y probó que ni él ni sus antecesores en el dominio de la finca, habían sido llamados al procedimiento inmatriculador, a no ser que lo hubieran sido en virtud de la cláusula genérica de "todos los posibles interesados" (all other persons). El Tribunal falló a favor del actor por entender que una vez transcurridos treinta días desde la registración del derecho, el mandamiento no podía impugnarse como no fuera por causa de fraude.

En el mismo año la Corte de Apelación del Estado falló el caso City of New York v. Wright. La ciudad de Nueva York había sido mencionada como parte interesada en el procedimiento inmatriculador de una finca, al tener derecho sobre las calles que terminaban en el terreno cuya inmatriculación se solicitaba como así resultaba de los documentos aportados al procedimiento. El plazo para hacer alegaciones fue comunicado por correo con acuse de recibo a la Oficina del Consejo Municipal. Practicada la inmatriculación la ciudad de Nueva York descubrió que la finca inscrita comprendía cierta extensión bajo las aguas, a la que se creía con derecho, extremo que no resultaba de los documentos tenidos a la vista al tiempo de la inmatriculación. La demanda formulada por el Ayuntamiento para recuperar la posesión fue rechazada por no conocer el ordenamiento jurídico de este Es

tado, más acción de recuperación sobre la propiedad inscrita, - que la que se ejercitara dentro de ciertos límites temporales - (10 años o 30 días, según se basaran o no en el fraude). En este caso la acción se había ejercitado dos años y medio después de la inscripción, por lo que no fué estimada la alegación hecha por la Corporación Municipal, de que se había obtenido el mandamiento de registración en base a documentos que no reflejaban con precisión la situación de los terrenos, por lo que debía entenderse que se estaba ante una actuación fraudulenta. Tampoco prevaleció el ataque dirigido contra el informe del examinador, tachado de engañoso, por no descubrir el derecho de la ciudad sobre la finca inscrita. El Juez Cardozo, ponente de la sentencia, puso de relieve que tales actuaciones no eran constitutivas de fraude por no demostrarse que fueron provocadas voluntariamente.

El efecto acumulativo de esos cinco casos, afirma Powell, no deja lugar a dudas sobre el carácter terminante del certificado, punto débil del sistema Torrens que ha dado al traste con él en varios Estados de la Unión, totalmente en California y parcialmente en Minnessotta (104).

Hay extremos sobre los que los Tribunales de este Estado, no han tenido ocasión de pronunciarse todavía, como son los relativos a la entrega de varios certificados y a la inmatriculación practicada sin previa citación de la persona o personas que se hallan en posesión de la finca.

Se ha dicho que el fondo de seguridad debería robustecerse con el crédito del Estado o del Partido Judicial, más si ello se hiciera se conculcaría el artículo 8º de la Constitución del Estado (105).

OHIO.-



La primitiva ley instauradora del sistema Torrens, promulgada en 1.896, fue declarada inconstitucional un año después al resolverse el caso State v. Guilbert, como veremos más adelante. Fue necesario modificar la Constitución en 1.912 y conceder poderes judiciales a los Registradores, para permitir el establecimiento del sistema Torrens (106). De acuerdo con dicho cambio, se redactó una nueva ley en 1.913, que bien puede considerarse como el punto de partida de la legislación actual.

En el tiempo transcurrido han sido modificadas veintitrés de las ciento dieciocho secciones, y han sido adicionadas dos nuevas. El legislador, con ánimo de que toda la propiedad estuviera registrada en menos de una generación, declaró obligatoria la inscripción de las fincas comprendidas en cuadernos particionales, criterio que no pudo mantenerse largo tiempo. Igualmente tuvo que suprimirse la exigencia legal de que las fincas inscritas permanecieran indefinidamente dentro del sistema.

En el caso State v. Guilbert, reseñado por Powell, se declaró la inconstitucionalidad de la primitiva ley, en base a los siguientes argumentos:

- 1) Infringir "the due process clause" de la Constitución Estatal, al no ser necesaria la citación personal al procedimiento inmatriculador de aquellas personas que ostentan un derecho sobre la finca objeto de registración.
- 2) Privar de sus derechos al propietario de la finca sin justa causa ni adecuada compensación, concediéndole en su lugar una simple acción contra el fondo de seguridad.
- 3) No autorizar la Constitución al Estado para dedicarse al negocio del seguro.
- 4) Quebrantar la doctrina de la división de poderes al conceder

poderes judiciales a funcionarios administrativos (107).

Hay dos casos más, merecedores de atención. Son el de Lee v. Hoffman y el de Laurehill Land Co., v. Collister. En el primero se atacó nuevamente, aunque de forma colateral, la constitucionalidad de la Ley, pese a las modificaciones introducidas. El demandante había inscrito su derecho de dominio sobre la finca, no obstante estar habitada por el demandado. En el procedimiento inmatriculador, se guardaron todas las exigencias de publicidad prevenidas en la Ley. Posteriormente, al ejercitar el demandante una acción de desahucio, el demandado intentó impugnar el mandamiento judicial de registración, alegando haberse obtenido la inscripción gracias a un procedimiento inconstitucional carente de las garantías de publicidad adecuadas para la necesaria defensa de los intereses afectados. El Tribunal rechazó la argumentación del demandado y proclamó la invulnerabilidad del mandamiento judicial obtenido en la forma prevenida en la Ley. El segundo es interesante por suponer una excepción a la protección dispensada al titular registral al entrar en conflicto con un principio de equidad.

La ley prevé la creación de un fondo de seguridad estatal contra el que puedan dirigirse los titulares registrales que se vean privados total o parcialmente de sus derechos por mal funcionamiento del sistema.

#### OREGON.-

La Ley Hipotecaria data de 1.901. Ha sido retocada en 1.905, 1.907, 1.911 y 1.913, ocasiones que han servido para introducir cambios en veintiuna secciones, y para agregar seis más. A pesar de las fuertes protestas elevadas, se autorizó la salida de fincas del sistema, previa solicitud dirigida al Registrador. Nunca se ha dudado de la constitucionalidad de la ley en este Estado. Desde su promulgación solo se han pronunciado cinco fa

llos relativos al funcionamiento del sistema.

En el caso Kirk v. Mullen, el demandante ejercitó la acción de saneamiento (to quiet title) sobre una finca de su propiedad, - que el demandado había conseguido inscribir a su favor pese a - tener conocimiento del derecho de aquél. El Tribunal revocó el mandamiento judicial de registración obtenido por el demandado, por entender que la declaración hecha en el escrito inicial de que no había más personas interesadas, no perseguía otra finali- dad que la de ocultar al demandante la existencia del procedi- miento.

En el caso Christenson v. Christenson, el Tribunal mantuvo la - doctrina de que el adquirente de buena fé y a título oneroso de un titular inscrito, quedaba sujeto a la carga de una hipoteca inscrita pese a no figurar en el duplicado del certificado que tenía en su poder el propietario. Al solicitarse la ejecución de la referida carga, el Tribunal aprovechó la oportunidad para declarar que la finalidad perseguida con los duplicados, no era la de publicar el estado jurídico de las fincas, sino la de sim- ple conveniencia del propietario, siendo el Registro la fuente real y auténtica de la publicidad.

Igual doctrina se mantuvo en el caso Flesher v. Craft.

#### VIRGINIA.-

La primera Ley Hipotecaria es de 1.916 y su redacción es muy - parecida a la de la Uniform Land Registration Act. Comenzó - - aplicándose solamente en determinadas ciudades y en 39 distri- tos territoriales de la región oriental. Se previó extender su aplicación a otros partidos judiciales, siempre que lo solicita - ra una sexta parte de los electores como mínimo y se acordara - así por mayoría de votos.

No se permite la salida de las fincas de los libros registra- / les, por considerar el legislador que tanto el mandamiento judi- cial de registraci3n como el certificado del t3tulo implican - acuerdos inherentes a las fincas (agreements running with the - land).

WASHINGTON.-

La Ley Hipotecaria vi3 la luz en 1.907. Tuvo que ser modifica- da en 1.917 para que pudieran salir las fincas de los libros re- gistrales. El texto vigente se encuentra en el Bolet3n del Es- tado de Washington del a3o 1.931.

En el caso Krutz v. Dodge, mantuvo el Tribunal la doctrina de - que el solicitante de la inscripci3n, ten3a a lo largo del pro- cedimiento la facultad omnimoda de desistir de su petici3n, - - siempre que no causara perjuicio a terceras personas.

En el caso Brace v. Superior Land Co., se consagr3 la preferen- cia de las cargas anteriores en el tiempo pese a que se proce-- diera a la ejecuci3n de las posteriores.

En el caso Larse v. Campbell, se sent3 la doctrina de que un - contrato no inscrito solo produce efectos entre las partes con- tratantes, y que la inscripci3n es el acto operativo que trans- mite el dominio.

El fondo de seguridad, no lleg3 a constituirse en varios parti- dos judiciales, al no inmatricularse en ellos ninguna finca. La obligaci3n de contribuir al fondo, se estableci3 tanto para las inmatriculaciones, como para las posteriores inscripciones.

---

(76) CASNER, obra citada en la nota 15, p3g. 929.

- (77) ANTONIO GALLARDO MARTINEZ, *La Movilización de la Propiedad y el Acta Torrens*, Barcelona 1.893, pág. 105. Torrens, no dejó de repetir que su sistema no tenía más finalidad que regular la contratación de conformidad con los principios elementales del Derecho, para liberarla de las enojosas solemnidades que la dificultaban hasta reducirla al más alto grado de sencillez, por considerar que en la voluntad de los contratantes y no en otra cosa está el origen de la convención. El sistema Torrens no pretende contradecir las reglas generales del Derecho o de la equidad, ni acabar con los privilegios de los terratenientes, sino que solo busca alterar el mecanismo por el cual los derechos u obligaciones pueden ser creados exigiendo el requisito de la inscripción, sólo para aquellos que perjudiquen a terceros.
- (78) PHILIPPE BENN, *La Campagne Electorale*, Le Monde, S.H., 1.964, pág. 820. No han de asustarnos las declaraciones de inconstitucionalidad de muchas leyes de este país, pues como ha puesto de relieve recientemente el Senador Dirksen con motivo de la Ley de Derechos Civiles, textos legales considerados hoy como modélicos por el progreso social que en su día supusieron, empezaron siendo declarados inconstitucionales. Baste recordar la ley fijando el salario mínimo o la que prohíbe el trabajo de los menores.
- (79) POWELL, obra citada en la nota 71, pág. 54.
- (80) FIFLIS, lugar citado en la nota 41, pág. 10.
- (81) JERONIMO GONZALEZ, *Estudios de Derecho Hipotecario: Orígenes, Sistemas y Fuentes*, Madrid 1.924, págs. 151 y sgs.
- (82) GALLARDO, lugar citado en la anterior nota 77, pág. 59.
- (83) LACRUZ, lugar citado en la nota 49, pág. 216.
- (84) FERRI, citado por Roca, lugar señalado en la nota 50, pág. 216. La inscripción constitutiva, propia de los sistemas germánicos y adoptada por países progresivos y experimentados, así como por nuevos continentes es producto de una mentalidad burguesa y paternalista y contribuye más a frenar que a facilitar el tráfico inmobiliario. Frente a ella la inscripción declarativa propia de los sistemas de transcripción francés e italiano, responde mejor a las exigencias de libertad y de simplicidad de una buena contratación inmobiliaria. El modelo a seguir debería ser este último y no el primero.
- (85) GALLARDO, lugar citado en la nota 77, pág. 67.
- (86) FIFLIS, lugar citado en la nota 41, pág. 114.

- (87) FIFLIS, lugar citado en la nota 41, pág. 70. El coste de la inmatriculación de un inmueble residencial, con un valor aproximado de US\$ 10.000, es el siguiente: US\$ 945.- en Hawaii; US\$ 600.- en Illi- / nois; US\$ 690.- en Mass.; US\$ 465.- en Minn.; US\$ 435.- en Ohio. En esta cifra se comprenden las tasas judiciales, los gastos de publicación de edictos, la expedición del certificado del título, los honorarios del examinador, la aportación al fondo compensación y los derechos del Abogado.
- (88) POWELL, lugar citado en la nota 71, pág. 27.
- (89) LACRUZ, lugar citado en la nota 49, pág. 41.
- (90) TORRENS, citado por Lacruz, lugar señalado en la nota 49, pág. 41.
- (91) JERONIMO GONZALEZ, lugar citado en la nota 81, pág. 157. Las funciones del Registrador General son muy amplias y de orden judicial, administrativo y notarial. Decide o deniega la inscripción, autentica documentos, vela por los intereses de la Corona y de los ausentes y menores, publica edictos, notifica a los interesados, cita a los testigos, recibe juramentos, impone multas y provoca la intervención de los Tribunales.
- (92) NUÑEZ LAGOS, lugar citado en la nota 66, pág. 138.
- (93) ROCA, lugar citado en la nota 50, pág. 181.
- (94) FIFLIS, lugar citado en la nota 41, pág. 38.
- (95) GOTH, lugar citado en la nota 58, pág. 235.
- (96) POWELL, lugar citado en la nota 71, págs. 89 a 105.
- (97) POWELL, lugar citado en la nota 71, págs. 107 a 112.
- (98) POWELL, lugar citado en la nota 71, págs. 114 a 120.
- (99) P.H. MULHOLLAND, Land Court Registration and Conveyancing in Hawaii, citado por Powell en la obra citada en la nota 71, págs. 121 a 126.
- (100) El artículo 6º de la Constitución disponer que los poderes judiciales habrán de otorgarse a Tribunales constituidos al efecto.
- (101) POWELL, en la obra citada en la nota 71, págs. 127 a 164.

- (102) POWELL, en la obra citada en la nota 71, págs. 165 a 197.
- (103) JOHN J. HOPPER, A Sketch of the Torrens System, 2 Edc. 1.916, citado por Powell, en el libro mencionado en la nota 71, pág. 19.
- (104) POWELL, en la obra citada en la nota 71, págs. 1 a 53.
- (105) Art. 8º de la Constitución del Estado, "No county... shall hereafter give any money or property or loan its money or credit to, or in aid of any individual association or corporation... nor shall any such county... be allowed to incur any indebtedness except for county purposes"..
- (106) La enmienda a la Constitución del Estado que aprobaron las Cámaras Legislativas fué del tenor literal siguiente: El Estado podrá dictar normas jurídicas para el desarrollo de los sistemas registrales, dando criterios sobre la forma de resolver las controversias que se susciten sobre los derechos inscritos, ordenando la manera de constituir los fondos de seguridad con imposición en su caso de tasas sobre fincas cuya inscripción se solicite y atribuyendo a los Registradores poderes judiciales, con derecho de apelación, en todas aquellas materias que constituyan su esfera de competencia.  
En el original: "Laws may be passed providing for a system of registering, transferring, insuring and guaranteeing land titles by the state or by the counties thereof, and for settling and determining adverse or other claims to and interests in, lands the titles to which are so registered, insured or guaranteed, and for the creation and collection of guaranty funds by fees to be assessed against lands, the titles to which are registered; and judicial powers with right of appeal may by law be conferred upon county recorders or other officers in matters arising under operation of such system".
- (107) POWELL, lugar citado en la nota 71, págs. 237 a 248.

IV.- REFLEXIONES FINALES.

El ordenamiento registral americano está formado por los dos tipos de leyes que hemos examinado: las de title registration o de registración de derechos y las de registration of deeds o de registración de documentos que han dado lugar a dos sistemas inmobiliarios distintos, el de Torrens y el de Recording que conviven, aparentemente, de forma pacífica en los Estados Unidos de América. El sistema de Recording se aplicó desde el primer momento de la historia del pueblo norteamericano y su eficacia territorial se extendió a lo largo y a lo ancho del país y subsiste casi sin modificar trescientos años después, lo que da idea de la falta de progreso técnico del mismo. El sistema Torrens, por el contrario, se introdujo con muchas dificultades a finales del siglo XIX y a principios del siglo XX y su eficacia territorial se circunscribió a diecinueve Estados, rigiendo prácticamente en la actualidad solo en cinco de ellos, entre los que figuran Illinois y Massachussets, ambos con un gran peso específico dentro de la Unión.

De la coexistencia de ambos sistemas registrales, muy desigualmente utilizados, como hemos visto, surgen numerosos problemas que crean una atmósfera de relativa inseguridad jurídica. Pensemos en los casos de fincas inscritas en el sistema Torrens rodeadas de otras inscritas en el sistema de Recording o viceversa o en supuestos de inscripciones practicadas en sistema distinto del debido o en derechos constituidos sobre fincas inscritas en un sistema en favor de otras inscritas en el otro.

La falta de adecuación a la realidad de estos dos sistemas registrales de un lado, y el encarecimiento de la contratación inmobiliaria de otro, son causa de un cierto clima de insatisfacción que se observa en la sociedad americana. La indignación popular, dice Fiflis, está ya tan extendida que no puede seguir ignorándose, por lo que la única esperanza radica en la reforma



de la legislación hipotecaria (108).

Sean cuales sean las preferencias doctrinales de los estudiosos debe reconocerse que todo sistema registral debe aspirar a ser rápido, seguro y económico y permitir a los interesados conocer la situación jurídica de las fincas a fin de que los derechos - sean fácilmente negociables. Estos objetivos, por las razones que sean, no se han alcanzado con el sistema de recording, antes bien, las transmisiones inmobiliarias se han hecho extraordinariamente lentas, indebidamente costosas e innecesariamente inseguras. El paso del tiempo ha aumentado el número de transmisiones y por consiguiente el de inscripciones, haciendo penoso el proceso de apreciación de los derechos. Además, el tercer adquirente, para estar protegido no le basta conocer el estado registral de la finca y debe acudir a toda suerte de operaciones adicionales como son la obtención de declaraciones juradas, la busca de derechos más allá de los períodos normales de tiempo o la exploración de terrenos, etc. El uso de los servicios prestados por las compañías de seguros aligera estos trabajos pero acerca los gastos de este sistema a los que se causan en el Torrens.

Las debilidades que presentaba y que sigue presentando el sistema de recording son muchas como ha quedado suficientemente dicho con anterioridad. Cross cita entre otras las siguientes: - no dar solución a los problemas de prescripción adquisitiva, de falsificación documental, de matrimonio y divorcio, de patrimonio familiar inembargable, de errores en los libros, de capacidad de los contratantes, de préstamos usuarios, de hijos póstumos, de declaraciones juradas falsas, de intereses posesorios, de linderos, de falta de inscripción de títulos intermedios... etc. (109).

La doctrina científica consciente de estos defectos y concedo-  
ra al propio tiempo de los méritos del sistema Torrens, empezó

a considerar la conveniencia de su adopción, pese a la actitud poco receptiva que desde el primer momento pareció adoptar hacia el mismo la sociedad americana. La legislación fué abolida en los Estados de Nebraska en 1.943 y de California en 1.945 y solo se usa hoy de forma generalizada en los Estados de Illi- / nois, Massachussets y Minnessota.

Los partidarios de uno y otro sistema mantuvieron, a finales de la primera mitad del siglo XX, una viva y enconada polémica. Si mes parecía querer olvidarse de la existencia del sistema To--rens, mientras que Cribbet le auguraba un porvenir oscuro al tiempo que se mostraba partidario de una reforma en profundidad del sistema de recording, en base a ideas tomadas del sistema - cuya desaparición preconizaba, como la inscripción de todos los actos jurídicos que afectaban a la propiedad inmueble en una - misma oficina o como la de que las primeras inscripciones debían venir precedidas de una acción declarativa del derecho o como - la de la implantación de un índice de fincas (110). Payne, por su parte decía que los graves inconvenientes del sistema de recording solo podían haberse remediado por completo con la adopción del sistema Torrens, pero que se trataba de una alternativa que el pueblo americano había desestimado (111). Fiflis man tenía la opinión de que ambos sistemas podían considerarse como los extremos de un mismo segmento y que sus partidarios no querían reconocer la existencia de una variada gama de sistemas in termedios. Estimaba que cualquier estudio serio e imparcial so bre la materia debería llevar a la conclusión de que el sistema de recording con o sin seguro implicaba gastos innecesarios por lo que debía parecer más aceptable el sistema Torrens, por cuan to además, servía para purificar los derechos inscritos de los defectos de que pudieran adolecer. Ello no supone admitir que su regulación presente sea lo satisfactoria que debiera ser. La lentitud y la carestía de los procedimientos inmatriculadores - debiera resolverse permitiendo que los interesados acudieran di rectamente al Registro solicitando la inmatriculación de sus -

fincas. Una vez extendido el primer asiento, el titular inscrito debería ser considerado titular del derecho aunque sometido a una suspensión de efectos por el tiempo que se estableciera.- Si no se presentaban reclamaciones, el derecho se consolidaría y si se presentaban, habría que acudir a un procedimiento judicial para dilucidar la suerte de las mismas (112).

Las conclusiones a que llegó el Profesor Powell en 1.938 en su mencionado libro -que asestó un golpe de muerte al sistema Torrens- se consideran hoy superadas, observa Fiflis, no solo por apoyarse en una experiencia personal limitada, sino por verse en ellas algún que otro punto contradictorio, como el relativo a la inscripción de derechos e intereses posesorios. Además, - no debe olvidarse que el clima constitucional norteamericano ha variado sensiblemente desde los años veinte hasta el punto que cualquier nueva ley Torrens que se promulgue hoy superaría con facilidad los escollos constitucionales. Se posee, además, un arsenal de datos y conocimientos de que antes se carecía, gracias a la publicación de libros y trabajos en materia registral, debidos especialmente a la experiencia registral inglesa después de la reforma de 1.926. Igualmente, se conoce la parcialidad con que actuó la sección de Real Property de la American Bar Association, en la que una tercera parte de sus miembros -- eran Abogados a sueldo de compañías de seguros. La fuerza de esta pequeña pero no despreciable minoría en la única organización nacional de Abogados pareció invencible en su día a los de más miembros de la comisión.(113).

La doctrina, de forma general, estimaba entonces que no sería posible una reforma del sistema registral, sin la colaboración de las compañías de seguros y de las entidades de abstracters, opinión que no encontraba fundada el profesor Fiflis, por cuanto que estas compañías además de no actuar en todos los Estados, no estaban seguras de su situación, como lo había demostrado su incapacidad para impedir el nacimiento de la Lawyers Title Gua-

ranty Fund (114).

Lo cierto es que la sociedad americana se sigue cuestionando seriamente hoy la conveniencia de revisar su legislación hipotecaria, lo cual, a juicio de Fiflis, supone un avance considerable, pues al discutirse las leyes Torrens, hace más de cincuenta - - años, solo se pensaba en un sistema registral rígido sin posibilidad alguna de reforma (115).

Este mismo profesor acometió, hace algún tiempo, el trabajo de - estudiar los cambios que deberían introducirse en la legislación de los Estados para pasar del sistema de recording al de Torrens y que a su juicio serían los siguientes: considerar la finca como unidad registral básica, autorizar la cancelación de las cargas caducadas o prescritas, aumentar las facultades calificado--ras de los Registradores permitiéndoles rechazar los documentos defectuosos o ineficaces, establecer un mecanismo de seguridad - frente a los actos fraudulentos, introducir el principio de tracto sucesivo negando la inscripción cuando el acto inscribible no proceda del titular inscrito, proteger eficazmente al titular - inscrito que haya adquirido de buena fé, y montar un sistema de indemnización a cargo del Estado para los que sufren lesiones patrimoniales indebidas por el funcionamiento del sistema (116).

Pero a mi juicio, antes de emprender la modificación del sistema hipotecario, y para evitar de una vez por todas, todo intento de influencia de uno u otro grupo social, se debería responder previamente y de manera imparcial a la pregunta de para quien existen las leyes hipotecarias (for whom does land exists?). ¿Para los titulares de derechos, para los propietarios de fincas o para los Abogados?. Lo importante, según se reconoce unánimemente en todas las naciones, es que el Registro proteja y dé seguridad a la propiedad territorial, de forma que se pueda adquirir sin - temor a perder lo adquirido y que se pueda prestar sobre la misma con la seguridad de que no será ineficaz la hipoteca. No es

menos cierto que, tanto los Abogados como los Abstractors, los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y las compañías de seguros, constituyen grupos sociales para los que las leyes hipotecarias tienen decisiva importancia, pero debe reconocerse asimismo que todos estos grupos mencionados, si bien están empeñados en la batalla de conseguir una contratación más económica, lo hacen con el firme y decidido propósito de mantener viva la necesidad de utilización de sus servicios. No debe olvidarse, que hasta ahora, el progreso del sistema de transmisión de inmuebles no se ha logrado con un perfeccionamiento jurídico, sino con las técnicas de organización de empresas al haber parecido más barato comprar un seguro que organizar un Registro inmobiliario.

Ultimamente parece haberse dado un paso más y se aprecia, entre Abogados y profesores, un ambiente de hostilidad hacia las compañías de seguros de títulos, lo que permite augurar una reforma hipotecaria que prescindiera de estas sociedades. Cuesta pensar que una actividad tan bien ajustada al complejo económico y social del país, pueda ser sustituida. Vázquez Bote dice que serían necesarios muchos cambios para que tal modificación se produjera. Obviamente, continúa diciendo este estudioso, no vamos desde aquí a predecir el futuro. No tenemos las facultades para ello ni poseemos la información necesaria para poder pretender unas proyecciones aceptables. Pero sí podemos constatar que en la actualidad un sector de los juristas de más calidad, dirige sus esfuerzos hacia la implantación de un sistema de registro que excluya junto a todos los inconvenientes característicos del conveyancing process, la carga del seguro del título (117). Se propone como solución un sistema de registro que se caracterice por la exactitud e integridad de los asientos y por la eliminación de las cargas perpetuas. En otras palabras, se desea que el registro sea "self proving" o autoprobante.

---

(108) FIFLIS, lugar citado en la nota 41, pág. 431.

- (109) CROSS, lugar citado en la anterior nota 56, pág. 245.
- (110) CRIBBET, lugar citado en la nota 40, pág. 1.302. Destaca la fuerte tentación existente a sobrevalorar el sistema Torrens, que se consideraba en teoría como el mejor de todos los conocidos. Sólo la ignorancia y la rutina y el carácter voluntario de la inscripción podrían haber conducido a su fracaso actual. Pero Torrens no ha muerto en América como lo prueba las fuertes controversias que sobre el mismo se suceden en las revistas jurídicas. Hoy son solo dos las razones de su uso: la purga de defectos en los derechos y la de hacer inoperante la prescripción frente a los derechos inscritos. Si no se contara con el sistema de recording habría que hacer obligatorio el mecanismo de la inscripción en el Torrens. Sin embargo, el futuro registral americano está en el sistema de Recording ya que es impensable un cambio legislativo que eche por tierra el ordenamiento vigente.
- (111) PAYNE, lugar citado en la nota 60, págs. 1 a 51.
- (112) FIFLIS, lugar citado en la nota 41, pág. 5.
- (113) FIFLIS, lugar citado en la nota 41, pág. 431.
- (114) FIFLIS, en el mismo lugar, pág. 433.
- (115) FIFLIS, en el mismo lugar, pág. 432.
- (116) FIFLIS, en el mismo lugar, pág. 3.
- (117) VAZQUEZ BOTE, en el trabajo citado en la nota 30, pág. 327.

Documento nº 1.

November 6, 1963

The Simsbury Bank and Trust Company  
Simsbury, Connecticut

Gentlemen:

This is to certify that we have carefully examined the Land Records, as indexed, of the Town of Simsbury, County of Hartford and State of Connecticut, with respect to the title to a certain piece or parcel of land, with the buildings thereon, situated in said Town of Simsbury and being more particularly bounded and described as follows, to wit:

Known as No. 12 Crestwood Road, also known as Lot No. 4 on a map entitled "Property of Green Meadow Associates Resubdivision - Portion of Crestwood, Crestwood Road Simsbury Connecticut Scale 1" - 100' August 28, 1962 Survey by Harold R. Sanderson, C. E. & L. S. Bloomfield, Connecticut A - 25 Zone" on file in the Town Clerk's Office in said Town of Simsbury, and bounded:

Northerly by Crestwood Road, one hundred twenty-five (125) feet;

Easterly by land now or formerly of Richard H. Dodge et al, Lot No. 5 on said map, one hundred forty (140) feet;

Southeasterly by land now or formerly of Donald F. Washburn et al, one hundred seventy-six and fifty one-hundredths (176.50) FEET; and

Westerly by land now or formerly of William G. Muir, Jr. et al, Lot No. 3 on said map, two hundred thirty-two and fifty-seven one-hundredths (232.57) feet;

and being a portion of the premises conveyed to Louis A. Sperandio by deed of Clifford A. Washburn, Jr. et al dated May 15, 1963 and recorded in Vol. 142, page 357 of the Simsbury Land Records.

From such examination we find and are of the opinion that LOUIS A. SPERANDIO is the owner of said land in fee simple and that the same is free and clear of all encumbrances of record, except as follows:

1. Any and all provisions of any ordinance, municipal regulation, or public or private law.

2. Taxes on the list of 1963 due and payable to the Town of Simsbury and the Simsbury Fire District on July 1, 1964 and January 1, 1965.

3. Pole line easement by virtue of a grant from Donald F. Washburn et al to The Hartford Electric Light Company dated June 25, 1962 and rec orded in Vol. 138, page 502 of the Simsbury Land Records, a copy of which is attached hereto.

4. Mortgage, Louis A. Sperandio to The Simsbury Bank and Trust Company dated May 15, 1963 and recorded in Vol. 142, page 354 of the Simsbury Land Records, covering the subject premises and other land.

Very truly yours,

GILMAN & MARKS, Attorneys

SJK:pr

By

Address: 54 Essex St., Revere, Mass.

152 1/2

Documento nº 2.-

November 30, 1959

Mrs. Natalie R. Bernstein  
Mrs. Frances T. Paul  
West Hartford, Connecticut

Dear Mesdames:

This is to certify that we have carefully examined the Land Records of the Town of Hartford, County of Hartford and State of Connecticut, with respect to the title to a certain piece or parcel of land with the buildings thereon, situated in said Town of Hartford, known as No. 245 Collins Street, and more particularly bounded and described as follows, to wit:

- Northerly by Collins Street, fifty (50) feet;
- Easterly by lands now or formerly of Esther Gellin and Jerome H. Diamond, partly by each, in all, about one hundred twelve (112) feet;
- Southerly by land now or formerly of said Jerome H. Diamond, fifty (50) feet; and
- Westerly by land now or formerly of Mary Faraci, about one hundred twelve (112) feet;

and being the same premises conveyed to you by deed of Annie L. Young, also known as Annie Lavery Young, dated November 27, 1959 and recorded in said Hartford Land Records.

From such examination we find and are of the opinion that you are the owners of said land in fee simple, and that the same is free and clear of all encumbrances of record, except as follows:

1. Taxes on the List of 1959 due the City of Hartford in four installments, April 1, 1960, July 1, 1960, October 1, 1960, and January 1, 1961.
2. Mortgage - you to The Connecticut Bank and Trust Company in the amount of \$13,000.00 dated November 27, 1959 and recorded in said Hartford Land Records.

Yours very truly,  
GILMAN & MARKS, Attorneys

By

ILA/be

Address of owners:  
54 Essex St., Revere, Mass.

is  
ad  
ter  
id

the

(AL)

(AL)



To HAVE AND TO HOLD the above granted and bargained premises, with the privileges and appurtenances thereof unto the said grantees and the survivor of them, and the heirs and assigns of the survivor of them forever, to the proper use and behoof of the said grantees, and the survivor of them, and the heirs and assigns of the survivor of them forever. AND ALSO, the said grantor do for and heirs, executors and administrators covenant with the said grantees and the survivor of them, and the heirs and assigns of the survivor of them, that at and until the enrolling of these presents well seized of the premises as a good indefeasible estate in fee simple and ha good right to bargain and sell the same in manner and form as is above written, and that the same is free from all encumbrances whatsoever, except as aforesaid.

AND FURTHERMORE the said Grantor do by these presents bind and forever to WARRANT AND DEFEND the above granted and bargained premises to the said grantees and the survivor of them and the heirs and assigns of the survivor of them, against all claims and demands whatsoever, except as aforesaid.

IN WITNESS WHEREOF,

this day of

Signed, Sealed and Delivered  
in the presence of

..... [L. S.]  
..... [L. S.]  
..... [L. S.]

State of Connecticut, }  
County of Hartford, } ss.: Hartford,

Personally appeared  
signer and sealer of the foregoing instrument, and acknowledged the same to be  
free act and deed,

before me,

Notary Public.

WARRANTEE DEED

TO

Dated \_\_\_\_\_  
Received for Record, 19 \_\_\_\_\_  
Recorded in \_\_\_\_\_ Land Records  
Vol. \_\_\_\_\_ Page \_\_\_\_\_  
at \_\_\_\_\_  
o'clock in the \_\_\_\_\_  
noon.

ATTEST,  
By \_\_\_\_\_  
Town Clerk.

Law Office  
GILMAN & MARKS  
49 Pearl Street, Hartford, Conn.

of  
wt.  
wt.  
red  
d  
file  
185  
C.  
ed.

Address of owners:  
54 Essex St., Revere, Mass.

CONN. WARRANT DEED

153 673

To all People to whom these Presents shall come, Greetings:

Know Ye, That

for the consideration of One (1) Dollar and other valuable considerations,

received to full satisfaction of

Do GIVE, GRANT, BARGAIN, SELL AND CONFIRM, unto the said

and the survivor of them and the heirs and assigns of the survivor of them forever,  
a certain piece or parcel of land, with the buildings thereon, situated in the Town of  
County of and State of Connecticut,

To HAVE AND TO HOLD the premises unto the said releasee  
and assigns, to the only use and behoof of the said

To HAVE AND TO HOLD the premises unto the said releasee and to the said releasee and assigns, to the only use and behoof of the said releasee and assigns forever, so that neither the said releasee nor any other person or persons in name and behalf, shall or will hereafter claim or demand any right or title to the premises or any part thereof, but they and every of them shall by these presents be excluded and forever barred.

IN WITNESS WHEREOF,

this day of

Signed, Sealed and Delivered in the presence of

[L. S.]

[L. S.]

[L. S.]

State of Connecticut }  
County of Hartford } Ht

Hartford,

Personally appeared

signer and sealer of the foregoing instrument, and acknowledged the same to be free act and deed,

before me,

Notary Public.

QUIT-CLAIM DEED

TO

Dated, \_\_\_\_\_ 19 \_\_\_\_  
Received for Record, \_\_\_\_\_  
Recorded in \_\_\_\_\_ Land Records  
Vol. \_\_\_\_\_ Pages \_\_\_\_\_ at \_\_\_\_\_  
o'clock in the \_\_\_\_\_ noon.

By \_\_\_\_\_  
Town Clerk.

Law Office  
GILMAN & MARKS  
49 Pearl Street, Hartford, Conn.

th of  
v.  
Court.

COURT.  
bered

where.

ed

i

ate  
by  
n file  
of

r 185

land  
upter  
C.  
led

the

SEAL.)

SEAL.)

SEAL.)

Address of owners:  
54 Essex St., Revere, Mass.

Joseph D. Conroy  
Assistant Recorder.

154/62

Conn. Quit Claim Deed

**KNOW ALL MEN BY THESE PRESENTS:**

**THAT,**

for divers good causes and considerations thereunto moving, especially for One (1) Dollar and other valuable considerations

received to full satisfaction of

has remised, released and forever quit-claimed, and do by these presents, for  
and release and forever QUIT-CLAIM unto the said justly and absolutely remise,

and assigns forever, all such right and title as the said

has or ought to have in or to the lands, premises and property, situated in the Town of County of  
Hartford and State of Connecticut, with the buildings and all other improvements thereon,  
known as No.

Original Certificate of Title.

No. 70746

Entered pursuant to a decree of the Land Court, dated at Boston, in the County of Suffolk and Commonwealth of Massachusetts, the eleventh day of March in the year nineteen hundred and sixty-three, and numbered 31856 of the files of said Court.

Copy of Decree.

COMMONWEALTH OF MASSACHUSETTS.

LAND COURT.

In the matter of the Petition of Albert C. SANTOSUOSSO et ux, numbered 31856 after consideration, the Court doth adjudge and decrees that said

ALBERT C. SANTOSUOSSO and BARBARA M. SANTOSUOSSO

of Revere

in the County of Suffolk and Commonwealth of Massachusetts, married to each other, are the owners,

in fee simple, as tenants by the entirety

of that certain parcel of land situate in Revere.

in the County of Suffolk and Commonwealth of Massachusetts, bounded and described as follows:

Northeasterly by Reservoir Avenue, fifty (50) feet; Southeasterly by land now or formerly of Joseph R. Carosso et al one hundred twenty and 74/100 (120.74) feet; Southwesterly by land now or formerly of Lucy Janis fifty (50) feet; and Northwesterly by land now or formerly of Patrick Donarumo et al one hundred twenty and 76/100 (120.76) feet.

All of said boundaries are determined by the Court to be located as shown upon plan numbered 31856-A, which will be filed with the original certificate of title issued on this decree, the same being compiled from a plan drawn by David Calichman, Surveyor, dated September 19, 1962, and additional data on file in the Land Registration Office, all as modified and approved by the Court.

So much of the land hereby registered as is included within the limits of Reservoir Avenue is subject to the rights of all persons lawfully entitled thereto, in and over the same:

And the Court doth adjudge and decrees that said land be brought under the operation and provisions of Chapter 183 of the General Laws, and that the title of said

ALBERT C. SANTOSUOSSO and BARBARA M. SANTOSUOSSO to said land

be confirmed and registered, subject, however, to any of the encumbrances mentioned in Section forty-six of said Chapter which may be subsisting; and subject also as aforesaid; and to a mortgage given by Albert C. Santosuosso et ux to the Chelsea Savings Bank, dated January 17, 1963, filed and registered herewith.

Address of owners: 54 Essex St., Revere, Mass.

Witness, JOHN E. FENTON, Esquire, Judge of the Land Court, at Boston, in the County of Suffolk, the eleventh day of March in the year nineteen hundred and sixty-three at ten o'clock and 30 minutes in the forenoon.

Attest with the Seal of said Court, MARGARET M. DALY, Recorder. (SEAL)

A true copy. Attest with the Seal of said Court, MARGARET M. DALY, Recorder. (SEAL)

Received for Transcription at Suffolk County Registry District March 21, 1963 at 3 o'clock and 18 minutes P.M.

A true copy. Attest with the Seal of said Court.

Joseph D. Conylin Assistant Recorder.

155/173

70746

PLAN OF LAND IN REVERSE  
David Calichman, Surveyor  
September 19, 1962

31856A

SO. IRVING STREET

AVENUE

RESERVOIR

(Private-40.00 Wides)

L.C. No. 23307A

L.C. No. 27434A

L.C. No. 24478A

L.C. No. 26325A

L.C. No. 20904A

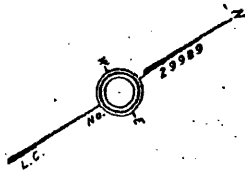
L.C. No. 29333A

June  
L.C. No. 30824A  
L.C. No. 69101

July  
L.C. No. 30824A  
L.C. No. 69101

L.C. No. 27718A

L.C. No. 23196A



MEMORANDA OF ENCUMBRANCES ON THE LAND DESCRIBED IN THIS CERTIFICATE

DISCUSSION

SECURITY OF  
ASSURANT RECORDS

DATE OF  
RECORDED

DATE OF  
INSTRUMENT

TAXES

RECORDS IN FAVOR OF

END

Year  
Month  
Day

96

ar

21

3

6

116 Mortgage Chelsea Savings Bank \$12,000.-1 yr.-6%  
(See Doc.)

*Joseph S. Campbell*  
Notary Public

SEE OTHER

### Owner's Duplicate Certificate

TRANSFER CERTIFICATE OF TITLE REGISTERED IN BOOK \_\_\_\_\_ PAGE \_\_\_\_\_ No. \_\_\_\_\_

From Certificate No. \_\_\_\_\_, Originally Registered \_\_\_\_\_ 19

in Registration Book \_\_\_\_\_ Page \_\_\_\_\_ for the Registry District of Suffolk County.

**This is to Certify** that \_\_\_\_\_

of \_\_\_\_\_ in the County of \_\_\_\_\_ and Commonwealth of Massachusetts,

\_\_\_\_\_ married \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ the owner

in fee simple \_\_\_\_\_

of that certain parcel of land situated in \_\_\_\_\_

in the County of Suffolk and Commonwealth of Massachusetts, bounded and described as follows:

And it is further certified that said land is under the operation and provisions of Chapter 185 of the General Laws, and that the title of said \_\_\_\_\_

to said land is registered under said Chapter, subject, however, to any of the encumbrances mentioned in section forty-six of said Chapter, which may be subsisting, and subject also \_\_\_\_\_

WITNESS, JOHN E. FENTON, Esquire, Judge of the Land Court, at Boston, in said County of Suffolk, the \_\_\_\_\_ day of \_\_\_\_\_ in the year nineteen hundred and \_\_\_\_\_ at \_\_\_\_\_ o'clock and \_\_\_\_\_ minutes in the \_\_\_\_\_ noon.

Attest, with the Seal of said Court,



157-67

*Excerpt from Chapter 185 of the General Laws.*

SECTION 46. Every petitioner receiving a certificate of title in pursuance of a decree of registration, and every subsequent purchaser of registered land taking a certificate of title for value and in good faith, shall hold the same free from all encumbrances except those noted on the certificate, and any of the following encumbrances which may be existing:

First, liens, claims or rights arising or existing under the laws or constitution of the United States or the statutes of this commonwealth which are not by law required to appear of record in the registry of deeds in order to be valid against subsequent purchasers or encumbrances of record.

Second, taxes, within two years after they have been committed to the collector.

Third, any highway, town way, or any private way laid out under section twenty-one of chapter eighty-two, if the certificate of title does not state that the boundary of such way has been determined.

Fourth, any lease for a term not exceeding seven years.

Fifth, any liability to assessment for betterments or other statutory liability, except for taxes payable to the commonwealth, which may attach to land in the commonwealth as a lien prior to, or independent of, the recording or registering of any paper; but if there are easements or other rights appurtenant to a parcel of registered land which for any reason have failed to be registered, such easements or rights shall remain so appurtenant notwithstanding such failure, and shall be held to pass with the land until cut off or extinguished by the registration of the servient estate, or in any other manner.

CERTIFICATE  
OF  
TITLE

No. \_\_\_\_\_

DATE OF REGISTRATION

\_\_\_\_\_

Owner.

NOTE

The certificate must accompany every instrument relating to this property which is presented at the Registry of Deeds.  
If it is lost, a petition for new certificate should be filed at once in the Land Court to issue a new certificate. In such case after death should be filed in the Land Court if the property goes to heirs or devisees.

Land Court Case No. \_\_\_\_\_

REGISTRY DISTRICT  
OF SUFFOLK COUNTY  
MASSACHUSETTS.

