

REVISTA CRITICA DE DERECHO INMOBILIARIO

DEDICADA, EN GENERAL, AL ESTUDIO DEL ORDENAMIENTO
JURIDICO Y ESPECIALMENTE AL REGIMEN HIPOTECARIO

Año XXVIII

Marzo 1952

Núm. 286

El Derecho Inmobiliario Inglés *

15.—LA DINÁMICA INMOBILIARIA

Tras el análisis de los derechos inmobiliarios en el plano meramente institucional o estático, es conveniente observarlos en movimiento, es decir, su adquisición, transmisión y extinción. Sobre la idea básica de que la Corona es titular supremo o eminente de todos los derechos recayentes sobre inmuebles, el sistema inglés parece desconocer la posibilidad de una adquisición originaria en un sentido puro, aunque cabe en ciertos supuestos el hecho de la accesión. Cualquier titularidad inmobiliaria exige otra precedente, y en este sentido puede afirmarse que todas las adquisiciones son derivativas. La transmisión (*transfer*) puede ser *inter vivos* o *mortis causa*; la primera, a su vez, *voluntaria* o *legal*; la segunda, *testada* o *abintestato*.

a) *Transmisión voluntaria*

Es norma fundamental del sistema vigente la libre alienabilidad de los inmuebles. Aunque la historia aparece cubierta de accidentes en la lucha por esa libertad, las reformas de 1925 han acogido el principio con levísimas excepciones, por ejemplo, en el caso de disposición por la mujer casada de su patrimonio reservado.

(*) Véase el número anterior de esta Revista.

En cuanto a los negocios jurídicos de transferencia o enajenación, las reglas básicas son las mismas que en los derechos del Continente europeo, admitiéndose los negocios de compraventa, permuta, préstamo, depósito, etc., de los que caben destacar, por sus peculiaridades dignas de atención, la compraventa y el establecimiento.

I. *La compraventa*.—El negocio jurídico de compraventa (*sale*) se integra de dos negocios distintos y sucesivos: un contrato de venta (*contract* o *agreement for sale*) y la tradición o negocio traslativo (*deed of conveyance and delivery of possession*).

Para que el contrato de venta sea válido se requieren los siguientes elementos: capacidad de las partes; concurrencia de un consentimiento libre y no viciado (*good faith and real intention of the parties*) sobre la oferta y la aceptación (*offer and acceptance*) claramente expresadas (71); la existencia de un bien inmueble; un fin lícito; el precio o causa suficiente (*consideration*), y el cumplimiento de una forma normalmente escrita (72).

Efecto inmediato del contrato de venta es la transmisión al comprador de un derecho de equidad sobre el objeto vendido, aunque a favor del vendedor subsiste el derecho legal correspondiente. En la práctica se configura la posición jurídica del vendedor como la de un fiduciario, aunque la adaptación presenta dificultades teóricas casi insuperables. Por cierto que esta situación intermedia y fugaz que origina para vendedor y comprador la celebración del contrato de venta es inscribible en el Registro de la Propiedad como carga, surtiendo efecto contra posibles adquirentes posteriores. En el su-

(71) Sobre los contratos por correspondencia, si a la oferta sigue una carta de aceptación incondicional, es perfecto el contrato; si la aceptación introduce variaciones en los términos del oferente, se estima existe nueva oferta, debiendo esperarse la nueva aceptación, salvo que se refiera a detalles de escasa relevancia (*mere indulgence to the proposer*). En esta materia se aplican esencialmente las normas contenidas en la *Statutory Form of Conditions of Sales*, 1926. Vid. COHEN: *Contrats par correspondance en droit français, anglais et anglo-américain*.—Thèse.-Paris, 1921.

(72) Aunque la regla general es la forma escrita, el *written memorandum*, puede obligar en ciertos supuestos incluso un contrato de venta celebrado oralmente. Así, en el caso CLARKE versus GRANT, de 1807, el contrato fué obligatorio porque una de las partes evitó fraudulentamente la prueba escrita. El memorándum, según la S. 40 de la L. P. A., 1925, deberá contener: las circunstancias personales de las partes, la descripción del inmueble o derecho inmobiliario enajenado, el precio, los pactos o convenios y la firma del vendedor o de su apoderado, sin que sea preciso la firma del comprador. Incluso puede hacerse mediante telegrama, si el remitente firma el texto ante el propio telegrafista (caso GOODWIN versus FRANCIS).

puesto de incumplimiento por cualquiera de las partes (*breach of a contract for sale*), cada una de ellas puede ejercitar alternativamente acción de rescisión (*rescission*) o de indemnización (*damages*), y no siendo posible la indemnización y con renuncia a la rescisión, cabe el ejercicio de una acción de cumplimiento específico (*action for specific performance*).

El vendedor está obligado a facilitar al comprador (*delivery of abstract*) un informe detallado de su título, lo que la técnica anglosajona denomina el «*abstract of title*». Es una especie de sumario, epítome o resumen de todos los documentos (memorandums, notas, escrituras, testamentos, etc.) y sucesos (nacimientos, matrimonios, defunciones, etc.) que pudieran afectar en los últimos treinta años o durante el plazo convenido por las partes a la validez de la enajenación. La preparación de este informe es una de las funciones más difíciles y delicadas del abogado inglés (73). Claro que tales informes son mucho más fáciles de hacer respecto de inmuebles registrados, lo que constituye precisamente el éxito más resonante del vigente sistema de Registro inglés.

El comprador puede fijar un plazo razonable para que el vendedor le entregue el informe, pudiendo rescindir la venta si no se le entrega. Una vez entregado, el vendedor responde de su legitimidad, plena validez e identidad del objeto vendido. Para ello, el abogado del comprador le requiere para que así lo manifieste (*perusal of abstract*). Conforme el comprador con el título y la manifestación del vendedor, se prepara y concluye por su abogado o notario (74)

(73) Las operaciones y formularios que requiere la preparación del informe del título pueden consultarse en PRIDEAUX, op. cit., págs. 142 a 200; y con más concreciones en JACKSON and GOSSET, op. cit., págs. 1 a 7. Las mismas leyes suelen acompañar modelos útiles, por ejemplo, la L. P. A., 1925, VI *Schedule*.

(74) Ninguna disposición del derecho inglés especifica las funciones que competen al Notario o *Notary*. En definitiva, son las mismas que en cualquier otro país no anglosajón, aunque su intervención carece de la nota de monopolio o exclusiva. Siguiendo las clásicas palabras de BROOKE en las primeras ediciones de sus *Notaries*, puede indicarse que autentican los actos y contratos regulados por las leyes y exigidos por las partes; establecen fehacientemente su fecha; guardan las minutas, matrices u originales; y expiden de ellos copias auténticas. Sus intervenciones más frecuentes en la práctica son: los protestos de letras de cambio; las actas o *affidavits* en que se reciben declaraciones, juramentos, etc.; expedición de testimonios; la mayoría de los documentos navales (protestos, pólizas de fletamento, escrituras de préstamo a la gruesa, de constitución de hipoteca naval, etc.); traslaciones de dominio de inmuebles; etc. Pueden verse: CHARLESWORTH: *Brooke's treatise on the*

la correspondiente escritura de traslación de la propiedad (*deed of conveyance*), en la que se han refundido, por las reformas de 1925, los simbolismos y los ritos de las formas clásicas de la tradición (75). Es un instrumento escrito que se divide en las siguientes partes: fecha (*date*); circunstancias personales de los interesados (*parties*); antecedentes y fines de la enajenación (*recitals*); presencia y circunstancias personales del testigo (*testatum*); causa del negocio (*consideration*); cláusula de recepción de la causa determinante del negocio por el vendedor (*receipt clause*); fórmula de transmisión (*operative words*); descripción de la finca (*parcel clause*); extensión del derecho transmitido (*habendum*); dación de presencia por las partes y el testigo (*testimonium*), y firmas y sellos de los mismos (76).

II. *El establecimiento*.—Para retener determinados bienes inmuebles o un patrimonio en una familia o en ciertas personas, o para fines de explotación de negocios, o para enajenar bienes en

office and practice of Notary of England, with a collection of precedents 9th ed.—Stevens & Sons.—London, 1939.—GUTTERIDGE: *El Notario público en Inglaterra*.—En esta REVISTA CRÍTICA DE DERECHO INMOBILIARIO, 1925, págs. 114 a 134.—LLORENS: *El Notario en los países anglosajones*.—R. D. P., 1929, págs. 227 ss.—Para precisiones sobre los Estados Unidos de América, en la biblioteca de la Casa Americana de Madrid puede consultarse GREENE: *The Law of Notaries public (How to be a Notary)*.—New York, 1949.

(75) La forma más antigua de enajenación fué la investidura con entrega de posesión, *feoffment with livery of seisin*, de hecho (*in deed*) o de derecho (*in law*). Y la entrega de la *seisin* o tradición se verificaba, como era general en la Edad Media, con el ritualismo simbólico de la rama, el terrón, el llamador de la puerta, etc., las palabras sacramentales, la entrada efectiva o *longa manu* del adquirente en la finca y la presencia de testigos. El Estatuto de Usos de 1535 exigió dos nuevos elementos: una justa causa o *consideration* y que la transmisión había de hacerse en beneficio del adquirente (*to the use of the feoffee*); pero como ya se habían simplificado al máximo las primitivas formalidades de la investidura, sobre todo mediante la convención doble de precontrato de venta y contrato verbal (lo que suele denominarse *bargain and sale*), a la que el tribunal de equidad consideraba eficaz, el citado Estatuto proveyó de un medio simplísimo: el *lease and release*, arrendamiento y abandono, en que el enajenante concedía al adquirente un arriendo de un año, entraba el arrendatario en posesión inmediata, se excusaba la investidura, y al año hacía el enajenante dejación judicial de su propiedad. El tradicional documento en que se constataban los citados actos, el *deed factum*, al que una ley de 1845 denominó *deed of grant*, es la actual escritura de traslación (*deed of conveyance*).

(76) Cualquier manual de los citados en la bibliografía inserta formularios de estas escrituras. Puede verse PRIDEAUX, op. cit., p. 465 ss.

ocasiones de liquidación o convenientes por cualesquiera causas, existe en derecho inglés una institución o negocio jurídico peculiar, el establecimiento o *settlement*. Según la ley vigente que principalmente los regula, la *Settled Land Act, 1925*, puede tener por finalidad el heredamiento, la fiducia para venta (*trust for sale*) (77), una fiducia para garantizar los derechos de menores o incapaces, etc.

De hecho, la reforma de 1925 ha reunido en el negocio de establecimiento los elementos esenciales del clásico heredamiento, similar al conocido en Cataluña, y la fiducia para venta. Por ello se requieren para su constitución dos escrituras diferentes y sucesivas: una, la *principal vesting deed* (78), en que se constatan los títulos que el estableciente ostenta, las circunstancias generales del negocio y los nombres de los fiduciarios; y otra, *trust investment*, en que se especifica que la titularidad del fiduciario es la de un mero usufructuario de disposición, que debe enajenar los bienes cuando se determine en la primera escritura o se alcancen los períodos de vinculación tolerados por las leyes desvinculadoras o de prescripción, entregando el precio a los beneficiarios. Naturalmente, el establecimiento puede constituirse mediante testamento WILL, el cual opera como instrumento de la fiducia, por lo que los fiduciarios o administradores de los bienes relictos han de complementarlo con una segunda escritura, *vesting asset*.

b) Transmisión forzosa

El patrimonio inmueble de todo deudor queda obligado en garantía de sus acreedores. Aparte las garantías reales sobre bienes concretos y determinados, en el ordenamiento jurídico inglés puede conseguirse la satisfacción de los créditos impagados mediante la ejecución judicial o a través de un procedimiento colectivo de

(77) La fiducia para venta suele denominarse, en la técnica forense, *trader's settlement*, y se regula con todo detalle en la L. P. A., 1925. Como es lógico, el heredamiento opera normalmente en la esfera familiar, y suele ser de una gran utilidad, pues constituido el padre en fiduciario, conserva la administración, disfrute y disposición limitada de los bienes, y los hijos venideros o nacidos mantienen a su favor las ventajas de su posición de beneficiarios o heredatarios. En cambio, en la esfera de los negocios o mercantil, interesa y se emplea con frecuencia el *trust* para venta.

(78) Cuando hay nuevas adquisiciones en el establecimiento, es preciso una nueva escritura de incorporación, *subsidiary vesting deed*.

quiebra. En ambos supuestos se llega a una transmisión forzosa o no voluntaria, de que también son ejemplos la prescripción adquisitiva y la expropiación por causa de utilidad pública.

I. *Transmisión judicial*.—Solamente a partir de 1838 responde el patrimonio inmueble del deudor en su totalidad del pago de sus deudas, porque antes, según la regulación del Estatuto de Westminster de 1285, el acreedor podía optar entre el secuestro de todos los bienes muebles de su deudor (*writ fieri facias*) o el de los muebles, más la mitad de los inmuebles (*writ of elegit*). Hoy el acreedor pide una orden de secuestro de los bienes del deudor, un *writ of elegit*, el Tribunal Supremo lo envía al *sheriff* del condado, cuya autoridad formaliza una especie de requisitoria (*inquisition*), en la que se especifican los bienes secuestrados, la remite a la Oficina central de aquel Tribunal, y con su testimonio el acreedor adquiere una propiedad imperfecta sobre los bienes secuestrados. Claro que el acreedor puede solicitar igualmente la venta de los bienes.

II. *Quiebra*.—Se establece en el sistema inglés un solo procedimiento de ejecución, colectivo y privilegiado, la quiebra o *bankruptcy*, regulado por una ley de 1914. A solicitud del mismo deudor o de algún acreedor, el Tribunal dicta auto de declaración de quiebra (*receiving order*) y nombra un depositario (*official receiver*), a quien puede proponerse quita y espera. Si no hay convenio, se nombran uno o más síndicos (*trustees in bankruptcy*), se discuten y clasifican los créditos por la Junta de acreedores y se dividen los bienes entre ellos o se enajenan a través de los síndicos.

III. *Prescripción*.—El derecho inglés distingue claramente la usucapión (*prescription, presumed grant*) de la prescripción extintiva (*limitation*). Ambas ocasionan en su efectuación una transmisión de inmuebles. La usucapión, a través de la posesión continua, pública, pacífica y sin precario (*user without secrecy, force, permission*), inmemorial, o a los doce años con título (79). La prescripción extintiva extingue los derechos sobre inmuebles en plazos diversos referidos en la ley de prescripciones, *Limitation Act*, de 1939.

(79) La prescripción extintiva inmemorial, *inmemorial prescription*, es de veinte años, aunque se conserva una ficción: hay que probar la posesión desde el año 1189. Sobre su curiosa evolución, vid. MEGARRY, op. cit., página 441. En cuanto a la usucapión, cabe *contra tabulas*, según la *Limitation Act*, 1939, section 16.

IV. *Expropiación forzosa*.—Por causa de utilidad pública, y según normas bastante complicadas que se detallan en numerosas disposiciones, llamadas *Land Clauses Consolidation Acts*, el titular de derechos recayentes sobre bienes inmuebles puede ser coactivamente obligado a su enajenación o gravamen en beneficio de la comunidad.

c) *Sucesión MORTIS CAUSA*

La vocación a la herencia puede seguir una doble vía: el testamento, con carácter normal; y meramente supletorio, el abintestato. La transmisión de bienes no es directa e inmediata del causante a los beneficiarios, sino a través de los representantes de aquél. En contraste con el concepto de *hereditas romano*, en que por el mero fallecimiento del *de cuius* son los herederos los titulares del patrimonio relicto, en derecho inglés sobrevive un patrimonio o *estate* adscrito a la personalidad del difunto, a la que representan personas que viven, hasta su liquidación.

I. *Sucesión testada*.—Tienen capacidad para hacer testamento (80), acto esencialmente revocable (81), las personas mayores de veintiún años (82). Pueden hacerse en testamento disposiciones a título universal o simples legados, ya de muebles (*legacies* o *bequests*), ya de inmuebles (*devises*). El testamento ha de hacerse por escrito inteligible, firmado por el testador o persona a su cargo al pie y en presencia de dos testigos cualesquiera, incluso menores o anormales, quienes también firmarán ante el testador. Es impres-

(80) Respecto de bienes muebles, se reconoció siempre libertad de testar; pero no en cuanto a inmuebles, que sólo fué reconocida a partir de un estatuto de 1540. Una ley de testamentos (*Wills Act*) de 1837 y la A. E. A., 1925, constituyen la legislación vigente.

(81) Puede revocarse por otro testamento o codicilo posterior expresamente revocatorio, destrucción *animo revocandi* y matrimonio.

(82) Se exceptúan los enfermos mentales, los desmemoriados y los faltos de entendimiento, salvo intervalos lúcidos. También se exceptúan los menores de veintiún años que pertenecieren a las fuerzas armadas británicas, quienes pueden, además, otorgar un testamento especial y sin formalidades, incluso oral, se esté o no en tiempos de guerra, siempre que presten servicio activo actual (*Wills-Soldiers and Sailors Act*, 1918). En cuanto al ciego o iletrado, se leerá su testamento por alguien en su presencia y alta voz. Las mujeres casadas sólo tienen capacidad de testar desde 1882, rigiéndose actualmente por la *Married Women Act*, 1935.

cindible la unidad de acto, y puede adicionarse un codicilo, que vale como complementario, y en el supuesto de invalidez del testamento, eficaz *per se*.

II. *Legítimas*.—Desde 1939 (83) se ha restringido la clásica libertad inglesa de disposición *mortis causa* mediante un sistema de legítimas verdaderamente original. No se impone al testador, sino que permite al Tribunal de equidad proveer en defensa de ciertos parientes. Se satisface con el usufructo de parte de la renta anual del caudal relicto (84). Se extingue el disfrute de la cuota reidual legítima por el matrimonio o la mayoría de edad del legitimatario. Y son legitimarios: la mitad de la renta, al viudo solo, o a los hijos solos; en concurrencia viudo e hijos, dos tercios de la renta anual del causante. La legítima alcanza a los hijos adoptivos, según la *Adoption of children Act, 1926*, y naturalmente a los póstumos o *a child en ventre sa mère*.

III. *Sucesión abintestato*. — La tradicional diversificación de reglas en relación con la clase de bienes, preferencia del hombre sobre la mujer, etc., se ha sustituido en 1925 (85) por un sistema abintestado único. Los bienes muebles se transmiten en dominio al cónyuge viudo. Respecto de los inmuebles, el orden de suceder es el siguiente:

1.º El cónyuge viudo, solo, usufructo de todo el as. En concurrencia con descendientes, padres, tíos, abuelos o hermanos del causante, la mitad de los bienes en usufructo.

2.º Hijos y nietos de hijos premuertos, aquéllos *in capita*, éstos *in stirpes*. Se equiparan a los legítimos los legitimados por subsiguiente matrimonio; en defecto de ellos, los ilegítimos. La madre, según la *Legitimacy Act, 1926*, sucede abintestato al hijo ilegítimo.

3.º Los demás descendientes, *in stirpes*.

4.º Los padres, por mitad.

5.º Los hermanos de doble vínculo; en su defecto, los de vínculo sencillo.

(83) Según la *Inheritance (Family Provision) Act, 1938*. Antes solamente existían ciertos limitados usufructos del viudo (*curtesy*) y de la viuda (*dower*).

(84) Si el as no excede de 2.000 libras, puede el Tribunal sustituir el usufructo por entrega de capital.

(85) A. E. A., 1925, s. 46.

- 6.º Los abuelos.
- 7.º Los tíos de doble vínculo, y en su defecto, los de vínculo sencillo.
- 8.º El cónyuge viudo.
- 9.º La Corona, el ducado de Lancaster o el duque de Cornualles.

IV. *Administración del caudal relicto*.—El organismo de administración que representa al causante, los *personal representatives*, puede ser designado por el testador (de uno a cuatro administradores testamentarios, o *executors*); y en caso de invalidez de su nombramiento, o en los supuestos de abintestato, el Tribunal (86) nombra un administrador dativo (*administrator*). Efecto inmediato de su designación es constituirlos en titulares fiduciarios de los bienes hereditarios (*devolution of estate*), a los fines de representación del difunto y de su patrimonio (87) y para su administración, liquidación y adjudicación.

V. *Formalización de la sucesión*.—Los administradores testamentarios quedan obligados a la adverbación y protocolización del testamento del causante a quien representan (*probate of will*). Para ello obtienen el justificante de pago de los impuestos sucesorios (*Inland Revenue affidavit*) y prestan declaración jurada (*executor's oath*) o de honor (*executor's solemn affirmation*) ante un funcionario, el *Commissioner of Oaths*, autorizado judicialmente. Con los documentos pertinentes y el testamento, más la prueba del fallecimiento del testador (88), piden al Tribunal la adverbación del testamento, la expedición del certificado de su nombramiento (*grant*

(86) En materia sucesoria, son competentes dos Salas del Tribunal Supremo (*High Court of Justice*): en los casos normales, la de Formalizaciones por causa de muerte, Divorcio y Almirantazgo (*Probate, Divorce and Admiralty Division*), con ocho jueces y varios registradores; en los casos de contienda, la Cancillería (*Chancery Division*).

(87) La titularidad del administrador dativo se retrotrae a la fecha del fallecimiento del causante. En el período de tiempo entre la muerte de éste y el nombramiento de aquél se considera titular del patrimonio relicto al propio Presidente de la Sala de Formalizaciones por causa de muerte, Divorcio y Almirantazgo del Tribunal Supremo de Justicia.

(88) Prueba normal es el certificado del Registro Civil, regulado por diversas *Births and Deaths Registration Acts*. Son también suficientes un certificado parroquial y un certificado especial establecido en la *Burial Act*, 1853. Según un famoso caso, el *RHODES versus RHODES* (o *Re-RHODES*), se presume muerta una persona cuando han transcurrido más de siete años sin noticias suyas.

of *probate*) y la protocolación del testamento en el registro público correspondiente (89), mediante el pago de los honorarios oportunos (90). Si el Tribunal accede, luego de adverbado el testamento, lo archiva en sus Registros, expidiendo copia de lo archivado y el certificado de nombramiento del administrador testamentario.

En los supuestos de sucesión abintestato o cuando no existe administrador testamentario, cualquier interesado en la herencia puede acudir ante el Tribunal, a ser posible con los justificantes de pago de los impuestos sucesorios y el certificado de juramento de fidelidad para si es nombrado administrador. El Tribunal examina los documentos, nombra administrador dativo al pariente de entre los más próximos al causante que considere idóneo, le exige escritura de prestación de fianza o caución de pagar doble si es infiel en su cargo (*deed of administrator's bond*), y expide su nombramiento (*letters of administration*).

VI. *La partición.*—Se realiza la partición, *winding up of an estate*, por los administradores, ya testamentarios, bien el dativo. En primer lugar hacen un inventario de los bienes muebles, créditos y derechos del causante, que exhiben al Tribunal, regulándose detalladamente esta materia en la ley de administración de herencias de 1925: procedimiento de hacer el inventario; manera de cobrar los créditos y satisfacer las deudas del causante; aseguramiento de títulos valores; publicación de anuncios contra posibles reclamaciones (*claims*) en las que sería responsable el patrimonio del administrador; venta de muebles e inmuebles para hacer frente a los gastos; colaciones (*holchpot*); heredamientos; usufructos; cancelación de gravámenes, etc. El residuo o saldo de todas las operaciones expresadas (*residuary estate*) constituye el líquido partible, que se adjudica según las normas testamentarias o abintestadas pertinentes. Los títulos valores nominativos se entregan a los herederos o legatarios a su nombre; los demás bienes muebles y el metálico, directamente; y respecto de los inmuebles, los administradores han de otorgar escritura de adjudicación y entrega, llamada *assent*, fir-

(89) Hay un Registro principal de formalizaciones por causa de muerte en el Tribunal Supremo (*Principal Probate Registry*) y Registros de distrito (*District Probate Registries*), en los Juzgados de condado (*County Judges*).

(90) *Supreme Court (N.-C. Probate) Fees Order*, 1928.

mada por el propio administrador, especificando el nombre del adjudicatario (*beneficiary*), de cuya escritura puede tomarse nota en los registros de formalizaciones de actos de última voluntad, y que es título pleno de propiedad (91), inscribible en el Registro de la Propiedad.

d) *Extinción de los derechos inmobiliarios*

La extinción de los derechos recayentes sobre bienes inmuebles se produce en los supuestos que contempla el derecho continental. Parece que deberá rechazarse la derrelicción, por virtud de la ficción de que la Corona es titular supremo de todos los inmuebles. La renuncia adicativa parece que cabe en algún supuesto de tipo unilateral, por ejemplo, en el abandono de cuota (*share*) en la comunidad en mancomún (*release at joint-tenancy*), aunque en definitiva no se produce una verdadera *res nullius*, ya que la cuota abdicada acrece automáticamente al que resta como titular único (92). La compensación, *set-off*, opera solamente en el campo obligacional. En cuanto a la confusión, *merger*, funciona propiamente como una consolidación por ministerio de la ley.

16.—EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

a) *Aclaraciones previas*.—Si el lector examina cualquiera de los manuales sobre Derecho inmobiliario inglés (CHALLIS, CHESHIRE, MEGARRY, etc.), se sorprenderá de la serie de oficinas públicas que

(91) Antes de 1925 los administradores podían hacer las adjudicaciones sin formalidades de ninguna clase, incluso verbalmente. Sin embargo, aun hoy tendría valdez una forma distinta de la documental a que se alude en el texto (*vesting assent*), cuando implicara voluntad de adjudicar (*implied assent*), pero en esta forma incompleta sólo pueden transmitirse derechos de equidad.

(92) La comunidad presenta en Derecho inglés los dos tipos tradicionales: germánica o mancomún (*joint in tenancy*) y romana (*tenancy in common*). La germánica se caracteriza por la inexistencia de cuotas concretas y la actuación automática de un derecho de acrecer (*right of survivorship*) por muerte o renuncia de algún mancomunero, titular único y solidario del mancomún *erga omnes*. La romana presenta comuneros con cuota determinada, con titularidad circunscrita *erga omnes* a la proporción que significa en la comunidad.

Las reformas de 1925, inspiradas en el deseo de favorecer el tráfico de inmuebles, miraron con animadversión las situaciones comunitarias. Y

se denominan Registros (*Registries*) y que más o menos directamente se relacionan con las titularidades inmuebles. La coexistencia de esa proliferación es en la actualidad corolario lógico de la evolución, aún no concluida, que la publicidad hipotecaria ha tenido en Inglaterra. Porque hasta una ley de 1897 (93) en la que, por vía de ensayo y limitándose territorialmente a Londres, se inició la obligatoriedad del sistema vigente de título real, la inscripción era voluntaria, y con carácter general sólo desde 1862 (94), pues antes cada condado, y aun cada distrito y algunas localidades, tenían su sistema propio de publicidad inmueble.

A los cincuenta y tres años de aplicación del sistema, continúa siendo voluntario en la mayor parte del país. Sólo es actualmente obligatorio en los condados de Londres (desde 1898), Eastbourne (desde 1926), Hastings (desde 1929), Middlesex (desde 1937), Croydon (desde 1939) y Surrey (desde 1940). La última guerra mundial ha interrumpido la gradual expansión del sistema, de un éxito indudable, pues se han cumplido los dos objetivos (95) que señalaron sus creadores (96): simplificar los títulos y facilitar el tráfico inmobiliario. Las ventajas del sistema alcanzan a todas las esferas de la vida económica inglesa, pero su expansión ha de ser lenta, porque el poder ejecutivo prefiere la petición voluntaria de cada condado a la imposición *a fortiori* que permite la ley (97).

La uniformidad iniciada en 1897 del sistema voluntario de registración para el territorio de Inglaterra y Gales no ha evitado, pues, la supervivencia de otros Registros de la Propiedad además del ge-

en vez de limitarse a facilitar su división, a estilo napoleónico, la impusieron legalmente, transformando automáticamente las que puedan surgir, en fiducia anglosajona para venta (*trust for sale*), salvo el acuerdo de disolución de otra forma, y exceptuando también la comunidad en mancomún derivada de un heredamiento, que deja de ser solidaria y ofrece *erga omnes* un titular legal, el fiduciario o heredante.

(93) *Land Transfer Act*, 1897, *section* 20, que aclaró posteriormente una orden de 18 de julio de 1898.—CASADO PALLARÉS, *Conferencia cit.*, pág. 43; cree más exacto hablar de registración necesaria, porque el procedimiento es siempre voluntario.

(94) *Land Registry Act*, 1862, complementada por la *Land Transfer Act*, 1875.

(95) Según el preámbulo de la ley de 1875, era propósito del sistema, *to simplify titles and facilitate the transfer of land*.

(96) Lord CAIRN, en 1875; lord HALBURY, en 1897; lord ST. ALDWYN, en 1911; lord BIRKENHEAD, en 1922; lord CAVE, en 1925.

(97) L. R. A., 925, s. 120, 2, b. Las secciones 120 a 125 de dicha Ley, contienen las normas del procedimiento para establecer la obligatoriedad del sistema.

neral de Londres. El más importante de todos ellos es el *Yorkshire Deeds Register*, propiamente un archivo de escrituras para el condado de York, que no rige en la ciudad de York (*city of York*). Los llamados *Registries of incumbrances*, antiguos Registros de gravámenes, han quedado ineficaces por virtud de la legislación de 1925, o en todo caso funcionan como filiales del Registro de la Propiedad de Londres, *His Majesty's Land Registry*.

El archivo de escrituras del condado de York nació a consecuencia del concepto del documento inglés. Puesto que las partes y los testigos son los únicos comparecientes y su sola conformidad presta eficacia a la escritura, sin funcionario alguno que autentique, en Inglaterra se carece, en general, de una tradición protocolar de matrices. Nunca dejó de sentirse la necesidad de conservar los documentos referentes a bienes raíces. Y por ello, a partir del siglo XVII fueron creándose oficinas por todo el país, a las que se llamaron legalmente *registros*, pero cuya misión era simplemente la de meros archivos o protocolos de originales, sin previa calificación del empleado. Su valor, pues, desde un punto de vista jurídico, no puede ser más mísero, aunque supusieron un avance en el terreno práctico, al evitar el extravío o la posible alteración de los documentos archivados. Ni el Estado puede garantizar la validez y contenido del documento archivado, ni siquiera la realidad de la existencia del negocio que en él se expresa. Su valor, pues, es meramente negativo: lo no archivado, por regla general, no perjudica a futuros adquirentes. Tan inútil resulta jurídicamente este archivo, aunque tenga un gran valor histórico, que si el inmueble se inmatricula en el Registro de la Propiedad no hace falta en absoluto conservar el original del documento básico entre sus fondos.

El verdadero Registro de la Propiedad de Inglaterra es, pues, el de Londres. La idea esencial del sistema es facilitar al adquirente un documento de propiedad, un título real, que evite la difícil y enojosa labor de investigar las titularidades precedentes, la *investigation of title*, a través de las búsquedas (*searches*) en los diversos archivos, el estudio del informe o *abstract*, la inspección meticulosa de la finca, la información escrupulosa de opiniones y recuerdos de los vecinos, etc. Una función en la que los abogados ingleses, habituados a ella, se muestran maestros consumados, pero que siempre rinde frutos inciertos y peligrosos. Por el contrario, el título

real, es decir, el certificado facilitado por los Registradores de la Propiedad al interesado y que contiene un facsímil del folio registral y el plano de la finca, excusa los peligros de aquella investigación. Naturalmente, no la excusa en todo caso, en razón de la obligatoriedad reciente del sistema, o de su simple voluntariedad en las áreas no obligatorias, o en supuestos excepcionalmente establecidos. Pero la calificación del Registrador, médula y motor del sistema, presta a lo publicado por el título real la garantía plena y *erga omnes* del Estado.

b) *Legislación vigente*.—La legislación vigente del sistema registral inglés, en la cual se contienen la organización del Registro y su división, los derechos inscribibles, las reglas de inmatriculación e inscripción y los efectos que producen son: las leyes del Registro de la Propiedad inmueble de 1925 y 1933 (*Land Registration Acts*); las reglas interpretativas de aquéllas, de 1925, 1930 y 1936 (*Land Registration Rules*), que cumplen la función de Reglamentos (98), y los Aranceles de honorarios de 1930 y 1939 (*Land Registration Fee Orders*).

c) *Organización del Registro*.—Hay un solo Registro de la Propiedad, *His Majesty's Land Registry*, en el cual se centralizan todos los servicios. Radica en Londres, y aunque el Lord Canciller puede crear Registros de distrito (*distric Registries*) (99), aún no ha hecho uso de la facultad que le confiere la ley, ni es probable que llegue a emplearla.

La jerarquía administrativa a cuyo cargo se halla el Registro de la Propiedad se constituye por los siguientes funcionarios:

1.º El Lord Canciller.

2.º El Registrador principal, *Chief Land Registrar*, designado por el Lord Canciller entre abogados, *barristers*, con un mínimo de diez años de ejercicio profesional.

(98) No existen Reglamentos en el Derecho inglés, a estilo continental, salvo los llamados *by-laws* de ordenación interior de algunas Empresas privadas que explotan servicios públicos. Las reglas de interpretación de las leyes inmobiliarias del Registro se dictan por una especie de Comité (*Rule Committee*), que preside el lord Canciller y se integra de un juez de la Cancillería, el Registrador principal y tres representantes de ciertas instituciones interesadas (L. R. A., 1925, s. 144).

(99) Si llegaran a crearse, estarían a cargo de un Registrador de distrito, elegido entre abogados con diez años de ejercicio.

3.º Registradores, *Registrars*, y auxiliares de los Registradores, *assistant Registrars*. A todos ellos los nombra igualmente el Lord Canciller entre abogados, *barristers* o *solicitors*, con un mínimo de cinco años de ejercicio profesional.

4.º Diversos empleados (*clerks*), alguaciles (*messengers*) y ordenanzas (*servants*), nombrados por el Lord Canciller según las necesidades de la plantilla autorizada por la Tesorería.

Todos los funcionarios relacionados perciben el sueldo que tengan asignado en Presupuestos, y además, los derechos de Arancel que les correspondan (100), ya que todos los que ingresen en el Registro como consecuencia de las operaciones practicadas se distribuyen en la forma que ordena el Registrador principal.

El folio registral es una ficha (*entry*). Una copia del contenido de esa ficha es precisamente el título real, el *Land certificate*, que se entrega al interesado en sustitución de los documentos aportados a la oficina y en que consta su título sustantivo, cuyos documentos se archivan en el Registro. Sin embargo, aunque *prima facie* el título acredita su derecho, la prueba plena e incontrovertible definitiva es el contenido de la ficha registral, pues pudo modificarse sin aportación a la oficina del certificado para su anulación o modificación, aparte de que hay un procedimiento sencillo de rectificación de errores en el contenido de la ficha (101).

Los documentos que se presentan en el Registro, lo que puede hacerse personalmente, o por medio de abogado (*solicitor*), e incluso por correo (*delivery at the Registry by post*), se constatan en el Diario de presentación (*Application Book*), sobre la base del principio de prioridad, pues a la fecha de la presentación se retrotraen los efectos registrales. Con la curiosa y utilísima novedad de que puede solicitarse una reserva de prioridad (*priority notice*) por quien se halle preparando un negocio jurídico de disposición.

El Registro de la Propiedad se divide en tres secciones o partes, a las que la técnica inglesa denomina impropiaamente *Registries*. Son: la Sección de fincas (*Property Register*), en que se describe el inmueble o derecho sobre él de que se trate, con referencia al

(100) EN STEWART-WALLACE and BRICKDALE, op. cit., págs. 527 a 533, se presentan unas tablas de los honorarios con numerosas aclaraciones.

(101) Reglas 13 y 14 de las *Land Registration Rules*, 1925. El siglo pasado se utilizaban libros, sustituidos en 1922 por fichas o tarjetas. Cfr. CASADO PALLARÉS, *Conferencia cit.*, pág. 54 y nota 150.

título y al mapa general; la Sección de propietarios (*Proprietorship Register*), en que se especifica la naturaleza, extensión, valor, condiciones y demás circunstancias de interés, de los derechos, así como las circunstancias personales de su titular; y la Sección de cargas (*Charges Register*), en que se detallan las circunstancias de los gravámenes, pactos, convenios y demás negocios que pudieran afectar a la finca correspondiente y que se lleva por titulares. Existen, además de las fichas que corresponden a esas tres Secciones, un Índice nominal alfabético de titulares (*Index of proprietors' names*, o *Name Index*) y otro de derechos no susceptibles de inscripción, pero que pueden afectar en cierto modo a las titularidades registradas, los llamados *minor interests* (102).

Existen, además, las siguientes Secciones especiales: la de anotaciones de demandas, que también comprende las solicitudes de quiebra (*Register of pending actions*); otra de convenios judiciales o extrajudiciales entre deudor y acreedores (*Register of deeds of arrangements*); otra de cargas reales anuales (*Register of annuities*); y finalmente, otra de mandamientos judiciales (*Register of Writs and Orders affecting Land*), que de no registrarse, no podrían afectar a inmuebles inscritos.

La coordinación o concordancia del Registro con la realidad se regula cuidadosamente en varias de las reglas de 1925, las 272 a 285, resultado de laboriosos precedentes. En 1862 se consideró que el Registro garantizaba solamente los límites obrantes en él, aunque no coincidieran con la realidad, por la misma justificación teórica que se alega de siempre en España: que el folio registral tenía un carácter jurídico puro y no podía declarar indiscutiblemente datos físicos. Pero en 1875 se adoptó la fórmula contraria. Y solamente cuando se inicia seriamente la formación de un plano general en conexión con el Registro, fundamentalmente a partir de 1897, se proveen fórmulas claras y definitivas. Se establece un mapa nacional de los territorios de Inglaterra y Gales (*ordnance*

(102) Para que estos derechos no susceptibles de inscripción afecten a las fincas y derechos inscritos, han de constatare en el Registro en forma indirecta, a través de referencias (*notices*), cauciones (*cautions*), inhibiciones (*inhibitions*) y restricciones (*restrictions*). Vd. JERÓNIMO GONZÁLEZ, *Estudios cit.*, I, pág. 92. La L. R. A., 1925, s. 3, XV, define estos *minor interests*, y sobre ellos puede verse JENKS: *English civil Law*. BUTTERWORTH. London, 1947. II, pág. 711. Sobre los expresados asuntos, vid. CASADO PALLARÉS, *Conferencia cit.*, págs. 49 a 52.

Map), dividido en mapas generales de comarcas (*general Maps*), con un Índice de todos ellos (*Index Map*). En cada mapa general se determinan y numeran las fincas o parcelas (*parcels*) según el juicio y criterio del Registrador, que se indizan (*Parcels Index*), y en la ficha de cada parcela o finca se hacen las oportunas referencias al mapa general, a su número, a la extensión de la parcela, a los títulos jurídicos de la misma, etc. Los linderos se expresan en exacta correlación títulos y mapas, y para evitar posibles inexactitudes, se notifican a los colindantes y posibles interesados, resolviendo el Registrador con decisión apelable al Tribunal Supremo de Justicia, incorporándose al mapa y a la ficha de cada parcela o finca las rectificaciones acordadas.

Son susceptibles de inscripción todos los derechos que afecten o recaigan sobre inmuebles. En principio, la ley del Registro de la Propiedad de 1925, Sección 2, 1, se refiere solamente a los *estate*s, es decir, a las propiedades simple e imperfecta (cuando ésta exceda de veintiún años de duración). Mas, por aplicación de otros diversos preceptos (103), pueden inscribirse los derechos incorporales (servidumbres reales, cargas hipotecarias, rentas reales) y, en general (104), cualesquiera cargas o gravámenes. A los efectos de inscripción, se dividen los gravámenes en cuatro clases (105): la clase A comprende las deudas de dinero para mejoras u otros beneficios de la finca; la clase B las mismas deudas, cuando surgen por el cumplimiento obligatorio de disposiciones legales, sobre todo de la ley de Sanidad nacional (*Public Health, 1875*); la clase C se integra de las hipotecas imperfectas (*puisne mortgages*) y demás gravámenes de equidad, y la clase D las cargas por impuestos sucesorios (que han de inscribirse por el Liquidador, pues no operan tácitamente), ciertos pactos limitativos de derechos y las servidumbres reales de equidad.

d) *Inmatriculación*. — Existen dos clases, tipos o especies de títulos susceptibles de inscripción: el absoluto (*Absolute title*) y el

(103) L. P. A., 1925, secs. 1 (2-4), 3 (XI) y 205 (L-X), etc.

(104) L. C. A., 1925, secs. 10 y ss. sobre el llamado Registro de Cargas locales (*Local Land Charges Register*), que se lleva por los Secretarios de Ayuntamiento, ver CASADO PALLARÉS, *Confer. cit.*, págs. 37 a 40.

(105) La clase E se refería a ciertas rentas anuales, *annuities*, abolidas en la actualidad como cargas reales, pero que pueden ser inscritas en la clase C, como gravámenes de equidad. Cfr. CASADO PALLARÉS, *Conferencia cit.*, págs. 34 a 37.

provisional (*Possessory title*). El primero se refiere por antonomasia a la propiedad simple, pues cuando se refiere a la propiedad imperfecta se denomina *good leasehold title*, por el apego a las tradiciones que caracteriza a los ingleses, pues en el fondo las normas para uno y otro son prácticamente idénticas. También cabe advertir que, cuando se restringen en alguna manera los efectos normales del Registro, los títulos que contienen tales derechos se llaman títulos cualificados (*qualified titles*), rarísimos en la práctica, que llegarán incluso a desparecer por las facilidades para obtener un título absoluto, pues además, el Registrador puede admitir aquéllos sin recoger la restricción que en ellos se establezca.

El título absoluto confiere a su titular, cuando está inscrito, la máxima protección del Registro. El proceso de inmatriculación, en síntesis, es el siguiente: presentados los documentos en el Diario, el Registrador los examina cuidadosamente, hace las búsquedas y requiere los documentos y formalidades complementarias que estime oportunos; notifica a quienes pudieran tener algún interés a su juicio en la inmatriculación pretendida, mediante notificaciones personales o edictos publicados en la *London Gazette* y en los periódicos que considere pertinentes, para que se opongan o aleguen sus derechos en término de quince días; oye las posibles reclamaciones, decidiendo lo que juzgue conveniente; identifica la finca en el mapa y en la realidad, mediante los técnicos a su servicio (*clerks*), trazando los planos definitivos si no se le hubieren presentado; y aprobado total o parcialmente el título, procede a las operaciones que correspondan. Contra su calificación cabe recurso ante el Tribunal Supremo.

El título provisional solamente garantiza una titularidad transitoria o circunstancial, con los mismos efectos legitimadores y de protección que el absoluto, pero que cede ante el derecho superior no registrado. Es posible la conversión de un título provisional en absoluto, con las garantías que la Ley y el Registrador exigen.

e) *Inscripciones posteriores*.—Para inscribir los actos de enajenación o gravamen *inter vivos* se presenta en el Registro el instrumento en que se constatan, generalmente redactado según formularios que se facilitan en la propia Oficina (106), los documentos

(106) Pueden verse formularios en STEWART-WALLACE and BRICKDALE.

complementarios pertinentes (como el plano de la finca o los datos que faciliten su identificación en los mapas, certificaciones de buscas, listas triplicadas de documentos presentados, justificante de pago de honorarios, etc.) (107), y el título real de propiedad. Tras el examen del título y documentos presentados y las buscas y comprobaciones oportunas, así como la aportación de las garantías que se estimen adecuadas, el Registrador, si califica favorablemente, incorpora a la ficha respectiva los nuevos derechos y datos resultantes, expidiendo un nuevo título o haciendo constar en el del transferente la actual titularidad.

Los administradores de la herencia, en los supuestos de transmisiones *mortis causa*, son, en general, quienes pueden gestionar las operaciones registrales pertinentes, bajo las mismas reglas, en principio, de los actos *inter vivos*. La escritura de adjudicación y entrega de bienes hereditarios debe ajustarse a formularios (108).

Hay que advertir, respecto de la constitución de cargas o gravámenes, que fué deseo de los creadores del sistema registral inglés que el título real de propiedad quedara depositado en el Registro durante su subsistencia. Pero como a los acreedores les agrada poseer el título acreditativo de su crédito real, se proveyó su prueba con la invención de un título especial, el certificado de carga, *charge certificate*, reflejo exacto de la ficha registral, y que, librado legalmente por el Registrador, tiene valor de título real de gravamen. Si se conserva el certificado de carga en la Oficina del Registro, basta con que el constituyente de nuevo gravamen dé noticia suficiente y por escrito en la misma para que se practiquen las operaciones registrales oportunas.

f) *Efectos de la registración*.—Tratándose de un sistema de título real, los derechos inscritos aparecen legitimados en su titular, consagrándose los principios de prioridad, publicidad formal y fe pública del Registro. Excepciones típicas a esta protección son los llamados *overriding interests*, verdaderos derechos supra-registrales, cargas que afectan a los bienes inscritos por disposición de

op. cit., págs. 476 a 480. A efectos de presentación, la oficina se abre desde las 11 a las 15 horas de los días hábiles, excepto los sábados, de 11 a 13.

(107) Los expresados documentos pueden ser suplidos por una declaración especial, según la regla 37 de las de 1925, Parte III, 139.

(108) Formularios 56 y 57, que pueden verse en STEWART-WALLACE and BRICKDALE, op. cit., pág. 487.

la Ley. Se enumeran estos derechos en la sección 70 de la Ley del Registro de 1925, y la mayor parte de ellos son: o perceptibles a simple vista o aparentes de un modo natural y sin complicaciones, como caminos públicos, cañadas y pasos para ganados, arroyos, etcétera; o determinados en leyes conocidas, como la obligación de reparar las carreteras en las zonas inmediatas a las propiedades, etcétera; o que derivan institucionalmente de Derechos inscritos, como el derecho a los minerales, el de recibir las rentas y productos de las fincas, etc.; o aplicación de la doctrina de la *usucapción contra tabulas*, por vía legal o de equidad (109); o derivados de obligaciones locales, como el desarrollo de planes urbanísticos, etc. Todos ellos, en principio, son susceptibles de constancia en el Registro, así como puede el titular de bienes o derechos inmuebles pedir que el Registrador publique la plena libertad respecto de los mismos, a lo cual puede acceder el Registrador, previas las garantías que estime convenientes.

g) *Indemnización a los perjudicados por el Registro*.—Desde la Ley de 1897 (110) viene establecido el principio de indemnización a favor de quienes resulten perjudicados en sus intereses por razón de la aplicación del sistema registral. Se originó por el reconocimiento de tal principio una fuerte controversia teórica, pero la Legislación actualmente vigente lo ha consagrado de una manera definitiva, a imitación y mejora del sistema australiano del Acta Tolrens.

La indemnización puede surgir en los casos de error u omisión no rectificados del Registrador; pérdida o destrucción de documentos presentados, depositados o archivados en la Oficina; errores o equívocos en las certificaciones de buscas; en ciertos supuestos de usucapción contra Registro, etc.

Para hacerla efectiva se establece un fondo de seguro, *the insurance fund*, con la parte de honorarios de cada año que determinan el Lord Canciller y la Tesorería, sobre una cantidad base (*the standard value*). Y si no bastara esa cantidad para satisfacer la indemnización, el propio Tesoro proveería (*Consolidated fund*).

(109) L. P. A., 1925, sec. 1; L. R. A., 1925, s. 70-75; Rules 250-252-255 de 1925, y L. R. A., 1936, s. 3, 3.

(110) *Land Transfer Act*, 1897, secs. 7-12. Hoy rigen las L. R. A., 1925, secs. 30-2, 61-7, 75-4, 77-6, 82, 83, 85 y 113; y la L. A. A., 1936, secs. 3 a 6

17.—RÉGIMEN FISCAL SOBRE INMUEBLES

A fin de cerrar adecuadamente la exposición del vigente ordenamiento jurídico inmobiliario inglés, parece útil aludir en sus líneas esenciales a las cargas fiscales que gravan los bienes inmuebles, reducidos a los impuestos sobre la renta, los derechos sucesorios y el timbre.

a) *El impuesto sobre la renta.*—El impuesto general sobre la renta, o *Income tax*, regido por numerosas disposiciones (11), dedica tres de sus cinco tarifas, *schedules*, a gravar la renta o utilidad posible o efectiva de un inmueble. La tarifa A grava la renta líquida anual, *net annual value*, que se determina cada cinco años por la Administración. La B se refiere a fincas de renta inferior a 100 libras, o no rentables, o de puro recreo. La D recae sobre inmuebles arrendados con muebles u otros casos especiales (112).

Base es la merced que la finca produce o es susceptible de producir en un año de arrendamiento (*gross annual value*), previa deducción de ciertos porcentajes, por reparos, seguros, cargas, etcétera. La cuota del Tesoro se determina según los tipos de una elevadísima escala gradual progresiva aplicados sobre otra gradación progresiva de renta líquida anual. Se paga en enero y abril, pues el ejercicio económico inglés transcurre desde el 6 de abril al 5 de abril del año siguiente.

Pero el titular de derechos inmuebles puede ser afectado, además, cuando su renta total o plena obtenida de cualesquiera fuentes de ingresos exceda de cierta cantidad anual por individuo, por un sobreimpuesto sobre la renta, el *Income surtax*, de tipos elevadísimos y que produce la conocida nivelación igualitaria inglesa de las economías particulares.

b) *Los impuestos sucesorios.*—Los tres gravámenes fiscales recayentes sobre el patrimonio relicto o sobre las adquisiciones gra-

(111) *Income tax Acts* de 1918, 1943 a 1951, y las *Finance Acts* de 1919 a la del año en curso. Pueden consultarse KONSTAM: *The law of Income tax*. 10th ed.—Stevens & Sons.—London, 1946. Y BEATTIE: *Income tax*.—De la colección *This is the Law*, publicada por Stevens & Sons.—London, 1947.

(112) La tarifa C grava los intereses de deudas nacionales y extranjeras, y la E, las utilidades procedentes del trabajo personal.

tuitas por razón del fallecimiento de una persona, denominados genéricamente «*Death duties*» o impuestos sucesorios, son: el *estate duty* o impuesto sobre el caudal relicto; el *sucesión duty* o impuesto sobre las adquisiciones inmuebles hereditarias y sobre las adquisiciones de muebles por título distinto del testamento o el abintestado; y el *legacy duty* o impuesto sobre las adquisiciones muebles hereditarias.

El *estate duty*, creado por una Ley de 1894 (113), grava el precio que los bienes integrantes del patrimonio del causante y que se transmiten por su muerte (*passing on death*) obtendrían por su venta en mercado libre y a la fecha del fallecimiento. Este valor bruto de los bienes (*gross principal value*) o valor en venta de los mismos suele declararse en la práctica por los propios administradores de la herencia, según una declaración en formulario (114). Los liquidadores (*Commissioners*) aceptan esa declaración o proceden a su comprobación. Y para obtener el líquido imponible (*net value*) se deducen una serie de bajas autorizadas, como los gastos de funeral y última enfermedad, gastos por razón de administración, cargos e intereses de las mismas, etc. Desde 1946 (115) se representan los tipos de gravamen en una escala gradual y progresiva del 1 al 75 por 100, aplicados sobre otra escala gradual y progresiva de líquidos imponibles (116). La carta de pago, *clearance certificate*, se expide por la Oficina liquidadora, bien en cuanto a la íntegra satisfacción del débito, o solamente en cuanto a la parte correspondiente a alguno de los contribuyentes.

El *succession duty*, creado en 1853 (117), grava las adquisiciones *mortis causa* de bienes inmuebles, extendiéndose igualmente a las

(113) *Finance Act, 1894*. La legislación vigente es muy amplia, a base de leyes presunestarias. Puede consultarse HANSON'S *Death Duties*.—9th. ed. by WOLFE-SMITH.—Sweet & Maxwell.—London, 1946. Esta obra, como casi todas las referentes a cuestiones fiscales, publica un suplemento anual.

(114) El llamado *Inland Revenue affidavit*, que puede adquirirse en la propia oficina liquidadora: Estate Duty Office.—St. George's Hotel.—Llandudno.—London. Y también en cualquier oficina de Correos.

(115) La *Finance Act, 1946*, s. 46, suprimió los antiguos tipos fijos, *fixed duties*, estableciendo el sistema único *ad valorem*.

(116) Hay diversas reglas especiales que benefician determinados bienes o patrimonios, por ejemplo, a favor de fincas agrícolas, etc.

(117) *Succession Duty Act, 1853*.—Las modificaciones posteriores son también muy numerosas, aparte de que, en general, le son aplicables las normas del *estate duty*.

de bienes muebles por título distinto de herencia o legado o abintestato, que se hallan sujetas al *legacy duty*. Sus tipos varían en relación con el parentesco que medie entre el causante (*predecessor*) y el adquirente (*successor*): entre cónyuges, ascendientes y descendientes (118), el 1 por 100; entre hermanos y cónyuges y descendientes de hermanos, el 5 por 100; respecto de los demás parientes y extraños, el 10 por 100.

El *legacy duty*, creado en 1870 (119), grava las adquisiciones *mortis causa* de bienes muebles, incluso las donaciones *mortis causa* de los mismos (*personalty*). Sin embargo, no sujeta los llamados cuasi inmuebles, *leaseholds* o *chattels real*, ni tampoco el dinero procedente de la enajenación de inmuebles ordenada por el testador. Le son aplicables sobre tipo, base y reglas de liquidación las normas del *succession duty*.

En cuanto a la prescripción de los tres impuestos sucesorios, el sistema inglés presenta como nota característica su imprescriptibilidad, salvo en el supuesto de que se hubieren presentado las correspondientes declaraciones por los interesados. En estos casos, si por alguna razón se retrasara la práctica de la liquidación, el derecho de la Corona a reclamar prescribe a los seis años de aquella presentación.

c) *El impuesto del timbre*.—El impuesto del timbre, *Stamp duty* o simplemente *Stamps*, más que un propio gravamen sobre los documentos recae sobre los negocios jurídicos en su expresión, pues se exige respecto de los negocios relativos a bienes de todas clases, y entre ellos los inmuebles, cualesquiera que sean los documentos (*instruments, deeds, agreements, assets, etc.*), incluso las cartas particulares que contengan contratos obligatorios. Si en el documento se insertan varios negocios, cada uno se grava por sí y separadamente. Y los duplicados, triplicados, etc., se gravan con los mismos derechos que los originales, hasta un máximo de cinco chelines.

En lo fundamental, la legislación vigente se integra en varias Leyes presupuestarias de 1891, 1910, 1920, 1931 y 1947 (120). Sus

(118) Los hijos adoptivos, sus cónyuges y descendientes se equiparan a los legítimos y legitimados por subsiguiente matrimonio. Los parentescos natural e ilegítimo se tratan como si fueran extraños.

(119) *Legacy Duty Act*, 1870.—También son numerosas las modificaciones posteriores.

(120) *Stamp Act*, 1891.—*Finance Act*, 1910, modificada por las *Finance Acts* de 1920 y 1931, y por el *Finance Bill*, 1947.

tipos son muy variados, relacionados en su mayor parte con el carácter del negocio jurídico afectado. También existen tipos expresados por escalas graduales y progresivas, respecto de compraventas, hipotecas y arrendamientos, sobre el valor o la duración de tales negocios (121).

MANUEL RODRÍGUEZ Y RODRÍGUEZ GERMES
Registrador de la Propiedad

(121) La lista de los negocios sujetos puede verse en JACKSON and GOSSE: *Investigation of title* cit., págs. 323 a 329.—Libro especialmente dedicado al impuesto del timbre, ALPE: *Law of Stamp Duties on Deeds and other Instruments*.—23rd. ed.—London, 1941. También con *Supplements* anuales.