

LAND COURT DE MASSACHUSETTS.

En Estados Unidos no existe un único sistema registral sino que la materia es competencia de los Estados y no de la Federación. El sistema predominante es el “reccording”, esto es, un mero archivo de documentos que pretende contener la historia de las transmisiones pero que no impide que puedan prevalecer documentos no registrados. Estos registros no están exentos de errores pues su gestión suele ser deficiente y el adquirente de un inmueble no puede obtener de ellos una prueba de que el transmitente tenga un buen título. Esta situación de riesgo, dado el deficiente sistema registral cuya gestión corresponde a los condados (“counties”), lleva a que los particulares suscriban un seguro (*title insurance*) que los ponga a cubierto de una posible pérdida del bien inmueble recibiendo, en caso de siniestro, una indemnización económica. Este seguro, además, se contrata siempre que se formalice una hipoteca por ser un requisito para poder titularla en el mercado secundario. Todo esto ha generado una potente industria de compañías de seguros de títulos, con sus correspondientes archivos de transmisiones (*plants*), mucho mejor organizados que los registros.

Todo lo anterior, llevó a que entre los años 1895 y 1915 veintidós Estados adoptasen un sistema de registro de derechos, similar al sistema alemán y otros que rigen en Europa, llamado Torrens (en honor a su fundador Robert Torrens), el cual había sido previamente implantado en Australia. La finalidad de la legislación Torrens era favorecer la obtención de títulos “marketables” que resultasen inatacables y, por tanto, pusiesen a cubierto a los que compraban inmuebles en el sistema Torrens de reclamaciones de terceros que no estuviesen basadas en derechos previamente registrados. Uno de los Estados en los que adoptó la legislación Torrens fue Massachusetts, que en 1898 aprobó una ley estableciendo un Tribunal Registral (*Court of Registration*) y en 1904 reformó la norma y el mencionado tribunal pasó a llamarse Tribunal de Tierras (*Land Court*), denominación con la que actualmente se conoce.

El sistema de registros de derechos, pese a los intentos a principio de siglo, no se ha implantado en todos los Estados y ha ido en regresión, a diferencia de lo que ha acontecido en Canadá. Las razones son, por un lado, una defectuosa regulación, y, por otra parte, la oposición de todos aquellos que viven de las insuficiencias del sistema del *recording* como son las compañías de seguros de títulos y los abogados especializados en la contratación inmobiliaria. La defectuosa regulación se muestra en la duración de los procedimientos de acceso de las fincas al registro, que en Massachusetts se demoran unos cinco años, tienen siempre carácter judicial y quedan en manos de la actividad de los abogados. En España, el procedimiento de primera inscripción de una finca al registro, tramitado ante un tribunal (expediente de dominio de inmatriculación) tiene una duración media de seis meses. Además, hay otros procedimientos más flexibles cosa que no ocurre en la regulación de Massachussets.

Los estudios de distintos profesores de las universidades americanas (Miceli, Sirmans y Janczyk) revelan que los costes de contratación en un sistema de registro de derechos, similar al que tenemos en España, son inferiores a los de un sistema de *recording*. Estos profesores calculan que cuando el coste de una transacción en un sistema de *recording* es de 335,29 dólares, en uno de registro de derechos es de 173,54 dólares (reduce casi el 50% el coste). Sin embargo, el no haberse implantado el sistema de registros de derechos no sólo hace que los costes de transacción sean en EEUU más altos sino, también, la organización registral a nivel de condados ha sido una de las causas de creación de un registro paralelo de hipotecas, MERS (*Mortgage Electronic Registration System*) que ha dado lugar a uno de los mayores escándalos hipotecarios en EEUU. En algunas jurisdicciones se paralizaron las ejecuciones hipotecarias dada la desprotección en la que se encontraba el deudor.