



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

365
26

FACULTAD DE DERECHO

SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

"ANALISIS COMPARADO DE LA FORMA DE
TRANSMISION DE PROPIEDAD INMOBILIARIA EN
MEXICO Y EN LOS ESTADOS UNIDOS DE
NORTEAMERICA."

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

ALEJANDRO MARQUEZ MURILLO

ASESOR DE TESIS: LIC. ERICK S. PULLIAM ABURTO

MEXICO, D. F.

MAYO 1998

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

A mi familia, amigos y maestros.

ÍNDICE

PROLOGO	6
CAPITULO PRIMERO.- ANTECEDENTES	9
I.- Origen y estructura del sistema jurídico norteamericano	10
II.- Origen y estructura del sistema jurídico mexicano	13
III.- Principales diferencias del sistema jurídico estadounidense y mexicano	18
IV.- Antecedentes históricos del contrato de seguro sobre títulos de propiedad inmobiliaria en Estados Unidos	21
V.- Antecedentes históricos de la escritura pública como instrumento de transmisión inmobiliaria en México	24
CAPITULO SEGUNDO.- SISTEMA DE TRANSMISION INMOBILIARIA EN ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA	30
I.- Contenido legal del contrato de seguro sobre títulos de propiedad inmobiliaria ..	31
II.- Póliza del contrato de seguro sobre títulos de propiedad inmobiliaria	36
1.- El contrato de seguro contra pérdidas o daños incurridos	38
2.- El seguro a partir de la fecha que aparece en la póliza respectiva	40
3.- Seguro en contra de un título sobre un bien inmueble o un interés real diferente de lo declarado	40
4.- Seguro en contra de cualquier defecto, carga o gravamen en el título	41

- Seguro contra un título que no está en el mercado	42
III.- Exclusiones de la cobertura del seguro	43
1.- Exclusión debida a la reglamentación pública en el uso de propiedades privadas	44
2.- Protección Ambiental	46
3.- Exclusión sobre el llamado "Poder de Policía" del Estado	47
4.- Exclusión por razones de "dominio eminente"	47
5.- Exclusión por defectos, cargas, gravámenes, reclamaciones adversas y otras cuestiones creadas, toleradas, asumidas o convenidas por el asegurado reclamante	48
6.- Exclusión por defectos no inscritos de los que tuvo conocimiento el asegurado	51
7.- Pérdida federal de un bien inmueble por involucrarse en el tráfico de drogas	52
8.- Exclusión por defectos que no causen ninguna pérdida o daño al asegurado reclamante	53
9.- Exclusión por defectos derivados o creados con posterioridad a la fecha de la póliza	53
10.- Exclusión por intereses transferidos de manera gratuita	54
11.- Exclusión por títulos fuera del mercado	55
IV.- Condiciones de la cobertura del seguro	55
1.- El asegurado	55
2.- El bien inmueble	56
3.- Registros Públicos	57
4.- Falta de carácter comercial del título asegurado	59

5.- Responsabilidad legal de la garantía	60
<i>CAPITULO TERCERO.- SISTEMA DE TRANSMISION INMOBILIARIA EN MEXICO</i>	62
I.- Formalismos en la transmisión de inmuebles en México	63
II.- La escritura pública como forma de transmisión inmobiliaria en México	69
III.- El Notario Público en la transmisión de propiedad inmobiliaria	74
IV.- El Registro Público de la Propiedad en la transmisión de bienes inmuebles ..	81
<i>CAPITULO CUARTO.- ANALISIS DE LA ESCRITURA PUBLICA Y EL SEGURO DE TITULO EN LA TRANSMISION INMOBILIARIA</i>	89
<i>CONCLUSIONES</i>	97
<i>BIBLIOGRAFIA</i>	103

PROLOGO

La realidad de los tiempos actuales en el contexto de las Naciones que integran el mundo en que vivimos, nos hace reflexionar como país, qué somos y hacia dónde vamos, sobre todo por el hecho -que cada día parece ser más imperante- de la necesaria y justificada interdependencia de naciones. En este ámbito, nos encontramos con la tendencia internacional de formación de bloques o uniones integradas por diversos países en razón de sus recíprocos intereses político-económicos y de acuerdo a determinadas áreas geográficas estratégicas. En lo que a México se refiere, nuestro país acaba de firmar un Tratado de Libre Comercio con la primer potencia económica mundial y con otra no menos importante: Estados Unidos y Canadá. Para lograr la eficaz operación de este tratado, es necesario complementar un mecanismo que permita esa funcionalidad, dentro del cual y por lo que al campo del derecho se refiere, posiblemente surjan nuevas figuras jurídicas o se adopten algunas de los países suscriptores del Tratado. Esta última circunstancia nos hace reflexionar acerca de la actual y futura relación de nuestro país con sus poderosos vecinos del norte, en virtud de que estos últimos se rigen por el sistema de derecho anglosajón cuya base es el llamado "*common law*" y nosotros por el sistema de derecho romano-germánico, estructuras que sin lugar a dudas son antagónicas en su forma y contenido. Esta problemática motivó la realización del presente trabajo, consistente en un estudio

jurídico-comparativo específicamente respecto del sistema de transmisión de bienes inmuebles en Estados Unidos y en México, con la finalidad de ensalzar las virtudes y defectos de uno y otro a efecto de demostrar que el sistema mexicano proporciona mayor eficacia y seguridad jurídica.

Para poder demostrarlo, recorro en un primer término al estudio de los antecedentes históricos de cada sistema de transmisión inmobiliaria, haciendo énfasis en la diferente estructura de derecho que los contiene, convencido de la trascendencia que tienen los estudios históricos de las instituciones para su debida comprensión. En segundo lugar, analizo detalladamente las características de las figuras específicas (seguro de título y escritura pública) creadas por cada sistema, las cuales constituyen el motor que hace posible su funcionamiento. En tercer lugar, analizo comparativamente las principales características de cada sistema, destacando las ventajas y desventajas de ambos, para finalmente llegar a la conclusión y sostener la tesis propuesta en el presente trabajo.

La técnica de investigación es documental y las principales fuentes utilizadas son de autores latinos, incluso el trabajo del profesor Jorge A. Vargas intitulado "El contrato de seguro de títulos de propiedad inmobiliaria en los Estados Unidos" que forma parte de la obra impresa por el Colegio de Notarios del Distrito Federal "Algunos Aspectos Importantes del Derecho Norteamericano" a la cual me ceñí para el análisis del contrato de seguro, dada la escasa bibliografía y lo reciente del tema en nuestro país, motivo por el cual dejo asentado finalmente la valiosa colaboración y guía del Lic. Erick S. Pulliam Aburto, Notario Público de esta ciudad capital y asesor de la presente tesis, así como las facilidades proporcionadas por el Instituto de

Investigaciones Jurídicas de la Universidad Nacional Autónoma de México y la biblioteca del
Colegio de Notarios del Distrito Federal.

CAPITULO PRIMERO

ANTECEDENTES

CAPITULO I

ANTECEDENTES

I.- ORIGEN Y ESTRUCTURA DEL SISTEMA JURIDICO NORTEAMERICANO.

El sistema jurídico de los Estados Unidos, aunque tiene rasgos característicos que desarrolló en su evolución como Nación, proviene fundamentalmente del derecho anglosajón, como era de esperarse, pues los estrechos lazos culturales con Inglaterra dieron cabida a que las recién independizadas colonias británicas en América adoptaran el régimen legal de la metrópoli. El derecho anglosajón, de base germánica, fue desarrollado desde la segunda mitad del siglo XI y está constituido por el llamado "common law", que consiste en un derecho consuetudinario creado por la labor diaria de los tribunales que resolvían (y resuelven) las controversias planteadas ante ellos, de acuerdo a las resoluciones judiciales anteriores, principio llamado "stare decisis". Así tenemos que el common law, se estructura en un sistema forense bastante unificado

por la Corte monárquica¹ y por un gremio sólido de juristas pragmáticos que guardaban para sí la enseñanza jurídica emanada de la labor diaria en los tribunales. Más tarde y con el objeto de proporcionarle flexibilidad, se introdujo al lado del common law, la rama denominada "equity", sustentada en el derecho canónico y romano² y que fue creada y manejada por la Cancillería del rey para evitar las injusticias resultantes de la rigidez, tecnicismos y formalismos originales del common law. Paralelamente al sistema jurídico resultante, se desarrolló una legislación unificada que emanaba de la corona y que se denominó "statutes".

Antes de 1700, la mayoría de los magistrados norteamericanos carecía de formación jurídica, dificultándosele la debida comprensión de las sutilezas de las reglas y principios elaborados por los tribunales ingleses, no siendo difícil comprender a su vez, que dichos juristas miraran dichos refinamientos con abierto desdén. Sin embargo, como ya hemos dicho, los estrechos lazos personales, culturales y comerciales que había con Inglaterra, así como el hecho de que los colonos constituiran una población relativamente homogénea, cuyo idioma era el inglés, facilitó la adopción del derecho anglosajón.

Este proceso fue fomentado por abogados ingleses que emigraron hacia las colonias y por los abogados de las propias colonias que recibieron su formación académica en los colegios de abogados de Londres. Sin embargo, la recepción del derecho anglosajón en los Estados Unidos no fue absoluta ni uniforme: como el derecho inglés podía aplicarse a las colonias

¹ Para conocer la importancia insular de Inglaterra en la unificación de su derecho, véase Juenger, Friedrich K., et al. "*Derecho Constitucional Comparado México - Estados Unidos*". México. UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1990, tomo I, p. 18.

² Entre otras, ésta es una de las influencias que tuvo el derecho romano en el anglosajón.

solo en cuanto fuese apropiado a las condiciones prevalecientes de estas (principio aceptado en Inglaterra y las trece colonias), después de la revolución este principio de recepción selectiva fue incorporado por la jurisprudencia, leyes o disposiciones constitucionales en cada nuevo Estado, dando lugar a que cada uno fuere libre de modificar las normas del *common law* que había heredado. Sin embargo, actualmente los Estados de la Unión Norteamericana sí comparten una tradición jurídica común que ha llegado incluso hasta Luisiana, no obstante que en dicha entidad de origen francés se adoptó el Código de Napoleón y diversos ordenamientos derivados del mismo.

Por otro lado, los juristas estadounidenses son más propensos a cuestionar las reglas establecidas y los jueces aplican el principio de *stare decisis* en forma más flexible que sus colegas ingleses, razón por la que el *common law* norteamericano es más flexible, maleable y abierto. Además, en el sistema federal del vecino país del norte, la educación que se imparte en las *law schools* está enfocada al derecho común derivado de las leyes y jurisprudencia del conjunto de jurisdicciones norteamericanas.

Es necesario destacar, de igual manera, la importante labor de codificación que llevaron al cabo los Estados Unidos a diferencia de Inglaterra. Los comentarios de Blackstone, que llegaron a ser aún más populares en Estados Unidos que en Inglaterra, demostraron la posibilidad de ordenar el *common law* en forma sistematizada. Redactando constituciones nacionales y estatales, los estadounidenses guiaron al mundo en la codificación del derecho

público.”³ El método casuístico del common law estaba tan arraigado en los Estados Unidos que no pudo ceder a la codificación del derecho privado, excepto en algunos estados, como California, que aprobó el Código Civil redactado por el prestigiado jurista estadounidense David Dudley Field.

Finalizo el presente punto, haciendo mención de que actualmente existen en Norteamérica, cuatro tipos de derecho, tanto a nivel federal como local:

1.- El derecho legislado (Constituciones y Tratados Internacionales)

2.- El Common Law, de extracción inglesa

3.- La jurisprudencia, y

4.- El derecho discrecional que goza el juez frente a cualquier otra autoridad.

II.- ORIGEN Y ESTRUCTURA DEL SISTEMA JURIDICO MEXICANO.

³ Cfr. Juenger, Friedrich K., et al. op. cit., p. 26

El sistema jurídico mexicano proviene del derecho neorromanista pues siendo México todavía colonia de España, recibió básicamente el derecho de la metrópoli. por un lado, en 1680, cuando Carlos II promulgó los nueve libros de la Recopilación de las Leyes de Indias, dictadas específicamente para que sirvieran de marco legal en las posesiones de ultramar, y por el otro, las Siete Partidas que formaban parte de las leyes de Castilla, ya que en dicha recopilación se establecía que a fin de llenar lagunas, se aplicarían las leyes de Castilla, pasando a ser éstas el *ius commune* o derecho supletorio de las colonias españolas. El resto del derecho colonial español consistía en una acumulación desordenada de disposiciones confusas y contradictorias, promulgadas a menudo con indiferencia hacia las necesidades del Nuevo Mundo, por lo que no se aplicaban fielmente; esta situación, aunada a que las bibliotecas y juristas eran escasos, las comunicaciones difíciles y la administración deficiente, dio lugar a que las Partidas tuvieran más autoridad en la colonia que en la metrópoli. Durante tres siglos se aplicaron en nuestro territorio estas leyes, que con el tiempo formaron parte de la cultura nacional y de nuestra tradición jurídica.

Las Siete Partidas, completadas en el año 1265 con el patrocinio de Alfonso X el Sabio, Rey de Castilla y León, fueron escritas en castellano por juristas españoles graduados en Bolonia y Salamanca bajo la supervisión del erudito rey, cuya mayoría de disposiciones derivaban de los Digestos Justinianos, con influencia del derecho canónico, marítimo y mercantil, así como de los fueros que mezclaban elementos del derecho romano con instituciones germánicas. Las Partidas -compilación que al igual que el Código de Justiniano, sirvió de base como texto

universitario- fueron glosadas en latín por comentaristas españoles y escritas en idioma vernáculo, contribuyendo su calidad literaria para reafirmar la supremacía del idioma castellano.

Ahora bien, el derecho romano tiene su origen remoto en las Doce Tablas del año 450 a.C. y posteriormente en el mencionado Código Justiniano compilado por dicho emperador en el año 529 d.C. En tiempos remotos, el derecho romano proporcionaba seguridad a una pequeña comunidad rural y poco a poco fue adaptándose a las nuevas realidades desarrollándose básicamente sobre casos concretos y mediante generaciones sucesivas de juristas romanos cuyas opiniones se aceptaron como ley, incorporándose posteriormente principios derivados de la equidad aportados por los pretores romanos.

Mientras que en Europa Occidental el derecho romano cayó víctima de los bárbaros y fue degradado en el medioevo, el Código de Justiniano también llamado *Corpus Iuris*, redactado y compilado en lo que actualmente es Turquía, permaneció intacto para servir nuevamente de marco legal a la Europa continental del siglo XII que dejaba atrás la decadencia económica y cultural. Se cree que la causa de este resurgimiento del derecho romano, contenido fundamentalmente en el *Corpus Iuris*, se debió en gran medida por la superioridad intrínseca de sus principios e instituciones, por el prestigio del emperador que ordenó su compilación y, en parte, porque estaba escrito en latín, que en esa época era el idioma oficial de la Iglesia, de los intelectuales y de los administradores, todo esto aunado a que dicho cuerpo legal se revivió⁴, estudió y desarrolló en lo que fue la primera universidad europea fundada en Bolonia, lugar en

⁴ Tradicionalmente se le atribuye a Irmerio, un erudito de Bolonia, el haber hecho revivir la letra muerta del *Corpus Iuris*.

donde hacían sus estudios discípulos de todas partes de Europa y cuyos egresados difundieron sus conocimientos en sus tierras natales, entre ellas España, abriendo las puertas del derecho romano y promoviendo la fundación de universidades locales similares a las italianas. Posteriormente, en la Edad Media y gracias a los glosadores y posglosadores, el derecho civil de origen romano se convirtió en una disciplina académica con método y doctrina propias.

De esta manera, los pilares del derecho continental europeo eran los catedráticos y académicos, es decir, la fuente principal del derecho estaba constituida por la doctrina, la cual llenaba los vacíos o lagunas resultantes por falta de una autoridad legislativa o judicial central. Es conocido que, en algunos casos jurídicos materia de litigio, se consultaba a las universidades para dar solución a dicha controversia. Incluso actualmente, en palabras de Friedrich K. Junger: “los neorromanistas atesoran la pureza doctrinal, la consistencia lógica y el refinamiento conceptual”.

Por último, y para complementar esta breve reseña del origen y sustento del actual sistema jurídico mexicano, es importante destacar otro factor determinante que caracteriza a los países que siguen el sistema de derecho neorromanista: la codificación. “La idea codificatoria, de que es posible y conveniente reducir todo el cuerpo jurídico a un solo texto autorizado es muy antigua, como lo demuestran el Código de Hammurabi y las Doce Tablas... El Corpus Iuris ... pudo beneficiarse de la sabiduría acumulada siglo tras siglo. Pero aún bajo las desfavorables condiciones del medioevo se produjeron compilaciones bastante amplias tales como la Lex Romana Visigotorum del año 506 y el Fuero Juzgo, publicado en 694.

El resurgimiento de la educación jurídica produjo un notable compendio de importancia duradera: las Siete Partidas.....”⁵

La codificación, como la entendemos actualmente, tuvo originalmente como principales exponentes el código prusiano de 1794, el napoleónico de 1804, el germánico de 1900 que derivó del austriaco de 1811 y los códigos suizos de 1907, los cuales aportaron, además de contenido legal, un símbolo de identidad política para dichas naciones, siendo condescendientes con las corrientes de pensamiento filosófico, político, cultural y económico de aquellas épocas.

Estos códigos tuvieron tal éxito que la mayoría de los países neorromanos siguieron su ejemplo: la mayor parte de los países latinoamericanos codificaron su derecho en el siglo XIX, primordialmente a causa de que por su recién independencia, los adoptaron como símbolos de identidad nacional, independientemente de que les era menester detentar un marco legal que les proporcionara seguridad y paz social. Fue el Código Napoleón el de mayor influencia en Latinoamérica y con sobrada razón: consolidaba las conquistas de una gran revolución cuyos ideales eran afines a los movimientos independentistas de América Latina; en esa época la cultura francesa gozaba de excelente reputación entre los intelectuales latinoamericanos; el texto era moderno y racional, pudiendo ser fácilmente traducido y, por último, consistía en una combinación de elementos romanos y germánicos familiar para los juristas conocedores de las Siete Partidas. El conspicuo jurista José Miranda opina al respecto:

⁵ Cfr. Juenger, Friedrich K. et al. op.cit. p. 20.

*"Fue así, (el de la Revolución francesa) el influjo que se dejó sentir con más fuerza. Debíose ello en gran parte al imperio que sobre el mundo urbano novohispano ejerció durante el siglo XVIII todo lo francés: ideas, modas, costumbres, etc.; pero también a los principios políticos igualitarios y a la acción mezcladora, que se ganarian fácilmente la entusiasta adhesión de amplio sector mesocrático, por responder perfectamente a sus anhelos."*⁶

Sin embargo, muy pocos países lo adoptaron sin cambio alguno: fue críticamente examinado por eminentes juristas latinos, como es el caso de Argentina, Chile y Brasil, entre otros, y adicionado con aportaciones originales, como es el caso de nuestro Código Civil para el Distrito Federal, introducido después de la Constitución de 1917.

III.- PRINCIPALES DIFERENCIAS DEL DERECHO ESTADOUNIDENSE Y MEXICANO.

En el presente punto, sólo mencionaré algunas de las principales características que desde mi punto de vista distinguen a un sistema jurídico del otro, analizando especialmente la que describo al final por la relación que considero tiene con el desarrollo de los siguientes puntos a tratar:

⁶ Miranda, José. *"Las ideas y las instituciones políticas mexicanas"*. México, UNAM, Instituto de Derecho Comparado, 1978, p. 153.

En primer término, la norma jurídica en nuestro sistema regula la conducta humana de manera general y con carácter abstracto y se ubica por encima de los tribunales o doctrinarios del derecho, en tanto que en el derecho angloamericano -con excepción de la constitucional- la norma jurídica es casística y la decisión del juez está por encima de cualquier autoridad. Los tribunales angloamericanos tratan las disputas con el gobierno no como asuntos de Estado sino como de derecho común, mientras que en México distinguimos el derecho público del privado y el civil del mercantil. En segundo lugar, el método de creación del derecho en México es por conducto del legislador con fundamento en la doctrina, mientras que el norteamericano es por conducto del juez, con fundamento en los precedentes judiciales.

Por otro lado, en México no contamos con jurado popular salvo en una que otra excepción, el cual es un elemento indispensable en la administración de justicia estadounidense.

Como lo mencioné al principio de este punto, existe además, otro rasgo fundamental que distingue de manera global ambos sistemas y respecto del cual quiero hacer especial énfasis, pues considero que puede, más que justificar, explicar de cierta manera la creación de las figuras jurídicas que analizo comparativamente en el presente trabajo. Me refiero a la forma de los actos jurídicos, que tanto en nuestro país como en los otros de tradición romano-germánica, constituye una de las características esenciales de nuestro derecho a diferencia del derecho estadounidense.

Pues bien, del análisis de las instituciones que dieron origen y nutren actualmente los sistemas legales de ambos países, podemos ver que el derecho estadounidense emana y se desarrolla en la labor diaria de los tribunales, quienes son, en última instancia, los que desahogan las controversias planteadas ante ellos y por lo tanto, podemos concluir que sus normas jurídicas proporcionan solución a un conflicto y nada más, pues tal y como lo afirman importantes exponentes del derecho anglosajón⁷ en el sentido de que *"no existe controversia alguna que no pueda resolverse ante un tribunal"*, dichas normas no necesitan ir más allá de lo concierne a la resolución de los litigios. En cambio, en nuestro derecho se le da importancia fundamental a la forma de los actos jurídicos, precisamente porque es un derecho preventivo: *"nuestras normas jurídicas se conciben como normas de conducta vinculadas estrechamente a preocupaciones de justicia y moral.... son normas de conducta general para el futuro."*⁸

Sintetizando lo anterior, podemos decir que en los Estados Unidos, el sistema jurídico está creado para SOLUCIONAR los conflictos que se puedan crear, mientras que en México nuestro derecho está creado para PREVENIR dichos conflictos. De aquí que la contratación en Estados Unidos sea netamente consensual y al arbitrio de las partes, pues aunque intervengan abogados en la redacción de contratos, no existe legislación alguna que les exija reunir determinados requisitos o formalidades propiamente dichas, a diferencia de nuestro derecho, que, precisamente para evitar un posible conflicto, exige realizar determinados actos con una formalidad específica. Recordemos, de igual manera, como el derecho romano daba tanta importancia a la formalidad que debía revestir la transmisión de la propiedad raíz, en la

⁷ Alf Ross, H.L.A. Hart y Hohfeld, entre otros.

⁸ Cfr. Dávila Gómez, David F. et al., *"Testimonios de una generación"*, Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, UNAM, 1994, p. 49.

mancipatio, "...se requiere...la presencia de cinco testigos, las dos partes, un *libripens* (portabalanza), una balanza y un pedazo de bronce (símbolo del precio...)"⁹ y la *in iure cessio*, pleito ficticio en donde el "comprador" demandaba ante el tribunal que la propiedad de un inmueble le pertenecía, ganando el juicio por la defectuosa defensa del dueño del inmueble o "vendedor".

Tomando en cuenta estas diferencias, podemos explicarnos, en gran medida, la existencia de las figuras e instituciones que caracterizan a los sistemas legales de ambos países, entre las que se encuentran, el contrato de seguro sobre títulos de propiedad inmobiliaria que opera en el vecino país del norte y la escritura pública en nuestro país, figuras que son objeto de análisis en la presente tesis.

IV.- ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE SEGURO DE TITULOS DE PROPIEDAD INMOBILIARIA EN LOS ESTADOS UNIDOS.

El contrato de seguro de títulos de propiedad inmobiliara nace en Estados Unidos a mediados del siglo XIX como figura legal destinada a proteger a los compradores de bienes raíces en contra de cualquier anomalía o defecto del título que pudiere repercutir en el patrimonio e interés del propio adquirente. Estas anomalías o defectos surgen debido al propio sistema de

⁹ Floris Margadant, Guillermo. "Derecho Romano". 16ª ed., México, Esfinge, 1989, p. 263.

transmisión de inmuebles que tuvo y tiene lugar en Estados Unidos: *“De acuerdo con el derecho de los Estados Unidos, estas transacciones (todas las que puede tener la historia de un inmueble) pueden haber tenido un carácter legal fundado en el derecho o en la equidad; una naturaleza posesoria o no posesoria; o bien un título de propiedad absoluto u otro sujeto a serias limitaciones.....no es difícil que en aquél país se presente el caso de que algunos de esos intereses puedan todavía existir y aun tener una validez legal incuestionable en el momento de efectuar la enajenación de un bien inmueble dado. Por lo tanto, el adquirente de un bien inmueble por lo común se halla bajo un doble riesgo:que el inmueble....se encuentre afectado por los derechos reales de un tercero y...que el vendedor omita informarle de esta situación.”*¹⁰

En 1853 se estableció en el Estado de Pennsylvania, la primera compañía aseguradora de títulos de propiedad denominada “Law Property Assurance and Law Society”, siendo dicha entidad la que promulgó a nivel estatal la primera legislación que autorizó este tipo de contrato de seguro en todo el país. Se sabe que la sentencia judicial del juicio *Watson vs. Muirhead* del año de 1868, influyó de manera preponderante en el éxito que posteriormente tuviera esta clase de contrato en toda la Nación norteamericana. Así vemos que para fines del siglo XIX, el contrato de seguro de títulos de propiedad inmobiliaria ya operaba en las principales ciudades del noreste de Estados Unidos y más tarde se expandiría con enorme éxito en la región oeste del mismo, sobre todo después de la firma de los tratados de Guadalupe Hidalgo y La Mesilla, celebrados entre México y aquella nación, pues como resultado de las grandes y

¹⁰ Así lo explica Jorge A. Vargas en *“Algunos aspectos importantes del Derecho Norteamericano”*. México. Colegio de Notarios del Distrito Federal. 1995. p 89

significativas extensiones de territorio que México "cedió" a aquel país, surgieron una gran cantidad de problemas legales en cuanto a titulación de propiedad se refiere, principalmente por el origen de dichos títulos, ya fuese que derivaran de las "Mercedes Reales" de la corona española o de la oficina gubernamental estadounidense que se creó ex profeso para dirimir estos problemas.

En esta misma época, la mayoría de los Estados de la Unión Americana, se cuestionaron sobre la adopción del seguro de título o del sistema Torrens australiano (que consiste en un sistema registral de tipo constitutivo en donde el derecho del titular registral nace dentro del mismo registro, es decir, de su inscripción depende que exista o no tal derecho), siendo que a principios de este siglo, aproximadamente veinte entidades federativas incorporaron en su legislación el sistema Torrens, el cual no duró mucho tiempo, pues a la postre se arraigó el sistema contractual.

Otro factor decisivo para la exitosa aceptación que tuvo el seguro de título en los Estados Unidos, nos lo indica el profesor de la Universidad de San Diego, California, Jorge A. Vargas: "...sirvió de complemento a la política nacional vigente entre la Primera y la Segunda Guerra mundiales al promover la adquisición de viviendas de los nacionales de aquella nación mediante financiamientos con base en préstamos hipotecarios. La intervención del gobierno federal en los mercados de la vivienda en la década de los treinta aceleró el proceso de normalización en materia de préstamos... lo que a la postre resultó en el impulso que faltaba para que el contrato de seguro de títulos inmobiliarios llegara a tener un alcance nacional".

Consecuentemente, la mayoría de las instituciones bancarias requerían a sus clientes del seguro de título para otorgarles préstamos hipotecarios y en un gran número de Estados esta contratación se volvió indispensable en toda transacción inmobiliaria, y más aún en las grandes operaciones comerciales.

Así, terminando la Segunda Guerra Mundial, el contrato de seguro de títulos inmobiliarios se convirtió en la figura típica en lo que toca a la transmisión de bienes inmuebles en Norteamérica. Actualmente existen quince grandes compañías aseguradoras en materia inmobiliaria que controlan el mercado en todo el territorio estadounidense, número que se ha reducido significativamente, pues a mediados de siglo existían ciento cincuenta de ellas.

V.- ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA ESCRITURA PUBLICA EN MEXICO COMO INSTRUMENTO DE TRANSMISION INMOBILIARIA.

Se sabe que antes de la conquista, el régimen de la propiedad raíz entre los aztecas era la base del poder público y por lo mismo, pertenecía al derecho público y en cuanto a propiedad privada se refiere, encontramos una forma de tenencia únicamente dentro de un pequeño grupo de influyentes.¹¹

¹¹ Floris Margadam. Guilletmo, *"Introducción a la Historia del Derecho Mexicano"*, 4ª ed., Mexico, Esfinge, 1980, p.20.

Unas tierras pertenecían al emperador de manera personal y otras a él mismo en calidad de tal. Otras tierras servían para el sostenimiento de funcionarios nobles, para el sostenimiento del culto, del servicio militar, de la justicia, del palacio real y ciertos servicios públicos locales. Algunas tierras pertenecían a los nobles en forma hereditaria y únicamente podían ser enajenadas a otros nobles. El resto de la población, dividida en clanes denominados *calpullis* tenía tierras colectivas, repartidas en parcelas que podían ser cultivadas por familias individuales y su uso se transmitía sucesoriamente, perdiendo su derecho a las mismas si abandonaban su cultivo por más de dos años.

Tras el descubrimiento de América, la propiedad de todas las tierras y aguas del nuevo continente pasó a formar parte de la Corona Española. El régimen de propiedad y su distribución, constituye uno de los factores más importantes de la producción económica y en la Nueva España, presentó características interesantes. Existieron dos regímenes de propiedad: el privado y el comunal, instaurado el primero por los españoles y manejado por los indios el segundo. Subsistieron los dos, en parte por que a los españoles no les interesaba, en un principio, el cultivo y trabajo de las tierras, sino más bien el oro y plata que pensaron encontrar y en parte porque en el sistema feudal europeo también se concedían derechos colectivos sobre algunos bienes a determinadas villas o ciudades, cosa que debieron conocer y aplicar los españoles peninsulares.

Se inaugura el régimen de propiedad privada, con las tierras que concedió Hernán Cortés, en nombre del rey, a los demás conquistadores y soldados partiendo del supuesto

de que toda la tierra era propiedad de la Corona Española, quien podía concederla a sus súbditos a título de donación gratuita, en compensación por servicios prestados a la corona o mediante el pago de cierta suma de dinero. Una vez establecido el régimen de propiedad privada no tardaron en formarse los latifundios, -engrandecimiento de la propiedad individual- a expensas de las tierras quitadas a los pueblos y a los indios. Es innegable que la característica dominante de la propiedad novo-hispana fue el latifundismo.

Ahora bien, pasando al tema que nos ocupa, es menester hacer mención de la indispensable e importante labor que llevaron al cabo los escribanos públicos en la vida social, política y económica de la Nueva España. En efecto, los escribanos públicos (figura notarial importada de Las Siete Partidas e introducida y regulada de igual forma, más tarde, en la Recopilación de Indias) realizaron durante toda la vida de la colonia, una tarea fundamental no sólo en cuanto a instrumentar y dar fe de los diversos actos y hechos jurídicos, sino que coadyuvaron de manera primordial en la gran mayoría de las actividades militares, religiosas, productivas y gubernamentales de la época, lo que podemos observar de la gran variedad y tipos de escribanos regulados en la legislación novohispana, así tenemos, entre otros, a los escribanos de cámara de las audiencias (que coadyuvaban en la labor de los tribunales denominados audiencias), escribanos de los juzgados de provincia, escribanos de gobernación (funciones administrativas), escribanos de cabildos y ayuntamientos de las ciudades y villas, escribanos públicos del número de las ciudades y villas, escribanos de bienes de difuntos, escribanos de la Santa Hermandad (eclesiásticos), escribanos de casas de moneda, escribanos del crimen, escribanos de entrada de las cárceles, escribanos de minas y juzgados de la Real Hacienda,

escribanos del mar del sur y escribanos del Consulado de México; los cuales se dedicaban básicamente a llevar el registro y control de las operaciones, transacciones, cuentas, correspondencia, nombramientos, inventarios, archivos, impuestos y demás hechos relacionados y derivados del tipo de escribanía que tuvieran

Independientemente del tipo de escribanía que fuere, era requisito indispensable para ejercerlas en casi todos los casos, el obtener el fiat o autorización del rey para ser escribano real, tal y como lo dispuso Felipe II en Real Cédula dada en Madrid en 1566, debiendo ser previamente escribano real, en la mayoría de los casos, como ya dije, para posteriormente obtener alguna escribanía específica (como las que enlisté con anterioridad). Adicionalmente tenían que reunir una serie de requisitos de edad, práctica, habilidad, conocimiento y vecindad, y, una vez satisfechos, debían sustentar un examen ante las autoridades correspondientes para acreditar su conocimiento y experiencia. Por la naturaleza de sus funciones, cabe destacar también que aquellas personas privadas de la razón o de cualquiera de los cinco sentidos humanos, estaban incapacitadas para ser escribano; eran inhábiles para serlo: en un principio, los mestizos y mulatos y demás castas nativas, las mujeres, el hijo ilegítimo o bastardo, los moros y judíos, los que fueran delincuentes y los siervos, siendo incompatible la escribanía con los clérigos y encomenderos.

De las escribanías citadas con anterioridad, las que constituyen propiamente el antecedente de la actual figura del notario público latino, eran las escribanías públicas del número de las ciudades y villas, como lo afirma Don Francisco de Icaza Dufour en 'La Ordenación

Notarial en la Recopilación de Indias': "...en esencia, la regulación del cargo establecida en las *Siete Partidas*, pasó a Indias y hasta hoy se conserva en la legislación notarial de los países de la América española."¹²

Esta clase de escribanos públicos debían ser previamente, como ya lo dijimos antes, escribanos reales, los cuales obtenían del rey o de quien tenía la facultad de nombrarlos (pues la Recopilación de Indias regulaba el hecho de que en las poblaciones de reciente creación o a falta de escribano por haber fallecido el anterior, podían nombrar temporalmente a dichos funcionarios los virreyes, presidentes y gobernadores) una escribanía del número en alguna ciudad o villa, en la cual ejercían su oficio con exclusión de los demás escribanos reales.

En aquellos lugares en donde existían escribanos del número, sólo ante ellos podían ser otorgadas escrituras de actos extrajudiciales y por tanto, ninguna otra clase de escribanos podía dar fe de esos actos, bajo pena de nulidad del documento.¹³

La legislación en la Nueva España exigía que la forma de transmitir la propiedad inmobiliaria fuese al través del instrumento público que redactaba el escribano, requisito *sine qua non* de eficacia y validez jurídica de dicha transmisión, de la misma manera en que se reguló, salvo una que otra innovaciones, a partir del México Independiente y hasta nuestros días "*podemos afirmar que la principal variación sufrida por la institución notarial desde el siglo*

¹² De Icaza Dufour, Francisco, et al., "*Recopilación de Leyes de los Reynos de Las Indias, Estudios Histórico-Jurídicos*", 1ª ed. conmemorativa al V Centenario del Descubrimiento de América en el LXXV Aniversario de la Escuela Libre de Derecho, México, Porrúa, 1987, p.405.

¹³ *Idem*.

Alí, ha sido la separación de los notarios, fedatarios públicos y los secretarios de los juzgados. Fuera de esto, la ordenación notarial en España e Hispanoamérica, en mayor o menor grado, se ajusta en esencia a las viejas doctrinas de Rolandino, que a través de Las Partidas llegaron a la Recopilación de Indias.”¹⁴

¹⁴ *Ibid.*, pp. 408 y 409.

CAPITULO SEGUNDO
SISTEMA DE TRANSMISION INMOBILIARIA
EN ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA.

CAPITULO SEGUNDO
SISTEMA DE TRANSMISION INMOBILIARIA
EN ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA.

I.- CONTENIDO LEGAL DEL CONTRATO DE SEGURO DE TITULOS DE PROPIEDAD INMOBILIARIA.

Bartow Burke Jr. define al contrato de seguro de títulos de propiedad inmobiliaria como el acuerdo mediante el cual, previo el pago de una sola aportación hecha por el beneficiario del seguro, la parte aseguradora se compromete a indemnizar al beneficiario de la póliza por las pérdidas causadas debido a defectos en el título de propiedad inmobiliaria, o en los derechos reales correspondientes, en relación con la propiedad asegurada en una cantidad que no exceda la estipulada en la póliza correspondiente, y que se sabe existían en la fecha en que se extendió dicha póliza.

Es importante aclarar que el beneficiario de la póliza puede ser tanto el propietario del inmueble en cuestión, el comprador del mismo y el acreedor hipotecario. La póliza de este tipo de contrato no garantiza la validez o calidad misma del título, sino que es un acuerdo para indemnizar al beneficiario de la misma, por lo tanto, se trata de un contrato de indemnización y no de garantía. La jurisprudencia en este sentido es abundante, así tenemos como en uno de los casos en contra de la Compañía Aseguradora de Títulos de Chicago sentenció: "El contrato de seguro sobre títulos inmobiliarios es un contrato de indemnización según el cual la compañía aseguradora se obliga a indemnizar al asegurado contra pérdidas sufridas en el caso de que la contingencia prevista se presente, por ejemplo, que se descubra una carga o gravamen que afecte el título en cuestión. Sin embargo, la póliza de este contrato no constituye una representación en el sentido de que la contingencia prevista no va en efecto a ocurrir. Por consiguiente, cuando tal contingencia se presenta no cabe enderezar una acción por negligencia o por falsa representación en contra del asegurado con base en la póliza misma." En este sentido vemos la gran mayoría de las sentencias a este respecto, sin embargo, hay algunas cuya redacción implica que la póliza abarca un acto en términos más amplios, como si fuera un convenio en contra de la existencia de gravámenes presentes en el título de propiedad.

En el sistema de derecho de los Estados Unidos, el contrato de seguro de títulos inmobiliarios se distingue por dos características esenciales:

a) En primer lugar, no se basa en la predicción que hace algún actuario o experto en estadísticas de que se va a producir un cierto evento en el futuro, como en el seguro de vida o contra accidentes. El contrato se basa, primordialmente, en la investigación que hace una persona llamada "abstractor" acerca de la situación jurídica de un inmueble, que comprende desde la cadena de titulaciones que ha sufrido hasta los gravámenes o defectos que pudieran ser invocados en el futuro, cerciorándose de que no existan omisiones, saltos o lagunas (defectos) en dicha cadena de titulaciones, por lo que la redacción y creación de dicho contrato depende fundamentalmente de esta búsqueda, tan es así, que si se encuentra algún defecto, éste se excluye del alcance de la cobertura de la póliza respectiva, situación que resulta claramente en beneficio de la propia compañía aseguradora, pues reduce o minimiza la posibilidad de que surjan reclamaciones derivadas de la póliza misma, lo que no acontece en los seguros de vida o en contra de accidentes, pues, tarde o temprano, la compañía tendrá que pagar el importe de la póliza respectiva.

b) En segundo lugar, la póliza de este tipo de contrato se cubre con una sola aportación llamada "premium", estando vigente la cobertura de la póliza mientras el asegurado quede sujeto a una responsabilidad legal originada por la existencia de algún defecto en el título.

El contrato también protege al asegurado en contra de defectos no detectados por el investigador de la cadena del título, conocidos con el nombre de "off-record risks", los cuales son virtualmente imposibles de detectar, aun para el investigador más experto. El profesor Jorge Vargas¹⁵ nos enumera una lista de algunos de los riesgos más frecuentes, a saber:

¹⁵ Vargas, Jorge A., op. cit. supra nota 10, pp. 102 y 103.

1.- El registro equivocado, alfabético o por ubicación, del título inmobiliario, llevado a cabo por la oficina registradora.

2.- Problemas relativos con la identidad de las partes que aparecen en un título dado.

3.- Problemas derivados del tipo de enajenación.

4.- Estado civil o capacidad legal de una de las partes involucradas en una transacción inmobiliaria, por ejemplo, que se trate de:

a) una persona casada cuya propiedad se encuentra sujeta a una reclamación derivada de una dote;

b) un extranjero sin la capacidad legal requerida para ser propietario de un bien inmueble, o

c) una persona insolvente cuyos acreedores han ejercido una reclamación sobre los inmuebles de aquél en un juicio de quiebra.

5.- La presencia de situaciones que no quedan consignadas o reflejadas en el texto de un documento pero que afectan su validez, como podría ser el caso, por ejemplo, de su

celebración con fines fraudulentos, bajo coacción moral, por un menor o por una persona incapaz.

6.- Las falsificaciones de documentos.

7.- El poder que se revoca o modifica por la muerte o incapacidad legal subsecuentes del poderdante, situación que no se refleja en el título respectivo.

Por otro lado, el contrato de seguro de títulos inmobiliarios no protege los riesgos futuros sino aquellos que existen al momento de la celebración del contrato respectivo. "Generalmente, estos defectos que se conocen quedan excluidos de la cobertura de la póliza y aparecen incluidos en la llamada "tarifa B" (schedule B) del contrato. Cuando la empresa aseguradora es también la que investiga el título, la identificación de riesgos es parte del proceso de expedición de la póliza y dicha empresa asume tanto la responsabilidad que incumbe al investigador, como a la compañía aseguradora....Por ende, el proceso de identificación y eliminación de riesgos constituyen dos de los más importantes servicios auxiliares que ofrece los servicios de esta clase de empresas...Es común que se cobre una cuota adicional por este servicio."¹⁶

Generalmente, las operaciones inmobiliarias se inician en Estados Unidos, con la celebración de un contrato de compraventa, como en nuestro país, en el que se estipula que al cierre de la transacción, el vendedor deberá entregar su título al comprador, lo que está sujeto a que dicho título sea comercial, es decir, válido legalmente ("marketable title"), situación que por

¹⁶ Id. p 104

lo general se incluye en la redacción de los contratos, pero, en todo caso, la jurisprudencia estadounidense la presume si es que no se estipuló en dichos contratos.

Finalmente, es necesario mencionar que, aunque hoy en día es indispensable la contratación de este tipo de seguro en toda transacción inmobiliaria en el vecino país del norte, no debemos olvidar que en dichas operaciones se requiere, además, de múltiples servicios como son, entre los más importantes, los de los agentes o corredores de bienes raíces, instituciones de financiamiento hipotecario, peritos valuadores, inspectores oficiales de viviendas, ingenieros civiles, e intermediarios ("escrow officers").

II.- POLIZA DEL CONTRATO DE SEGURO DE TITULOS DE PROPIEDAD INMOBILIARIA.

Actualmente, las pólizas más comunes en los Estados Unidos son la aprobadas por la American Land Title Association (ALTA) o Asociación Norteamericana de Títulos de Propiedad Inmobiliaria, con las cuales, la propiedad siempre tiene que estar sujeta a un levantamiento o a una inspección antes del cierre de la transacción o de la expedición de la póliza. Dichas pólizas son revisadas periódicamente, principalmente para evitar las interpretaciones desfavorables a las compañías aseguradoras por parte de los tribunales y por el crecimiento del mercado secundario de préstamos hipotecarios frente a la expansión de empresas aseguradoras a

nivel nacional. Según Barlow Burke, en abril de 1990, ALTA adoptó las formas más recientes, una póliza para propietarios y otra para prestamistas, las cuales se mantienen vigentes a la fecha.

Las pólizas de la ALTA, generalmente constan de varias partes, que el profesor Vargas nos enumera y explica de la siguiente manera:

a.- La declaración de la cobertura que proporciona la compañía aseguradora, aplicable al bien inmueble descrito en la "Schedule A" o "Tarifa A" de la forma, que a su vez contiene el número de póliza, su monto, fecha y lugar de expedición, así como una descripción legal de la propiedad inmobiliaria asegurada.

b.- Una breve declaración sobre los términos de la cobertura enumerando las excepciones aplicables, las cuales, por lo general, precisan los límites de la responsabilidad legal que contrae la compañía aseguradora.

c.- Los términos y condiciones del contrato de seguro, que ocupan la mayor parte del texto y que comprenden algunas definiciones básicas, una descripción de los eventos en el futuro a los cuales la póliza cesará o no de surtir efectos, el procedimiento para presentar reclamaciones, los derechos y obligaciones de la aseguradora y el asegurado (que incluye la obligación de la compañía de defender el título y la del asegurado de cooperar a ello), la forma en que habrán de determinarse las cantidades pagaderas en caso de una reclamación válida, la reducción del monto del seguro en caso de pagar cualquier reclamación y una cláusula arbitral.

para la solución de controversias, entre lo más importante, además de que también se incluye una cláusula para eliminar de la cobertura del seguro, cualquier otra cobertura que pueda ser afectada por la información del título contenida en un informe preliminar sobre el mismo, realizado una vez que se investigó el título asegurado, pero siempre con anterioridad a la expedición de la póliza.

d - Una lista de las excepciones a la cobertura del seguro y que se incluyen de manera específica dependiendo del caso concreto, relacionada con los defectos detectados y conocidos del título que no se han asegurado específicamente, resultante de la investigación del título. Es necesario aclarar que no siempre la compañía aseguradora realiza tal investigación y por lo tanto, la póliza no debe considerarse como una descripción fidedigna y legal de la validez del título. Es posible que se contrate una cobertura especial, en cuyo caso, deberá de expresarse en la propia póliza, previo pago de cantidad adicional.

Como lo mencioné con anterioridad, la interpretación que se llegue a dar de las pólizas por los tribunales, depende primordialmente de la redacción de las mismas, tomando en cuenta, desde luego, los casos decididos en la materia, las decisiones en otra clase de seguros y las tomadas en el campo de los contratos en general.

1.- El contrato de seguro contra pérdidas o daños incurridos.

Generalmente el contrato de seguro de títulos inmobiliarios protege en contra de pérdidas actualmente sufridas, lo que supone que el defecto en el título tiene que existir y ser explícitamente reclamado, situación que resulta de la característica indemnizatoria del contrato, el cual, como ya mencioné, no garantiza la validez legal del título, lo que repercute en que el acreedor hipotecario y el dueño de un inmueble sean tratados legalmente de manera distinta. Así, en el caso de estar asegurado un acreedor hipotecario y se descubra que existe una carga superior al primer gravamen, este descubrimiento no basta para ejercer reclamación alguna, sino que aquel tendrá que probar que la existencia de dicha carga desprotegió el gravamen asegurado. Para ello deberá probarse que el valor del inmueble es inferior a la cantidad monetaria que resulte de la suma de la carga y del gravamen, convirtiéndose la cantidad que fue prestada en la cantidad máxima que deberá cubrirse para el pago de pérdidas y daños y no la cantidad que consigna el título de crédito respectivo.¹⁷ Esta situación se explica, nuevamente, por el hecho de que NO es el título de crédito lo que se asegura, sino las pérdidas sufridas por el defecto o carga resultantes

Cuando el demandado en juicio es el asegurado respecto de su título y corresponde a la compañía aseguradora (lo que ocurre generalmente) asumir la defensa del título, el asegurado tiene el derecho a hacer efectiva la póliza cuando ha sufrido una pérdida o un daño, siempre y cuando el propio asegurado compruebe la cantidad reclamada como pérdida o daño. Además es indispensable que el asegurado notifique a la compañía aseguradora de la existencia de una reclamación relativa al inmueble

¹⁷ *Ibidem*, p. 113.

2.- El seguro a partir de la fecha que aparece en la póliza respectiva.

Los defectos en el título, sean consensuales o no, quedan asegurados únicamente si existen en la fecha y hora en que se expide la póliza respectiva, quedando los posteriores a dicha fecha y hora, sin protección del seguro. Aunque actualmente las pólizas de seguro protegen el interin entre la fecha del cierre de la transacción y la de su registro, anteriormente protegía únicamente a partir de la fecha del cierre de la transacción. También, aunque las pólizas no son transferibles, en casos excepcionales en que la aseguradora autoriza dicha operación, la fecha de transferencia controla la responsabilidad de la compañía. En resumidas cuentas, la fecha de la póliza proporciona un límite temporal que define el alcance de la cobertura, no obstante que en ocasiones la doctrina tiende a oscurecer dicho límite.

3.- Seguro en contra de un título sobre un bien inmueble o un interés real diferente de lo declarado.

Las compañías aseguradoras, en términos generales garantizan o aseguran los títulos de propiedad, más no las características y dimensiones del inmueble en cuestión. *“El contrato de seguro sobre un título inmobiliario no constituye una garantía de que la propiedad vale en términos comerciales lo que el asegurado pagó por ella; la póliza no asigna ningún valor comercial a dicho inmueble. Así pues, la cantidad asegurada que se consigna en la póliza, en una póliza de propietario, por lo común refleja el precio de compra que pagó el asegurado, pero en esta materia no hay la garantía, seguridad o certificación de parte de la*

empresa aseguradora de que la propiedad tiene, en realidad, ese valor. Debe señalarse que este tipo de seguro puede ser adquirido como algo especial, a un costo adicional".¹⁸ Lo anterior se confirma con el hecho de que este tipo de contrato no es un seguro sobre un terreno o cualquier otra propiedad, ni un seguro que garantice el valor comercial del inmueble.

El contrato de seguro tampoco protege respecto de los usos actuales o futuros que el asegurado piense destinar para su inmueble.

El propósito del seguro de título no es el de proteger al asegurado en contra de pérdidas resultantes de daños físicos a la propiedad; más bien, se trata de proteger al asegurado en contra de defectos encontrados en el título.

4.- Seguro en contra de cualquier defecto, carga o gravamen en el título.

Según el derecho norteamericano, se entiende que existe un defecto en el título cuando la totalidad de los derechos, privilegios y poderes que se conocen por lo general bajo el nombre de propiedad, se encuentran sujetos a las reclamaciones de otros. El único objeto del seguro de título de propiedad inmobiliaria es el de cubrir las posibilidades de pérdida a través de defectos que pudieran obscurecer la validez del título. Algunos defectos resultan de la investigación en los registros públicos, otros, del examen físico o levantamientos topográficos de la propiedad. Para determinar si una carga o gravamen existe en el momento en que la póliza es

¹⁸ *Id.* p.117.

expedida bastará con revisar los registros públicos para conocer el estado que guarda un determinado bien inmueble.

5.- Seguro contra un título que no está en el mercado. "Unmarketable Title"

La decisión de lo que constituye "*marketability*" depende exclusivamente de los tribunales de cada entidad federativa en cada caso determinado y no puede ser decidido por un jurado. Se sabe que un título en el mercado es aquél que el enajenante puede hacer que sea aceptado por el comprador por vía judicial, en tanto que un título que está fuera del mercado es aquél que el comprador tiene la posibilidad de no aceptarlo al momento del cierre de una transacción determinada.

Generalmente, el seguro de un título que no está en el mercado, se usa en las pólizas de los acreedores hipotecarios, pues los propietarios, una vez que se realiza el cierre de la transacción, ya no necesitan más de este tipo de seguro debido a que el propio cierre de la operación demuestra que el título estaba efectivamente dentro del mercado.

El título en el mercado o "*marketable title*" tiene como función el prevenir que un abogado se dedique a la búsqueda de defectos mínimos o insignificantes que son técnicamente válidos, pero tan carentes de importancia que su presencia en nada afecta el valor del inmueble o la aceptación del título de propiedad.

III.- EXCLUSIONES DE LA COBERTURA DEL SEGURO DE TITULOS INMOBILIARIOS.

Las exclusiones son las excepciones que se hacen a la cobertura que ampara la póliza de seguro, las cuales se redactan de manera general para modificar o limitar el alcance de la cobertura. En términos generales, comprenden las cuestiones que el seguro no protege.

Las excepciones se incluyen por dos circunstancias: porque la empresa aseguradora no se encuentra bajo la obligación de buscar o investigar los registros específicos que podrían revelar la existencia de posibles intereses, o porque el asegurado sabe o debería saber que los intereses que han sido excluidos darían lugar a una reclamación y debería revelarlos a la empresa aseguradora en el curso de la obtención de la póliza.¹⁹

Actualmente existen, cuatro clases de exclusiones a la cobertura del seguro, - tomando en cuenta que la exclusión por títulos fuera del mercado está casi en desuso- dentro de las cuales existen exclusiones específicas que vale la pena analizar. Las primeras dos, que son las restricciones sobre el uso de tierras públicas y el ejercicio del dominio eminente del Estado, se deben a que la compañía aseguradora por lo común, y obviamente

¹⁹ Id. p.127

sin estar obligada, no consulta los registros legislativos que contienen las leyes aplicables al respecto. Generalmente la investigación se realiza en los registros públicos de la propiedad donde se inscriben los intereses privados sobre el inmueble y se notifica al interesado. La tercera consiste en las exclusiones por defectos en el título creados, tolerados, asumidos o convenidos por el asegurado y los conocidos por el asegurado aunque no estén inscritos en el Registro Público. La cuarta clase es la que excluye cualquier reclamación derivada de una transacción en donde se le confiera al asegurado el inmueble o el interés legal asegurado en la póliza, como consecuencia de una bancarrota federal, una insolvencia a nivel estatal o algún otro derecho de un acreedor similar. Cabe hacer mención de que en los años setenta se incluía otra exclusión en caso de que el título no fuera comercial o que estuviera fuera del mercado.

1.- Exclusión por reglamentación pública en el uso de propiedades privadas.

Las pólizas aprobadas por la *"American Land Title Association"* en el año de mil novecientos noventa, según señala Barlow Burke Jr. en su obra "El Derecho del Seguro sobre Títulos de Propiedad", expresan que esta exclusión se aplica a cualquier ley, reglamento o disposición administrativa que restrinja, regule, prohíba, o esté relacionada con la ocupación, uso y disfrute de la propiedad; el tipo, dimensiones o localización de una mejora actual o posterior en el terreno en cuestión; una separación en el derecho a la propiedad o una reducción en las dimensiones o superficie del inmueble o de cualquier

parcela de la que el inmueble forme parte; o con la protección ambiental o el efecto de cualquier violación de estas leyes, ordenamientos o reglamentos gubernamentales.

"Las empresas aseguradoras de títulos inmobiliarios por lo general no realizan investigaciones para detectar la presencia de restricciones impuestas por esta clase de provisiones reglamentarias. La razón principal de esta omisión es que los registros en cuestión están organizados ineficientemente, lo que aumentaría los costos. Otra sería que la investigación a que se sujeta cada título, al menos desde de un punto de vista tradicional, se circunscribe sólo a restricciones privadas sobre dicho título y no a restricciones públicas. Una tercera consideración es que de acuerdo con el Derecho de Propiedad de aquél país, las partes en una transacción sobre bienes inmuebles transfieren y adquieren los derechos respectivos sujetándose a las reglamentaciones públicas aplicables, por lo que el comprador asume cualesquiera riesgos que resulten de estas reglamentaciones públicas en cuanto al uso de la propiedad en cuestión. Por último, podría afirmarse que esta clase de exclusión pertenece en realidad al uso y no al título mismo de la propiedad."²⁰

La razón de ser de este tipo de exclusión, es similar a la facultad que tiene la Nación mexicana para imponer a la propiedad privada todas las modalidades que dicte el interés público, regulada en el artículo 27 Constitucional, pues de igual forma, se fundamenta en la premisa de que, en última instancia, la totalidad de los derechos de la

²⁰ Id ., p.130.

propiedad inmobiliaria se hallan sujetos a los derechos que tiene el Estado de reglamentar la propiedad privada.

2.- Protección Ambiental.

La necesidad de haber ampliado esta exclusión se explica a la luz de la reciente proliferación de leyes y reglamentaciones ambientales a nivel estatal y federal que tuvieron lugar actualmente en el vecino país del norte. Con esta exclusión se trata de evitar que la compañía aseguradora tenga que investigar e informar sobre la aplicabilidad de una de estas disposiciones legales al bien inmueble cuyo título ha sido asegurado. Lo que ha influido de manera determinante para que se incluya en las pólizas esta exclusión a la cobertura, es la política que ha seguido el gobierno estadounidense, tanto a nivel estatal como federal para recuperar los elevadísimos costos de limpieza de sustancias tóxicas, nocivas y peligrosas en ciertos terrenos, llegando al extremo de cancelar el permiso respectivo en casos graves que involucran estos llamados "super gravámenes ambientales" ("environmental superliens")²¹ que son llamados así porque pueden desplazar cualquier otro gravamen, impidiendo la enajenación de un inmueble determinado hasta en tanto se complete la labor de limpieza que el terreno necesite o se recuperen los costos de tales trabajos, a través del dueño actual o anterior, que serían los vendedores y compradores del inmueble.

En gran cantidad de casos, la jurisprudencia ha señalado que la presencia de materiales o sustancias peligrosas en los inmuebles no se considera como un gravamen ni

²¹ Id., p.132.

como un defecto en el título asegurado, situación que favoreció a que las compañías aseguradoras incluyeran este tipo de exclusión a la cobertura de los seguros que expiden.

3.- Exclusión sobre el llamado Poder de Policía del Estado.

Desde el punto de vista del Derecho de los Estados Unidos, los "poderes de policía" ("police power") incluyen cualquier actividad legislativa desarrollada por el gobierno a nivel estatal y local con objeto de proteger la salud pública, la moral, la seguridad y el bienestar general de la población, motivo por el que se le considera un poder plenario del Estado.

Independientemente de que esta exclusión se contenga en las pólizas, la empresa aseguradora es responsable cuando una notificación del ejercicio del poder de policía del gobierno ha sido registrada o aparece en los registros públicos en la fecha de expedición de la póliza.

4.- Exclusión por razones de dominio eminente.

Las cuestiones derivadas del "Dominio eminente" que ejerce el Estado norteamericano sobre cualquier bien inmueble y su propiedad, son las que en México se refieren al poder que tiene el Estado para expropiar, nacionalizar e imponer a la propiedad

privada las modalidades que dicte el interés público.²² Este tipo de exclusión se aplica a menos que se haya hecho una notificación del ejercicio de los derechos de dominio eminente inscrita en el registro público respectivo en la fecha de expedición de la póliza, sin excluir de la cobertura lo que haya ocurrido con anterioridad a dicha fecha que pudiera afectar en sus intereses a un comprador.

5.- Exclusión por defectos, cargas, gravámenes, reclamaciones adversas y otras cuestiones creadas, toleradas, asumidas o convenidas por el asegurado.

A diferencia de las exclusiones anteriores, esta pertenece principalmente a los intereses privados en una propiedad inmobiliaria, y consiste en excluir de la cobertura ordinaria del contrato de seguro ciertos tipos de defectos, cargas, gravámenes, reclamaciones adversas y otras cuestiones.

En el Derecho norteamericano se puede distinguir entre lo que es un gravamen ("encumbrance") y una carga ("lien"), pudiendo definirse el primero como cualquier derecho o interés que se ejerce sobre un bien inmueble, o cualquier responsabilidad legal fincada en dicho bien, que no impide la transmisión del título de propiedad sobre el bien en cuestión pero que disminuye su valor comercial, en tanto que la segunda se podría definir como una carga, reclamación o gravamen sobre un bien inmueble que pertenece a

²² El artículo 27 Constitucional, en su parte conducente, expresa: "...Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización. La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público..."

otro como garantía por alguna deuda o cargo, y en todo caso, es el derecho a que una deuda sea satisfecha con base en una propiedad.²³

Del análisis de esta exclusión, se desprende que excluye de la cobertura aquellas pérdidas causadas por actos intencionales de mala fe o conductas ilegales inequitativas.

a).- Defectos creados por el asegurado.

La jurisprudencia ha señalado que la palabra "creados" requiere de la ejecución de un acto afirmativo por parte del asegurado, por ejemplo, cuando en el caso *"Bidart v. American Title Insurance Company"* en el año de 1987, el asegurado alega que su título en realidad provenía de una hipoteca y que participó en una transacción cuyos documentos sugieren un intento de crear una hipoteca, en este caso se estima que el asegurado ha creado en realidad el defecto que aparece en el título.²⁴ De igual forma señala la jurisprudencia que la mera negligencia no debe interpretarse como la creación de un defecto. Así, cuando el asegurado actúa en beneficio de su propio interés al usar la propiedad cuyo título ha sido asegurado, el propietario no puede invocar esta exclusión *"Por ejemplo, cuando el asegurado erige una barda que genera una disputa sobre los*

²³ Según la traducción que hace el profesor Vargas del Diccionario de Derecho de Steven H. Giffis. op. cit. p. 138

²⁴ Vargas. Jorge A. et al. op. cit. supra nota 10 p. 139.

limes de la propiedad asegurada, dicho asegurado no ha creado un defecto en su título.”²⁵

b) - Defectos sufridos o tolerados por el asegurado.

En el entendido de que la palabra “sufridos” en esta materia se emplea como sinonimo de “permitir o tolerar”, se afirma que implica el poder de prohibir o prevenir una carga que no ha sido ejercitada aún pero que el asegurado conoce las consecuencias que se pueden derivar de ella, por ejemplo, una carga fiscal cuya existencia conoce el asegurado quedaría incluida dentro de este tipo de exclusión. En todo caso, corresponde al asegurado la carga de la prueba para demostrar que tiene derecho a que se le aplique la exclusión respectiva. La gran mayoría de los casos que se han ocupado en interpretar esta exclusión en esta clase de contratos se aplica a la celebración de hipotecas para construcción de viviendas

c) - Defectos asumidos y convenidos por el asegurado

Esta exclusión se invoca cuando el comprador de un bien inmueble asegura el título respectivo y luego descubre que dicho título tiene un gravamen. Es decir, mediante la aceptación del título el asegurado ha asumido o convenido en aceptar el citado gravamen.²⁶

²⁵ Idem

²⁶ Idem, p. 140

Se sostiene, para estos efectos, que la palabra "convenido" se entiende por "contratado". Para este tipo de exclusión, la carga de la prueba es para la compañía aseguradora, en el sentido de que efectivamente el defecto fue asumido o aceptado por el comprador.

6.- Exclusión por defectos no inscritos de los que tuvo conocimiento el asegurado.

Este tipo de exclusión se aplica por defectos no conocidos por la compañía, no inscritos en los registros públicos en la fecha de la póliza, pero sí conocidos por el asegurado reclamante y no declarados por escrito a la compañía por dicho asegurado con anterioridad a la fecha de expedición de la póliza. Las decisiones de los tribunales de los Estados Unidos que se han ocupado de esta exclusión no han producido una jurisprudencia uniforme. El efecto de esta exclusión es el de imponer la obligación al asegurado de informar a la compañía aseguradora sobre la existencia de cualquier defecto del que tenga conocimiento, o del que llegue a conocer durante el proceso de adquisición del bien inmueble. También se aplica al asegurado que adquiere un seguro sobre el título con posterioridad a la compra, cuando dicha adquisición fue motivada por cierta información que obtuvo y no hizo pública, y que fue adquirida en fecha posterior a la adquisición del seguro correspondiente. Para que la empresa aseguradora aplique esta exclusión, es necesario que el asegurado tenga conocimiento claro y actual de la existencia de un defecto en el título, por lo tanto, el asegurado debe haber participado en la transmisión de la

propiedad que haya dado origen al defecto, o haber cometido el acto fraudulento base de la reclamación. Si el abogado o corredor de bienes raíces del asegurado tienen conocimiento de la existencia de un defecto, dicho conocimiento no se le podrá imputar al asegurado, pues éste debe saber personalmente tal información.

7.- Pérdida federal de un bien inmueble por involucrarse en el tráfico de drogas.

Existen defectos que, aunque no se encuentren inscritos en el registro público, pueden llegar al extremo de ocasionar la pérdida de un inmueble determinado, como es el caso de una transacción relacionada con el tráfico de ervantes. Por lo general, esta clase de confiscación se aplica cuando la persona involucrada en el tráfico de drogas posee bienes inmuebles que sean claramente superiores a los que su ingreso pueda cubrir. La mayoría de estos casos involucran cuestiones legales relacionadas con el llamado "Poder de Policía" que compete al gobierno, así como con intereses que son conocidos por el asegurado pero que no se encuentran inscritos en los registros públicos de la propiedad. Un asunto relacionado con esta exclusión, hasta cierto punto, es el relativo al seguro de título de bienes raíces confiscados y posteriormente vendidos por el Estado, cuyos títulos, por lo general, no son asegurados por las empresas aseguradoras, debiendo el comprador solicitar y obtener una garantía especial gubernamental si es que quiere asegurar el título de propiedad respectivo.

8.- Exclusión por defectos que no causen ninguna pérdida o daño al asegurado.

Este tipo de exclusión, se explica por el esencial requisito que vimos en la definición del propio contrato de seguro de títulos inmobiliarios, al afirmar que protege al asegurado contra los daños o pérdidas sufridas por el mismo, de manera que si existen defectos en el título, pero no causan perjuicio alguno al asegurado. lógicamente la cobertura no los abarca o protege.

Algunas empresas aseguradoras han hecho algunos intentos para argumentar que esta exclusión se debe aplicar cuando un asegurado adquiere una póliza que describe un bien inmueble sobre el cual dicho asegurado no adquiere el título de propiedad respectivo. *“Si el asegurado paga una determinada cantidad por dicho inmueble y no obtiene el título que lo ampara, dicho asegurado ha sufrido una pérdida y, por lo tanto, esta exclusión es aplicable. La empresa aseguradora en realidad no puede aplicar este argumento porque el asegurado nunca adquirió el título y, por lo mismo, nunca hubo pérdida alguna.”*²⁷

9.- Exclusión por defectos derivados o creados con posterioridad a la fecha de la póliza.

En virtud de que el contrato de seguro de títulos inmobiliarios es el resultado de una investigación sobre un título de propiedad, los parámetros de la investigación se extienden hasta la fecha en que la póliza es emitida, debiendo aparecer todos los riesgos

²⁷ Idem, p. 144.

pasados en la "Tarifa B" de excepciones a la cobertura, siempre y cuando dicha búsqueda sea efectiva. La compañía aseguradora indemnizará al tenedor de la póliza únicamente si el título tiene una forma legal diferente de la declarada en la póliza en la fecha de su expedición.

10.- Exclusión por intereses transferidos de manera gratuita.

Esta exclusión se aplica por defectos que resulten en una pérdida o daño que no hubieran ocurrido si el asegurado reclamante hubiera pagado el valor de la propiedad o el interés asegurado por esta póliza, de acuerdo a la cláusula respectiva en las pólizas de 1970 y 1990 para propietarios.²⁸

Esta excepción contiene una regla que se aplica al registro o inscripción de actos: para constituirse en la parte protegida por tales actos, se debe pagar o transferir un valor por el interés que se va a adquirir o asegurar. La exclusión de una pérdida o daño que no hubiera ocurrido si el asegurado hubiera pagado por su interés, excluye a aquellos que reciben una propiedad sin haber tenido que pagarla, es decir, de manera gratuita, pero que sin embargo adquirieron su interés de buena fe. Por otro lado, y según Kratovil y Werner, en su obra intitulada "El Derecho de Propiedad o de Bienes Raíces", el ser simplemente un comprador de buena fe no es razón suficiente para fundar válidamente una reclamación.²⁹

²⁸ Id. p. 145.

²⁹ Según la traducción que al efecto hace Jorge A. Vargas, id. p. 145.

11.- Exclusión por títulos fuera del mercado. ("Unmarketable Titles")

Aunque actualmente muy pocas pólizas en los Estados Unidos contienen este tipo de exclusión, ésta consiste en excluir el rechazo de cualquier persona a comprar, arrendar o prestar dinero sobre un inmueble o interés relacionado con la propiedad descrita en la "Tarifa A". Como lo hemos visto, este contrato no constituye certificación o garantía alguna de que el título se encuentre dentro del mercado. La empresa aseguradora contrae la obligación de defender la validez del título, pero no promete que determinada transacción será concluida exitosamente.

IV.- CONDICIONES DE LA COBERTURA.

1.- El Asegurado.

En el contrato de seguro sobre títulos de propiedad inmobiliaria, únicamente las partes nombradas en la póliza son las que tienen la certeza de que están aseguradas. En la región oeste de los Estados Unidos, algunas empresas aseguradoras establecen un límite en cuanto al número de personas que pueden ser aseguradas por una sola póliza, al igual que lo establecen en las clases de pérdidas cubiertas por la póliza respectiva, situación derivada de una mera cuestión

de negocios, ya que el poner un límite en el número de asegurados es un método de limitar el pago de las reclamaciones.³⁰

Así tenemos que el cónyuge del vendedor o sus acreedores no se encuentran asegurados por la póliza del que compró el contrato de seguro. Sin embargo, en virtud de que la transmisión de propiedad inmobiliaria se puede realizar no sólo por compraventa, sino por otros medios, se puede dar el caso de que ciertos beneficiarios no voluntarios resulten asegurados con base en la póliza, independientemente de las personas nombradas explícitamente en la póliza, como por ejemplo, los herederos, legatarios, administradores y ejecutores de una herencia cuyos bienes inmuebles han sido asegurados.

2.- El bien inmueble.

De acuerdo a las pólizas para propietarios aprobadas en abril de 1990 por la Asociación Norteamericana de Títulos de Propiedad (American Land Title Association) el terreno o bien inmueble cuyo título ha sido asegurado se define como aquel descrito en la Tarifa A de la póliza del contrato respectivo, incluyendo cualquier accesión o mejora a las que el derecho considere como un bien inmueble.

Cuando la falla del título se relaciona, no con el título de la propiedad asegurada, sino con el de una propiedad contigua, dicha falla no queda cubierta, motivo por el cual, en la póliza aprobada a la que hicimos mención en el párrafo anterior, se añadió: "*el término 'terreno'*

³⁰ *Idem*, p. 153.

no incluye propiedad alguna más allá de los límites específicamente descritos en la Tarifa A, ni tampoco ningún derecho, interés, finca o servidumbre en las calles, caminos, avenidas, callejones o vías acuáticas, aunque nada en este documento modificará o limitará en forma alguna un derecho de acceso que se aplique al terreno asegurado por esta póliza.”

Esta definición de “terreno” se ha mantenido estable, aun con los problemas derivados de su interpretación y se sabe que no cubre, como quedó expresado en la definición, lo que en el derecho mexicano llamamos servidumbres de paso de un determinado inmueble.

3.- Registros Públicos.

Con base en las pólizas de 1970, entendemos por registros públicos aquellos que por derecho, transmiten una “notificación constructiva” en asuntos relacionados con el terreno en cuestión. La expresión “*constructive notification*” podría explicarse, según el profesor Vargas, como una notificación o emplazamiento que surte efectos en contra de terceras personas, no por el acto físico de la notificación misma, sino por mandato expreso de la ley.³¹

Los documentos en el expediente de un tribunal de primera instancia proporcionan un ejemplo de cómo esta definición puede afectar el título. Cuando los documentos o registros en un tribunal no están dotados del efecto de una notificación constructiva, la definición de registros públicos sirve como una limitación contractual a la obligación del asegurado para investigar en los diferentes registros públicos disponibles. Aun cuando tales

³¹ *Idem*, p. 155

registros sean investigados de manera rutinaria, la empresa aseguradora tendría el derecho de alegar que no contrajo ninguna obligación de investigar en estos registros.

Las pólizas de la Asociación Norteamericana de Títulos de Propiedad (cuyas siglas en inglés son. ALTA) de 1990, tanto para prestamistas como para propietarios, describen a los registros públicos como aquellos establecidos de conformidad con las leyes estatales en la fecha de expedición de la póliza, para impartir “notificación constructiva” en asuntos relacionados con bienes inmuebles por parte de los compradores mediante el pago correspondiente y sin su conocimiento. Esta definición incluye de manera expresa los gravámenes de protección ambiental inscritos en el registro de la oficina del Secretario del Tribunal Federal de Distrito, que sea competente de acuerdo a la ubicación del inmueble. La disposición expresa de una ley que requiera el uso de la “notificación constructiva”, en una jurisdicción específica, convertiría tal sistema en un registro público.

Es importante mencionar que el sistema de registro en la mayoría de los estados que integran la Unión Americana, es de tipo declarativo, cuya inscripción es necesaria para surtir efectos contra terceros, sólo que *“en este sistema el registro no produce fe pública registral y no existe ninguna presunción de exactitud (ni legitimación convalidadora por ende) ni plena protección de terceros...el registro no es autoprobatória y el instrumento registrado puede ser enteramente viciado...sin embargo, la multiplicidad de casos en que las partes...no proceden a la inscripción del instrumento ha forzado a la jurisprudencia a introducir limitaciones al principio...de la inoponibilidad...La inscripción registral es considerada por la doctrina como*

fundamental para conferir un mínimo de protección a los adquirentes. Pero...la ausencia de un funcionario público profesional del derecho frustra en gran medida el propósito que se pretende alcanzar mediante la inscripción registral...El único mérito que presenta el sistema registral estadounidense deriva de que...los americanos son notoriamente negligentes en la conservación de los originales...la técnica registral más difundida en los Estados Unidos, es la de transcribir "in extenso"...cada uno de los documentos que se presentan para su inscripción...."³²

4.- Falta de carácter comercial del título asegurado.

Según las formas de las pólizas aprobadas en 1990 por la ALTA, la falta de carácter comercial del título asegurado es una cuestión que aparentemente afecta al título sobre el inmueble, el cual no ha sido excluido o exceptuado de la cobertura, que daría derecho a un comprador del inmueble o de un interés real sobre el mismo, descrito en la Tarifa A, o a un deudor hipotecario asegurado, de poder ser liberado de la obligación de tener que comprar, debido a una condición contractual que requiere la entrega de un título que esté en el mercado. Esta definición se aplica por igual al vendedor-comprador como al acreedor-deudor hipotecario. También podría señalarse, en opinión del profesor Vargas, que el defecto que convierte al título en algo fuera del mercado, debe por fuerza dar derecho al comprador para ser liberado de la obligación de comprar, lo que implica, según el mismo académico, que esta clase de cobertura

³² Miranda, Marcelo W. "*Estudio Comparativo de la Transmisión y Constitución de Derechos Reales en Estados Unidos frente a Sistemas que imponen la intervención del Notariado de tipo Latino*", VIII Encuentro Panamericano del Notariado Latino en Acapulco, Guerrero, 1974. Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe, Argentina. s/e. p.p. 36, 39, 40 y 42.

podrá utilizarse una vez que el asegurado ha celebrado un contrato que lo obliga a transferir el título asegurado o el inmueble y cuando el defecto neutraliza una acción legal para el cumplimiento del contrato de compraventa o de la hipoteca.

El hecho de que se proporcione una cobertura en relación con un título fuera del mercado, no significa, según el profesor multicitado, que la póliza no es una garantía de que el título se encuentra dentro del mercado. El contrato de seguro es un contrato de indemnización, aunque este adjetivo no quiere decir que la compañía aseguradora tenga derecho a posponer el pago de una reclamación hasta que otros medios legales hayan sido agotados para obtener el pago de los daños causados por algún defecto en el título. La cobertura se otorga en el caso de que el título esté fuera del mercado por razones legales y no por ninguna otra razón, en especial las económicas. La póliza no es un seguro en contra de la presencia de materiales tóxicos en el terreno o de la falta de interés del comprador en pagar el precio fijado por el vendedor, debido esto último a los altibajos que sufre normalmente el mercado de bienes raíces.

5.- Responsabilidad legal de la garantía: cobertura constante a favor del asegurado como vendedor.

Al pagarse la prima del seguro de título ("Premium"), la cobertura inicia su vigencia a partir de la fecha de expedición de la póliza a favor del asegurado, continuando vigente mientras este último retenga un interés real o la propiedad sobre el bien inmueble. Sólo termina cuando tiene lugar un evento incierto, es decir, cuando se pierde o extingue el interés o la

propiedad del asegurado respecto del inmueble. Cuando el asegurado vende o transfiere su interés en la propiedad asegurada haciéndolo notar expresamente en el contrato respectivo, no requiere dar información alguna a la empresa aseguradora. Por último, es menester aclarar que la garantía en la cobertura que proporciona la póliza no puede cederse, pues esta situación disminuiría considerablemente el trabajo de las compañías aseguradoras, debido a que las investigaciones futuras de un título se limitarían a búsquedas contemporáneas o actuales.

CAPITULO TERCERO
SISTEMA DE TRANSMISION INMOBILIARIA
EN MEXICO.

CAPITULO TERCERO.
SISTEMA DE TRANSMISION INMOBILIARIA
EN MEXICO.

Para analizar el sistema de transmisión de propiedad inmobiliaria en México, es menester estudiar a su vez, los factores principales que constituyen dicho sistema, como lo son, los formalismos legales en la transmisión inmobiliaria, la escritura como instrumento público, la intervención del notario y la función del Registro Público de la Propiedad.

I.- FORMALISMOS EN LA TRANSMISION DE INMUEBLES EN MEXICO.

Antes de explicar y desarrollar el presente punto, considero conveniente, tal y como lo hace don Bernardo Pérez Fernández del Castillo, distinguir entre lo que es la forma como elemento de existencia y como elemento de validez del acto jurídico.

Desde un punto de vista legal, los actos y hechos constan de materia y forma. Afirma don Bernardo Pérez Fernández del Castillo que la materia es el objeto de la voluntad interna del sujeto; la forma, su expresión, su manifestación por medio de signos verbales, escritos o por la realización u omisión de cualquier conducta.³³

Según el mismo autor, la forma, frecuentemente en la práctica y en la doctrina, se confunde con los formalismos o formalidades, definiendo ambos conceptos de la siguiente manera: la forma, como “el signo o conjunto de signos por los cuales se hace constar o se exterioriza la voluntad del o de los agentes de un acto jurídico y del contrato” y los formalismos o formalidades, como “el conjunto de normas establecidas por el ordenamiento jurídico o por las partes, que señalan cómo se debe exteriorizar la voluntad, para la validez del acto jurídico y del contrato”³⁴, distinguiendo claramente entre la forma como elemento de existencia del contrato y los formalismos como elemento de validez.

Pues bien, una vez aclarado lo anterior y usando la terminología del mencionado autor, en nuestro país, así como en la mayoría de los países de tradición romanista, la ley exige

³³ Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. *Derecho Notarial*, 7ª ed., México. Porrúa, 1995. p. 65.

³⁴ *Idem*. p. 66.

los formalismos como medio de prevención de conflictos, atendiendo al grado de importancia o trascendencia que pueda tener determinado acto o contrato jurídico.

“La tendencia de las legislaciones modernas, cuando sujeta la celebración de los actos jurídicos a formalismos, busca ante todo preservar una de las finalidades del derecho: la seguridad jurídica”³⁵, en otras palabras, el formalismo, como lo mencioné en el párrafo anterior, busca prevenir conflictos entre las partes al sujetar la manifestación de la voluntad a determinados requisitos.

En tal virtud, nuestro Código Civil vigente para el Distrito Federal, aunque contiene el principio de que todos los actos son consensuales³⁶, en realidad es formalista, pues da cabida a muchas excepciones en donde exige una forma específica:

Art. 2246.- Promesa de contrato;

Arts. 2317, 2320 y 2321.- Compraventa inmuebles;

Art. 2344.- Donación muebles;

Art. 2345.- Donación de bienes raíces;

Art. 2406.- Arrendamiento;

Arts. 2552, 2555, 2556 y 2586.- Mandato;

³⁵ *Idem*, p. 71.

³⁶ El artículo 1796 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, en su parte conducente, reza: “Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley...”, y el 1832 del mismo cuerpo legal expresa: “En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse, sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley.”

Art. 2618.- Obras a precio alzado;

Art. 2656.- Transporte;

Art. 2671.- Asociación;

Art. 2690.- Sociedad;

Art. 2740.- Aparcería;

Art. 2776.- Renta vitalicia;

Art. 2860.- Prenda;

Art. 2917.- Hipoteca;

Art. 2945.- Transacción.

De la anterior lista podemos ver que efectivamente el legislador exigió una determinada forma de manifestar la voluntad en la mayoría de los casos, como medida de prevención de futuros conflictos y atendiendo al grado de importancia o a las consecuencias legales que pudieren surgir de cada acto o contrato, siendo el formalismo de mayor grado, el que exige que el acto o contrato se haga constar en escritura pública, tal y como podemos apreciar en los siguientes actos y contratos:

1.- Compraventa de inmuebles. (arts. 2317 y 2320)

a) Cuyo valor exceda de 365 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal,

b) En donde enajene el Departamento del Distrito Federal inmuebles cuyo valor exceda de 3650 veces el salario mínimo mencionado y,

c) En los programas de regularización de la tenencia de la tierra en donde el valor de los inmuebles exceda de esta última cantidad.

2.- Permuta. (art. 2331)

3.- Donación de muebles. (art. 2344)

4.- Donación de inmuebles. (art. 2345)

5.- Mandato. (art. 2555)

6.- Asociación Civil. (arts. 2673, 3005 y 3071)

7.- Sociedades Civiles. (art. 2690)

8.- Renta vitalicia. (art. 2776)

9.- Hipoteca. (art. 2917)

De lo anterior se desprende que nuestro legislador concibió a la escritura pública como el formalismo de mayor grado, exigiéndolo en aquellos actos donde había de por medio mayor interés jurídico, los cuales debían ser amparados de la mejor manera y qué mejor que hacerlos constar ante un profesional del derecho que asesora imparcialmente a las partes, que es responsable del contenido, eficacia y legalidad de los mismos, de la capacidad de quienes los otorgan, de la conservación y reproducción de los mismos y que además, brinda en todas sus actuaciones, la fe pública del Estado, con la que dota de autenticidad y pleno valor probatorio a todos los instrumentos que elabora: características que corresponden al notario de tipo latino; así tenemos que en la exposición de motivos del Código Civil vigente para el Distrito Federal, nuestro legislador explica:

“Por lo que a la forma toca, se procuró, en cuanto fue posible, suprimir las formalidades que hacían necesaria la intervención de notarios o de otros funcionarios públicos para que el contrato se legalizara, haciendo así más expeditas y económicas las transacciones, y sólo se exceptuaron los casos en que para la formación de la historia de la propiedad y seguridad del régimen territorial se exigió la inscripción de los actos en el Registro Público.”

Para finalizar el presente punto, cabe mencionar que lógicamente la propia ley (Código Civil vigente para el Distrito Federal) sanciona la falta de formalismos que ella misma exige.

“Art. 1795.- El contrato puede ser invalidado:

I.-...

II.-...

III.-...

IV.- *Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece.*"

"Art. 2228.- La falta de forma establecida por la ley, si no se trata de actos solemnes, así como el error, el dolo, la violencia, la lesión y la incapacidad de cualquiera de los autores del acto, produce la nulidad relativa del mismo."

II.- LA ESCRITURA PÚBLICA EN MÉXICO.

Independientemente de los enfoques sobre los que podemos estudiar y analizar a la escritura pública, nos interesa hacer incapié en el hecho de que nuestro legislador la exige por considerarla el medio o instrumento que mejor protege o tutela los intereses de las partes involucradas en el negocio jurídico que aquella contiene.

Tal y como se desprende de lo expuesto en el punto anterior y con base en los artículos del Código Civil relacionados en el mismo, nuestra legislación exige para la transmisión de la propiedad inmobiliaria, salvo los casos que también enumeré en el mismo punto, que esta se

haga constar en escritura pública, documento que, junto con la acta, son los instrumentos públicos cuya elaboración tiene a su cargo el notario. En la escritura el notario hace constar actos jurídicos y en la acta, hechos jurídicos. La Ley del Notariado vigente para el Distrito Federal, en su artículo 60, fracción primera, define a la escritura como el documento original asentado en el libro autorizado, en el que se hacen constar actos jurídicos, que contiene la firma de los comparecientes y la firma y sello del notario.

La escritura, al ser elaborada por una persona a quien el Estado dota de fe pública, tiene el carácter de documento público. Todos los documentos se dividen en públicos y privados, según provengan de persona investida de fe pública o de particular. El artículo 129 del Código Federal de Procedimientos Civiles señala que "son documentos públicos aquellos cuya formación está encomendada por la ley, dentro de los límites de su competencia, a un funcionario público revestido de la fe pública, y los expedidos por funcionarios públicos en el ejercicio de sus funciones. La calidad de públicos se demuestra por la existencia regular, sobre los documentos, de los sellos, firmas u otros signos exteriores que, en su caso, prevengan las leyes". El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aunque no define a los documentos públicos, enumera los que considera como tales, entre ellos, los instrumentos notariales:

"Art. 327.- Son documentos públicos:

1.- Los testimonios de las escrituras públicas otorgadas con arreglo a derecho y las escrituras originales mismas.-"

El artículo 10 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, específicamente faculta al notario para autenticar y dar forma, en los términos de ley, a los instrumentos en que se consignan los actos y hechos jurídicos, consecuentemente, dichos hechos y actos jurídicos certificados por el notario, son auténticos y tienen valor frente a terceros.

El instrumento público en nuestro país, es el medio de prueba más contundente y eficaz en los procedimientos judiciales, de acuerdo a las reformas que sufrió el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en enero de 1986, convirtiéndose en *"el medio de prueba más importante, pues es el único con pleno valor probatorio, sin que su valor pueda ser destruido por medio de excepciones"*³⁷.

"Art. 402.- Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valorados en su conjunto por el juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia. En todo caso, el tribunal deberá exponer cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión."

"Art. 403.- Queda exceptuada de la disposición anterior la apreciación de los documentos públicos, los que tendrán valor probatorio pleno, y por tanto no se perjudicarán en cuanto a su validez por las excepciones que se aleguen para destruir la pretensión que en ellos se funde."

³⁷ Pérez Fernández, op. cit. supra nota 32, p. 91.

Don Luis Carral y de Teresa distingue cuatro tipos de efectos del instrumento público notarial³⁸:

1.- Efectos probatorios:

a).- Aseveraciones del notario que le constan por sus sentidos de vista y oído; que son las que, en ejercicio de su función, el notario asevera por ejecutarlas el mismo o que se desarrollaron ante él.

b).- Declaraciones de las partes que se hacen en presencia del notario, las cuales constituyen prueba hasta no comprobarse lo contrario y no implican nunca falsedad. El artículo 102 de la Ley del Notariado vigente para el Distrito Federal, expresa:

"Art. 102.- En tanto no se declare judicialmente la falsedad o nulidad de una escritura, las actas y testimonios serán prueba plena de que los otorgantes manifestaron su voluntad de celebrar el acto consignado en la escritura; que hicieron las declaraciones y se realizaron los hechos de los que el notario dio fe, y de que éste observó las formalidades correspondientes."

"Este es el precepto fundamental que regula el alcance probatorio y el grado de autenticidad que la ley otorga al instrumento público autorizado por el notario"³⁹

³⁸ Carral y De Teresa, Luis. *"Derecho Notarial y Derecho Registral"*. 13ª ed. México, Porrúa, 1995. p. 163.

³⁹ Idem, p. 163

2.- Efectos formales:

Aquí el autor citado cuestiona si, cuando una escritura es nula, ¿lo es también el acto que contiene?, respondiéndonos que tenemos que distinguir si el acto es solemne, en cuyo caso sería inexistente, si no lo es pero la ley exige una forma específica, el acto sufriría de nulidad relativa, que puede ser purgada por confirmación, de acuerdo al artículo 2231 del Código Civil vigente para el Distrito Federal:

"Art. 2231.- La nulidad de un acto jurídico por falta de forma establecida por la ley se extingue por la confirmación de ese acto hecho en la forma omitida."

Y si el acto está firmado, cualquiera de las partes puede obligar a la otra a que se le dé la forma legal, de acuerdo al artículo 1833 del mismo ordenamiento:

"Art. 1833.- Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario, pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal."

3.- Efectos ejecutivos: el Código Procesal Civil le otorga al instrumento notarial efectos ejecutivos, de acuerdo al artículo 443 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

4.- Efectos registrales, cuyo fundamento encontramos en el artículo 3005 del Código Civil vigente para esta ciudad.

En síntesis, la escritura pública tiene como efecto hacer constar la expresión de la voluntad en un acto jurídico (entre otros, cualquier contrato por el que se transmita la propiedad raíz) y darle la forma notarial exigida por la ley, porque considera que es la mejor y más segura manera de manifestar la voluntad, tan es así, que en el testamento público abierto, tal vez el acto más importante en cuanto que dispone de los bienes después del fallecimiento del titular, la ley exige la forma notarial de otorgarlo como un requisito de existencia del acto jurídico.

III.- EL NOTARIO EN LA TRANSMISION DE PROPIEDAD INMOBILIARIA.

La fe pública en el mundo se explica por la necesidad de que los particulares obtengan seguridad en la infinidad de transacciones que realizan día con día, situación que dio origen a la institución del notariado que, no obstante haber surgido con anterioridad al nacimiento del Estado moderno, éste la ha acogido imperiosamente, ya que dentro de las múltiples funciones

del Estado actual, se encuentra la de proporcionar esa seguridad jurídica a la sociedad que lo integra.

Actualmente en el mundo, existen dos tipos de notariado, el latino y el sajón, los que se pueden distinguir, en términos generales, en que en el segundo de ellos el notario no necesita ser profesional del derecho ni autenticar el contenido de los actos que ante él se otorguen, limitándose a ser un mero ratificador de firmas y por lo mismo, no se tiene una presunción de certeza de los documentos cuyas firmas ratifica, a diferencia del primero, en donde el notario es un profesional del derecho, cuya función es de orden público, está investido de fe pública por el Estado, redacta el acto dándole forma y autenticidad, haciendo que el documento que lo contiene se presuma cierto, actúa a petición de parte, está impedido para desempeñar otras actividades y está sujeto a colegiación obligatoria.

“¿Quién, sino un notario (de tipo latino) puede hacer un documento humanamente perfecto, conservarlo y reproducirlo, garantizando a todas las partes que intervienen en el acto la protección de sus derechos?...Si el Estado no hace posible que el particular pueda ejercitar su actividad con medios de seguridad que le permitan lograr el fin que persigue, no se puede decir que ha llenado su función. Si pudiera dudarse de la existencia o de la legalidad o bien de la integridad del contenido de una ley, de una sentencia o de un contrato, no se podría vivir en sociedad.”⁴⁰

⁴⁰ Id., p. 13

En México, dadas nuestras raíces y el tipo de sistema de derecho preventivo que tenemos, opera el notariado de tipo latino, precisamente por que confiamos en que ha sido y es, el mejor sistema para dar seguridad jurídica a los negocios de los particulares, sujetando sus transacciones a la intervención de un perito en derecho, investido de fe pública, con la capacidad moral y profesional que exige su actividad, la cual, en el Distrito Federal, se demuestra con los propios requisitos que exige la ley para acceder al notariado, entre los que tiene gran trascendencia el aprobar un examen de oposición, en donde el más apto obtenga la patente de notario. Es por estas razones que nuestra ley exige que la transmisión de propiedad inmobiliaria, dado el interés jurídico que genera para las partes y la importancia que tiene en la formación del patrimonio de las personas, se efectúe ante notario público precisamente para evitar posibles conflictos como consecuencia de dicha transacción.

Las características latinas del notario mexicano, de manera esencial, se encuentran plasmadas en nuestra legislación y se podrán dejar entrever en el desarrollo del presente punto. Los artículos 1º y 10º de nuestra Ley del Notariado vigente para el Distrito Federal, señalan:

"Art. 1º.- La función notarial es de orden público. En el Distrito Federal corresponde al Ejecutivo de la Unión ejercerla por conducto del Departamento (que actualmente ya desapareció) del Distrito Federal, el cual encomendará su desempeño a particulares, licenciados en derecho, mediante la expedición de las patentes respectivas."

"Art. 10.- Notario es un Licenciado en Derecho investido de fe pública, facultado para autenticar y dar forma, en lo términos de ley, a los instrumentos en que se consignen los actos y hechos jurídicos. El notario fungirá como asesor de los comparecientes y expedirá los testimonios, copias o certificaciones a los interesados, conforme lo establezcan las leyes. La formulación de los instrumentos se hará a petición de parte."

En ambos preceptos, encontramos que el notario es un profesional del derecho, asesor de los comparecientes y el artículo 33 de dicha ley, le impone la obligación de ilustrar a las partes en materia jurídica, y de explicarles el valor y las consecuencias legales de los actos en que interviene. Los cuatro puntos cardinales del quehacer del notario, según GONZALEZ PALOMINO, son: 1.- Redactar el instrumento, 2.- Autorizarlo, 3.- Conservarlo, y 4.- Expedir las copias del mismo; actividades que, en la mayoría de los países de Notariado Latino, forman parte de la función cotidiana del notario, al igual que la obligación que tienen éstos de instruir a las partes, dirigir sus voluntades y redactar el instrumento público, actividad que no podría desempeñar si no fuese un competente abogado⁴¹. A mayor abundamiento, nuestra legislación notarial para el Distrito Federal, les exige, además de ser profesionales del derecho, obtener la patente de notario mediante examen de oposición, en donde resulta triunfador el mejor de los sustentantes de dicho examen. Todo esto con motivo de la trascendente labor que realizan para la sociedad en su conjunto.

⁴¹ En tal sentido se expresa Carral y De Teresa, op. cit., p. 46.

La misma legislación, en su artículo 35, enumera las prohibiciones que tiene el notario en sus funciones, las cuales permiten que actúe con imparcialidad, únicamente en funciones de su competencia y con estricto apego a la ley y las buenas costumbres.

En cuanto a obligaciones del notario se refiere, analizaré aquellas que tienen relación directa con la transmisión de bienes inmuebles. En primer término, el artículo 79 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, señala:

“Art. 79.- Para que se otorgue una escritura relativa a bienes inmuebles, el notario exigirá a la parte interesada el título o títulos respectivos que acrediten la propiedad y los antecedentes necesarios para justificarla.”

Cuando un extranjero pretende adquirir bienes inmuebles, se debe pedir permiso previo a la Secretaría de Relaciones Exteriores, tal y como dispone el artículo 773 del Código Civil para el Distrito Federal y el 27 de nuestra Constitución Política, así como su Ley reglamentaria, en virtud de que esta última sujeta a los extranjeros a ciertos requisitos y limitaciones para la adquisición de propiedad inmobiliaria.

Cuando se pretenden enajenar bienes de menores de edad o incapacitados, se necesita autorización judicial con fundamento en los artículos 436 y 563 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

El notario exige que se acredite la propiedad de las construcciones a través de la licencia de construcción y el aviso de terminación de obra, pues estos documentos le otorgan valor y fecha cierta a la adquisición de las construcciones. (artículos 65 y 63, fracción III del Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal).

Con base en el artículo 38 del Código Financiero para esta ciudad, los contribuyentes, al realizar ante el notario, actos o contratos en los que adquiera o transmita bienes inmuebles, o constituya o transmita derechos reales sobre los mismos, deberán presentar una declaración a las autoridades fiscales de los comprobantes de pago de contribuciones que obren en su poder durante los últimos cinco años.

Quizá la más importante obligación del notario en materia de transmisión de inmuebles y con la que podríamos decir que se “cierra el candado de seguridad” que necesita toda transacción de este tipo en nuestro derecho, es la obligación fundamentada en los artículos 3016 del Código Civil para el D.F. y 34 del Reglamento del Registro Público de la Propiedad para esta misma entidad, consistente en el hecho de que el notario debe solicitar al Registro Público de la Propiedad, un certificado de existencia o inexistencia de gravámenes, para garantizarle al adquirente o acreedor hipotecario, que la finca objeto de la garantía o enajenación, se encuentra libre de todo gravamen o limitación; documento cuya trascendencia para el objeto de la presente tesis abordaré en el siguiente punto relativo al Registro Público de la Propiedad. La solicitud del certificado de libertad de gravámenes, según don Bernardo Pérez Fernández del Castillo, tiene cuatro funciones⁴²:

⁴² Pérez Fernández, op. cit. supra nota 32, pp. 255 y 256.

1.- Determina si la persona que aparece en el título de propiedad en realidad es el titular registral y si la superficie de la finca no ha variado.

2.- Determina si existe o no limitación de dominio u otro gravamen que afecte al inmueble, en virtud de que el propio certificado reporta los gravámenes reales o personales como hipotecas, servidumbres, usufructo, uso, habitación, embargo, fianza, arrendamiento por más de seis años o si está sujeto a litigio, si existen anotaciones preventivas como el estado contencioso de una finca, el aviso de un notario de una venta o hipoteca, etc.

3.- Determina si el bien está sujeto a destinos, reservas o provisiones regulados por la Ley General de Asentamientos Humanos y por la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y si la utilización del mismo coincide con los usos del Plan Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Los ordenamientos citados obligan al notario a autorizar las escrituras de contratos y convenios relativos con la propiedad, posesión y tenencia de inmuebles, PREVIA comprobación de que las cláusulas de dichas escrituras coincidan con los destinos, usos, reservas o provisiones inscritos en el Registro del Plan Director y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

4.- En términos del artículo 3016 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, surte efectos de primer aviso preventivo, el que analizaremos al hablar de la función del Registro Público en la transmisión inmobiliaria

En materia fiscal, el notario, en ejercicio de sus funciones, debe liquidar y en su caso, enterar los impuestos que se causen con motivo de la transmisión de bienes inmuebles, teniendo incluso en este aspecto, obligación solidaria con los contribuyentes.

Aunado a las principales obligaciones del notario que acabo de enumerar en tratándose de transmisión inmobiliaria, y para finalizar el presente punto, es menester indicar que -además de las obligaciones que también tiene el notario de cerciorarse del contenido legal de las actas y escrituras que elabora, en el sentido de que no contravengan el derecho positivo vigente y revistan la forma debida que éste exige, y de cerciorarse de la capacidad legal y representación de las partes que intervienen en dichas actas y escrituras- la propia legislación notarial del Distrito Federal establece los casos de revocación o cancelación de su patente, independientemente de la responsabilidad civil, penal, administrativa y fiscal que detentan por el mero ejercicio de su profesión, lo cual tiene por objeto disminuir el riesgo de controversias que se pudieran suscitar en las operaciones ante él consignadas.

IV.- EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD EN LA TRANSMISION DE BIENES INMUEBLES.

Si consideramos que el derecho de propiedad, derecho real por excelencia, otorga a su titular un poder jurídico directo e inmediato sobre la cosa para su aprovechamiento total, confiéndole el derecho a oponerlo a todo el mundo y a perseguirla en contra de quien la tuviere en su poder, es evidente que el sistema registral debe estar encaminado a conferir a los titulares la posibilidad de oponer a cualquier tercero su derecho.

En tal virtud, el Registro Público de la Propiedad está creado para robustecer la seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles, evitando, junto con la escritura pública, posibles conflictos en dicho tráfico inmobiliario, lo que se consigue mediante la atribución de determinados efectos a los asientos de dicho registro referentes a la constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales.

El sistema de registro estructurado en nuestro país, es de tipo declarativo, el cual consiste en declarar o dar publicidad a los actos jurídicos que nacen y se perfeccionan fuera del Registro Público, siendo necesaria su inscripción para producir efectos contra terceros, a diferencia de los registros de tipo constitutivo, en donde el acto jurídico nace a partir de su inscripción, lo que implica que lo no registrado no existe.

Existen en materia doctrinal, diez principios registrales⁴³ que nutren, explican, organizan y desarrollan la función del Registro Público de la Propiedad en nuestro país: publicidad, inscripción, especialidad, consentimiento, tracta sucesivo, rogación, prioridad, legalidad, legitimación registral y fe pública registral, que aunque tienen relación directa unos y

⁴³ Según clasificación de Catral y De Teresa

otros, explicaré aquellos que considero están estructurados precisamente para evitar las posibles controversias surgidas del tráfico inmobiliario y que por lo mismo, constituyen la base de la seguridad jurídica en este mismo campo.

1.- Inscripción.

En México, la naturaleza de las inscripciones es declarativa y voluntaria, aunque necesaria para que el acto surta efectos contra terceros.

2.- Consentimiento.

Para que cualquier asiento sea modificado, se necesita el consentimiento del titular registral, es decir, que debe basarse en el consentimiento del transferente y adquirente. En materia de transmisión de propiedad, nuestro Código Civil para el Distrito Federal, sanciona que con el mero consentimiento, esta se perfecciona:

"Art. 2249.- Por regla general, la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se han convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada, ni el segundo satisfecho."

3.- Tracto sucesivo.

Deriva del principio de consentimiento, logra que no se rompa la cadena de inscripciones y que el registro contenga sin "saltos" la historia completa de la finca, ya que no puede registrarse lo que no proviene del titular registral, resultando que "el transferente de hoy, es el adquirente de ayer y el titular inscrito es el transferente de mañana"⁴⁴.

4 - Prioridad.

Sin restarle importancia a los demás principios, puesto que todos se complementan entre sí, para la materia de la presente tesis, quizá este principio sea el de mayor trascendencia, pues como hice mención anteriormente, viene a cerrar el candado de seguridad jurídica en el tráfico de inmuebles, garantizando un mejor derecho en favor del titular registral, independientemente de la fecha de su nacimiento. Se explica por la posibilidad de existir dos o más títulos contradictorios, cuya coexistencia sea imposible o que tengan el mismo rango u orden. En nuestro sistema, la regla romana de que el primero en tiempo es primero en derecho, se convierte en: el primero en registrar, es primero en derecho. Así lo marca el Código Civil para esta ciudad al expresar:

"Art. 3013.- La preferencia entre derechos reales sobre una misma finca u otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución.

⁴⁴ Carral y De Teresa, op. cit., p. 250.

El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de una anotación preventiva será preferente aun cuando su inscripción sea posterior, siempre que se dé el aviso que previene el artículo 3016.

Si la anotación preventiva se hiciera con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real motivo de éste será preferente, aun cuando tal aviso se hubiese dado extemporáneamente."

"Art. 3015.- La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público, se determinará por la prioridad en cuanto a la fecha y número ordinal que les corresponda al presentarlos para su inscripción, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente."

Concretamente para el análisis que nos ocupa, tiene trascendencia fundamental el contenido del artículo 3016 del Código Civil vigente para el Distrito Federal:

El notario para hacer constar ante su fe una escritura donde se declare, reconozca, adquiera, transmita (que es la materia de nuestro estudio), modifique, limite, grave o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces o cualquier derecho real sobre los mismos, deberá solicitar al Registro Público de la Propiedad un certificado de existencia o inexistencia de gravámenes que contempla cualquier gravamen real o personal, carga, embargo, limitación de dominio y de uso que pudiera tener o afectar un inmueble. Esta solicitud surte efectos de primer aviso preventivo y tiene una vigencia de treinta días naturales, como su nombre lo indica.

previene al registro de una operación relativa al inmueble, le da publicidad y una fecha cierta de inicio de la misma.

Una vez firmada la escritura de dicha operación, el notario deberá dar dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes, un segundo aviso preventivo al propio registro, que tendrá una vigencia de noventa días naturales a partir de su presentación. Si éste se presenta durante la vigencia del primer aviso preventivo, sus efectos se retrotraerán a la fecha de presentación de este último. Y si el testimonio (documento que contiene el acto jurídico a registrar) de la escritura correspondiente se presenta para su inscripción en cualquiera de los plazos mencionados, ya sea el del primer o segundo aviso preventivo, surtirá efectos frente a terceros desde la fecha de presentación del aviso respectivo, de lo contrario, surtirá efectos contra terceros desde la fecha de su presentación.

Los mencionados avisos, que en opinión de algunos doctrinarios, cierran el registro, en realidad no lo cierran, pues tienen como efecto el hecho de que si durante su vigencia se presenta un documento que le sea contradictorio, éste será objeto de una anotación preventiva (con lo cual se demuestra que no se cierra), únicamente con el objeto de que adquiera la prelación correspondiente en caso de cancelarse o caducar la anotación previa, en caso contrario, quedará sin efecto. En síntesis, los avisos en cuestión tienen como efecto el fijar la prelación de su derecho, situación que, al lado de los efectos retroactivos que pueden tener, contribuye de manera eficaz a evitar las posibles controversias que pudieran surgir en las diversas transacciones relativas a inmuebles, robusteciendo así, la seguridad jurídica que requiere el tráfico inmobiliario.

5.- Legalidad.

Se presume que todo lo inscrito lo ha sido legalmente ya que los títulos se someten a examen, lo que se conoce como calificación registral, contenida en el artículo 3021 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

6.- Legitimación registral.

Se encuentra plasmado en el artículo 3010 del multicitado código, al establecer que el derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo, por lo tanto, que coincide con la realidad jurídica y que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble y que la presunción opera en contra y a favor del titular inscrito, aunque no sea el verdadero, y por lo tanto, puede disponer válidamente de esos derechos, protección que se otorga para proteger al adquirente de buena fe y para otorgar seguridad jurídica al tráfico de inmuebles.

10.- Fe pública registral.

Principio plasmado en el artículo 3009 del Código Civil para el Distrito Federal que consiste en que debemos tener como verdad única y total exclusivamente los datos que aparecen inscritos en el registro, *"tanto para saber si el titular inscrito de ese derecho real*

puede disponer de él válidamente, como para saber si es válida la adquisición del mismo derecho por un tercero de buena fe que se atuvo a esos datos registrales y confió en ellos para adquirirlo."⁴³ Según este principio, lo inscrito es la verdad para el derecho, con lo cual, permite la figura del "tercero registral" y da cabida al principio de legitimación registral.

Del análisis de los principios desarrollados, podemos concluir que tanto las formalidades que exige la ley para la transmisión de bienes inmuebles y su necesaria inscripción en el Registro Público de la Propiedad para surtir efectos frente a terceros, corresponden a la necesidad de seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario atendiendo a la importancia patrimonial de dicha transacción, lo que trae como consecuencia que se otorgue seguridad jurídica, de igual forma, al tercero registral.

⁴³ Sánchez Medel, Ramón. *"El Nuevo Registro Público de la Propiedad"*. México, Porrúa. 1979. p 43

CAPITULO CUARTO
ANALISIS DE LA ESCRITURA PÚBLICA
Y EL SEGURO DE TITULO EN LA
TRANSMISION INMOBILIARIA.

CAPITULO CUARTO
ANALISIS DE LA ESCRITURA PUBLICA Y EL SEGURO
DE TITULO EN LA TRANSMISION INMOBILIARIA.

En primer término, considero necesario y conveniente precisar el hecho de que ambas figuras pertenecen a distintos sistemas de derecho: uno preventivo y otro que soluciona conflictos, no con la finalidad de acentuar los nacionalismos y partiendo de allí, rechazar toda figura extranjera ajena a los derechos de ambos países, sino con el objeto de entender que han surgido y evolucionado de manera distinta, aunque para el mismo propósito, cada una dentro de los dos principales sistemas de derecho mundiales, que a su vez, son antagonicos entre si en cuanto a su forma y estructura y, por lo tanto, con la finalidad de comprender la existencia actual de cada una de ellas y hacer notar claramente lo difícil, y quizá estéril que resultaria tratar de implantar cualquiera de ellas dentro del marco legal del país en donde no fue concebida originalmente. Prueba fehaciente de lo anterior la constituye el hecho de que a principios de siglo una veintena de estados de la Union Americana adoptaron el sistema australiano (extranjero para

su derecho) de inscripción registral denominado "Torrens", el cual a la postre quedó obsoleto, imponiéndose a final de cuentas, el sistema contractual del seguro de título, situación que contrasta curiosamente con la existencia del Estado de Louisiana, cuya estructura jurídica permanece fiel a sus raíces franco-españolas, conservando los preceptos derivados del Código Napoleón, como "una isla en el mar del sistema anglosajón regido por el "common law" en palabras de Schumburger.

Sin embargo, en términos objetivos, analizando los resultados que cada una de las figuras obtiene en sus respectivos países, entre ellos principalmente el costo social y económico en la administración de justicia, podemos afirmar que el sistema mexicano proporciona mayor seguridad jurídica.

En este sentido, los estudios crítico-comparativos que se realicen en esta materia, podrían resultar de utilidad para la doctrina norteamericana, en tanto que su sistema de transmisión y constitución de bienes inmuebles presenta serios problemas en materia de seguridad jurídica: *"El sistema anterior (el sistema notarial latino) es un sistema de derecho preventivo...y ha sido la base para que en comparación de costo de sistemas jurídicos la Asociación de Actuarios Americanos haya constatado hace dos años que los países desarrollados (Estados Unidos) que no tienen notariado latino tienen un costo económico de su sistema de administración de justicia de 2 a 8 veces mayor que los países desarrollados que cuentan con notariado latino (Alemania, Japón, etc.)"*⁴⁶

⁴⁶ Villalón Ezquerro, Francisco Javier. *"El Notariado: Producto Refinado de la Evolución Jurídica Occidental de la Prudencia Jurídica; Sus Razones de Eficiencia Jurídicas, Económicas y Pragmáticas"*

Uno de los fines últimos del derecho, sino es que el más trascendente, es la seguridad jurídica, que se traduce en la certeza que deben tener los integrantes de una sociedad, en el sentido de que el Estado les proporcione los medios suficientes para desplegar sus múltiples actividades. La eficacia en el cumplimiento cabal de las disposiciones de un sistema de derecho determinado da lugar al principio de seguridad jurídica. Las instituciones de derecho subsisten por su eficacia, las que dejan de ser eficaces, desaparecen (v. gr., el sistema australiano de registro en los Estados Unidos). Sin embargo, algunos sistemas de derecho crean supuestas o aparentes seguridades jurídicas.

En los países en que rige el derecho de tradición romanista, las formalidades que se exigen en la transmisión de propiedad inmobiliaria y la necesaria inscripción en el Registro Público de la Propiedad para surtir efectos frente a terceros, obedecen a la importancia patrimonial de las operaciones, garantizando así la seguridad jurídica requerida en dichas transacciones.

En los países en que rige el derecho genéricamente denominado anglosajón, la transmisión y constitución de derechos reales se opera por instrumento privado y sin intervención legalmente impuesta de un profesional del derecho. Por oposición, en los sistemas jurídicos de sustrato romano, los negocios jurídicos inmobiliarios se instrumentan en escritura pública y ante notario. Con ello, no solo el instrumento adquiere autenticidad y fecha cierta, sino que, al

ordenadas a la Armonía Justa en la Consecución de Libertad de Decisión Negocial y Seguridad Jurídica". (s p 1). México, 1994.

intervenir forzosamente un profesional del derecho que asume su autoría y es responsable de su redacción, se asegura igualmente la validez intrínseca del negocio jurídico contenido en el instrumento y la conservación y reproducción de este último, razón por la cual para consignar las transmisiones patrimoniales es preferente hacerlo con la intervención de Notario de tipo latino.

La admisión de negocios jurídicos inmobiliarios documentados en instrumento privado y sin intervención de jurista, contiene deficiencias insuperables: determina la posibilidad de vicios que se sancionan con nulidad, su eficacia queda a la buena fe de los contratantes, no hay identidad de los mismos, el documento puede destruirse o extraviarse por no archivarse convenientemente, propicia la evasión fiscal y no puede considerarse indubitante, situación que afecta seriamente la seguridad jurídica que debe imperar en el tráfico inmobiliario en razón de la trascendencia socioeconómica de estos bienes en el patrimonio de los individuos; en los Estados Unidos, para contrarrestar esta inseguridad, recurrieron a una institución jurídica ya conocida en el derecho estadounidense la cual se adaptó para propósitos para los cuales no fue originalmente concebida.

"La organización de las compañías de seguros y de sus registros inmobiliarios privados, realizada típicamente en forma americana y por tanto muy eficientemente, en cuanto al aspecto práctico del negocio, hacen pensar que el sistema adoptado es recomendable, ello equivale a aceptar que vale más la forma que el fondo y no es así, ya hemos expuesto...en forma

somera el sistema latino que es el aceptado en México, y una reflexión sencilla hecha de ver cómo es este muy superior al anglosajón norteamericano desde un punto de vista jurídico."⁴⁷

Tenemos así, al seguro de título que confiere al adquirente el derecho eventual a una indemnización en dinero en caso de evicción y a la escritura pública, que impide la existencia de vicios en cuanto se trata de documento auténtico redactado por profesional del derecho responsable. Esta especie de seguro no es, en sí misma disvaliosa, pero debe rechazarse en cuanto sea promovida como medio para desplazar y reemplazar la intervención notarial de tipo latino en los negocios jurídicos inmobiliarios

El seguro de título es insuficiente para proporcionar seguridad jurídica, ya que con el seguro de título se podrá acceder a cierta seguridad patrimonial -relativa en tiempos de inflación-, más nunca se podrá acceder a la seguridad jurídica, ya que en caso de evicción, ningún contrato de seguro puede evitar que el adquirente sea despojado por un tercero reivindicante titular de un mejor derecho. Si el contrato de seguro no puede evitar los efectos jurídicos de una evicción, mucho menos podrá satisfacer los requerimientos de los adquirentes de derechos reales inmobiliarios que pretenden básicamente permanecer en la titularidad del inmueble

El seguro de título, a fin de cuentas, no es más que eso, un seguro, que como su nombre lo indica, busca y garantiza seguridad, por lo tanto, sería inocua su aplicación en un sistema de transmisión de bienes inmuebles que ya proporciona esa seguridad jurídica por otros

⁴⁷ Campillo S., Antonio G. "*Problemas que afectan al Principio de Seguridad Jurídica derivados de un Sistema de Transmisión de Inmuebles o Muebles Inscriptibles, mediante documento privado; el Seguro de Título*". Revista de Derecho Notarial, México, núm. 66, marzo de 1977, p. 163.

medios. Razón de sobra tiene el hecho de que se aplique en un sistema de transmisión inmobiliaria que no garantiza seguridad jurídica por sí mismo, como el estadounidense.

También vemos que existe insuficiencia por parte del seguro de título, para proporcionar incluso seguridad patrimonial, ya que del análisis de las exclusiones de la cobertura, existe la posibilidad de que la empresa no esté obligada a indemnizar en caso de privación del derecho o restricción a las facultades de disposición, uso y goce, cuando resulten de ley, ordenanza o regulación gubernamental vigente a la fecha de emisión de la póliza, por citar un ejemplo. La intervención de un notario de tipo latino evita dicho perjuicio en cuanto que como profesional del derecho, debe conocer el ordenamiento legal y advertir al adquirente de la existencia de una norma susceptible de producir dicha privación o limitaciones. Por otro lado, el incumplimiento de las obligaciones que contrae el asegurado al contratar el seguro de título determina la caducidad de la póliza y consecuentemente, quedaría desprotegido totalmente sin poder siquiera recuperar la prima pagada. Además, en último término, el riesgo asegurado en el seguro de título es precisamente la evicción, que tiene lugar cuando el adquirente de un derecho real es privado en todo o en parte del mismo, o es turbado en el ejercicio de las facultades derivadas de su titularidad por otro con mejor derecho, con la condición de que esa privación o limitación se exteriorice judicialmente, en cuyo caso, una de las cláusulas del seguro de título dispone que la compañía aseguradora representará al asegurado en juicio, pudiendo ejercer y agotar todas las acciones e instancias encaminadas a defender el título antes de pagar la indemnización, lo cual prolonga el juicio y a su vez, el tiempo para que el asegurado cobre la indemnización, quedando este último a expensas de la pérdida de valor adquisitivo (que en la

Unión Americana a diferencia de nuestro país, es mínima) sin derecho a exigir actualización alguna del monto de la póliza, pues la compañía aseguradora se obliga únicamente a pagar la cantidad indicada en la póliza respectiva.

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

1.- Los formalismos jurídicos que la ley exige para la transmisión de bienes inmuebles en México, obedecen a condiciones de seguridad jurídica que la propia ley considera necesario otorgar en virtud de la importancia patrimonial que la rodea.

2.- El notariado en México, como institución depositaria de la fe pública estatal contribuye de manera esencial a crear y mantener un sistema de seguridad jurídica con alto grado de eficacia y con validez de derecho positivo, y en lo que concierne a la transmisión de propiedad inmobiliaria, centraliza y simplifica su procedimiento, garantizando plenamente la seguridad jurídica que requiere dicha operación tomando en cuenta la trascendencia patrimonial que envuelve a la misma.

3.- El sistema de transmisión de inmuebles de tipo latino, al que México pertenece, satisface plenamente las necesidades de seguridad jurídica que requiere el tráfico inmobiliario, en virtud de que el negocio causal de dicha transmisión es documentado en instrumento público que redacta, autoriza, conserva y reproduce un profesional del derecho, que revisa previamente la

legalidad del título y cuya concordancia con los antecedentes del registro público es indispensable, lo que hace posible que el adquirente o propietario, tenga garantizado cabalmente el derecho de propiedad sobre la finca, gozando de un poder jurídico directo e inmediato sobre la misma para su aprovechamiento total, pudiendo oponer su derecho a todo el mundo y con facultad de perseguirla en contra de quien la tuviere en su poder.

4.- El sistema de transmisión de inmuebles en los Estados Unidos de Norteamérica no satisface la seguridad jurídica que requiere dicha transmisión, al documentarse ésta en instrumento privado y sin intervención de profesional del derecho que lo autentifique y legalice, lo que trae como consecuencia que el derecho de propiedad sobre la finca posiblemente no confiera a su titular las facultades que jurídicamente le debiera conferir, es decir, el poder jurídico directo e inmediato sobre la cosa para su aprovechamiento total, la facultad de oponerlo a todo el mundo y derecho a perseguir la cosa en juicio en contra de quien la tuviere en su poder. En efecto, no garantiza en forma alguna la validez legal del título que la contiene y por lo tanto, mucho menos garantiza la posibilidad de que el adquirente permanezca en la titularidad que debe tener, pues en caso de evicción, el seguro de título en forma alguna evita que tal adquirente sea despojada por un tercero reivindicante con mejor derecho, limitándose dicho sistema a indemnizar de manera eventual al adquirente, en caso de que sufra alguna pérdida o daño derivado de los defectos del título que ampara la transacción misma.

5.- Por lo tanto, el sistema de transmisión de inmuebles en los Estados Unidos tiene la ventaja de que el beneficiario del seguro de título no está a expensas de la solvencia económica de quien le debe indemnizar, pues es la propia compañía aseguradora quien la garantiza.

6.- En cualquier parte del mundo, los titulares del derecho real de propiedad inmobiliaria buscan la seguridad de gozar plenamente de su derecho mientras sean titulares y sin limitación alguna y no propiamente la seguridad de ser indemnizados económicamente si sufren la evicción del inmueble. La primera necesidad se satisface en los sistemas jurídicos con notariado de tipo latino, mientras que la segunda premisa se lleva a cabo en el sistema jurídico anglosajón del vecino país del norte, precisamente por la estructura misma que constituye sus tipos de derecho uno creado para prevenir conflictos y otro para solucionarlos.

7.- El sistema de transmisión de inmuebles en los Estados Unidos tampoco ofrece seguridad patrimonial, en primer término, porque las exclusiones de la cobertura que ofrece la póliza del seguro de título, contienen una gran cantidad de riesgos que quedan excluidos expresamente de la cobertura por acuerdo de las partes, como por ejemplo, cuando la privación del derecho o restricción de sus facultades derive de una regulación gubernamental relativa al uso del inmueble o a protección ambiental, en segundo lugar, porque en las condiciones y estipulaciones del seguro de título, se establece que el incumplimiento de las mismas por parte del asegurado hace caducar la póliza del contrato, quedando totalmente desamparado dicho beneficiario sin poder recuperar siquiera la prima abonada, y en último término por el hecho de que la compañía aseguradora tiene el derecho de defender el título del asegurado y de pagar la

indemnización respectiva hasta agotar todas las instancias posibles, factores que pueden impedir que el asegurado recupere oportunamente el importe invertido en la adquisición del inmueble

8.- Reconocemos las desventajas que comunmente se le atribuyen a la función notarial mexicana en materia de transmisión inmobiliaria en cuanto a su alto costo y lentitud, pero se explican por el hecho de que, en primer término, del costo total que se cobra en este tipo de operaciones, la mayor parte se aplica al pago de impuestos y derechos de registro, siendo que los honorarios del notario están fijados en ley por el arancel respectivo y en cuanto a la lentitud se refiere, ésta se debe a la gran cantidad de requisitos que la propia ley exige, los cuales a su vez, robustecen la seguridad jurídica requerida en la transmisión inmobiliaria.

9.- Reconocemos que nuestro sistema registral inmobiliario se presta a serias censuras en cuanto al funcionamiento práctico y servicio de sus oficinas, pero tales deficiencias se deben en gran medida, a la mala administración presupuestaria por parte del gobierno, lo que no implica de manera alguna, que la función misma del sistema registral en sí, no sea la idónea para robustecer la seguridad jurídica necesaria en el tráfico inmobiliario.

10.- Aparte de que la justicia en México es gratuita por parte del Estado y en los Estados Unidos es onerosa para los particulares, el sistema de transmisión inmobiliaria en este último país tiene un costo social y económico mayor al nuestro, ya que existen en aquél gran cantidad de litigios en esta materia, mientras que en México es realmente mínima

11.- Nuestro sistema de derecho debe rechazar al seguro de título como instrumento de transmisión inmobiliaria, en virtud de que este, como su nombre lo indica, opera y tiene razón de ser en un sistema que no proporciona seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario, que no es el caso de México ni de ningún otro país con notariado de tipo latino; por el contrario, nuestro sistema debe ser receptivo a las nuevas corrientes doctrinales que contengan instituciones que favorezcan o garanticen el interés público, fin último del Estado, pero al mismo tiempo debe rechazar las que intenten implantar instituciones que menoscaben o limiten de alguna forma, la seguridad jurídica forjada a través de los años por las instituciones nacionales.

BIBLIOGRAFIA

BIBLIOGRAFIA

CAMPILLO S., Antonio G., *"Problemas que afectan el Principio de Seguridad Jurídica derivados de un Sistema de Transmisión de Inmuebles o Muebles Inscribibles, mediante documento privado; el Seguro de Título"*, Revista de Derecho Notarial núm. 66, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., México, marzo de 1977.

CARRAL Y DE TERESA, Luis, *"Derecho Notarial y Derecho Registral"*, 13ª ed., México, Porrúa, 1995.

DAVILA GOMEZ, David, et. al., *"Testimonios de una Generación"*, Instituto de Investigaciones Jurídicas, México, UNAM, 1994.

DE ICАЗA DUFOUR, Francisco, et. al., *"Recopilación de Leyes de los Reynos de las Indias, Estudios Histórico-Jurídicos"*, 1ª ed. Conmemorativa al V Centenario del Descubrimiento de América en el LXXV Aniversario de la Escuela Libre de Derecho, México, Porrúa, 1987.

FLORIS MARGADANT, Guillermo, *"Introducción a la Historia del Derecho Mexicano"*, 4ª ed., México, Esfinge, 1980.

_____, *"Derecho Romano"*, 16ª ed., México, Esfinge, 1989.

JUENGER, Friedrich K., et. al., *"Derecho Constitucional Comparado México-Estados Unidos"*, México, UNAM, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 1990, tomo I

MIRANDA, José, *"Las Ideas y las Instituciones Políticas Mexicanas"*, México, UNAM, Instituto de Derecho Comparado, 1978.

MIRANDA, Marcelo W., *"Estudio Comparativo de la Transmisión y Constitución de Derechos Reales en Estados Unidos frente a Sistemas que imponen la intervención del Notariado de tipo Latino"*, con motivo del VIII Encuentro Panamericano del Notariado Latino en Acapulco, Guerrero, 1974, editado por el Colegio de Escribanos de la Provincia de Santa Fe, Argentina.

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *"Derecho Notarial"*, 7ª ed., México, Porrúa, 1995.

SANCHEZ MEDAL, Ramon, *"El Nuevo Registro Público de la Propiedad"*, México, Porrúa, 1979.

VARGAS, Jorge A., et. al., "*Algunos Aspectos Importantes del Derecho Norteamericano*", México, Colegio de Notarios del Distrito Federal, 1995.

VILLALON EZQUERRO, Francisco Javier, "*El Notariado: Producto Refinado de la Evolución Jurídica Occidental de la Prudencia Jurídica; sus Razones de Eficiencia Jurídicas, Económicas y Pragmáticas ordenadas a la Armonía Justa en la consecución de Libertad de Decisión Negocial y Seguridad Jurídica*", (s. p. i.), 1994.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Código Civil para el Distrito Federal.

Ley del Notariado para el Distrito Federal.

Reglamento del Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal.