

BENITO ÁRRUÑADA

Catedrático de Organización de Empresas
de la Universidad Pompeu Fabra de Barcelona

SISTEMAS DE TITULACION DE LA PROPIEDAD

Un análisis de su realidad organizativa

Presentación de
ALFREDO BULLARD GONZÁLEZ

Palestra Editores
Lima — 2004

ÍNDICE GENERAL

PRESENTACIÓN

El cazador de unicornios.....	13
<i>por Alfredo Bullard González</i>	

INTRODUCCIÓN

1. La contratación de los derechos de propiedad.....	31
2. Análisis de las organizaciones que posibilitan la contratación eficaz de derechos de propiedad	35
3. La contratación privada	35
4. El seguro de títulos de propiedad	37
5. El registro de la propiedad en países en desarrollo.....	38
<i>Agradecimientos</i>	39

CAPÍTULO I: Derechos de propiedad y especialización productiva.....41

1. Instituciones y organización del derecho de la propiedad...	41
2. <i>Enforcement</i> , costes de transacción y publicidad de los derechos de propiedad	47

2.1. Enforcement mediante consentimiento	48
2.2. La especialización requiere multiplicidad de derechos ...	50
2.3. Costes de transacción y publicidad	56
<i>Referencias bibliográficas</i>	57

CAPÍTULO II: La contratación de derechos de propiedad:

Un análisis económico	59
1. Introducción	62
1.1. Motivación.....	62
1.2. Pros y contras de los derechos reales.....	66
1.3. La privacidad de los derechos como marco de referencia	72
2. La publicidad registral	83
2.1. Antiguas formas de publicidad.....	84
2.2. Registro de documentos	88
2.3. Registro de derechos.....	98
3. Organización y rendimiento de los registros de documentos y de derechos	107
3.1. Principios organizativos comunes	108
3.1.1. La competencia como salvaguardia de la calidad en la contratación privada	109
3.1.2. El monopolio como salvaguarda de la independencia cuando existen terceros afectados	112
3.2. El ámbito de la libertad de elección	118
3.2.1. Libertad para cambiar entre privacidad y publicidad	121
3.2.2. Libertad para cambiar entre registro de documentos y registro de derechos.....	123
3.3. Resultados: prometidos y efectivamente alcanzados	127
3.3.1. ¿Es realmente menos costoso el registro de documentos?	128
3.3.2. ¿Es realmente más eficaz el registro de derechos?	134

4. Observaciones finales	140
<i>Referencias bibliográficas</i>	143

CAPÍTULO III: Servicios de apoyo a la contratación privada... 157

1. Posibilidades organizativas y tendencias generales.....	158
1.1. Confrontación y salvaguardia en la preparación de documentos contractuales.....	160
1.1.1. Terceros independientes	162
1.1.2. Contratación asimétrica	167
1.2. La sustitución de funciones y la innovación en la preparación de documentos.....	170
1.2.1. Diversidad de soluciones	170
1.2.2. La intervención notarial.....	173
2. La situación del notariado	174
2.1. Cambios en el entorno	175
2.2. Estrategias reales y viables	179
2.3. La regulación	186
3. El acceso al Registro de la Propiedad: La experiencia española	193
3.1. Antecedentes	193
3.2. La Ley fundacional	198
3.3. La Ley de 1869	199
3.4. La Ley de 1909	203
3.5. La Ley de 1944.....	208
3.6. La Ley de 1944 como fruto del interés privado	214
3.7. Conclusiones	216
<i>Referencias bibliográficas</i>	217

CAPÍTULO IV: El seguro de títulos de propiedad..... 225

1. Naturaleza del seguro de títulos	225
1.1. Introducción histórica	226
1.2. Componente dominante: Prevención o <i>assurance</i>	232
1.2.2. Evitación de riesgos e integración vertical	236

1.3. Componente secundario: <i>Insurance</i>	238
1.4. Procedimientos	241
1.5. Tipos y coberturas de las pólizas	244
2. Organización del sector	249
2.1. Tipos de aseguradoras y canales de distribución	249
2.2. <i>Title plants</i> y función de costes	253
2.2.1. Carencia de efectos jurídicos	253
2.2.2. Ubicación urbana	254
2.2.3. Regulación	255
2.3. Economías de escala	256
2.4. Economías de alcance	260
2.5. El importe de las primas	262
2.6. Volatilidad de los resultados y costes fijos	264
3. Regulación pública	268
3.1. Idea general: Exclusión de la política de competencia y regulación estatal	268
3.2. Competencia en comisiones (<i>referrals, reverse competition y controlled business</i>)	270
3.3. Primas crecientes con la cuantía	274
3.4. Cesión de pólizas (<i>assignment of policies</i>)	275
3.5. Renovación de pólizas (<i>reissue policies</i>)	276
3.6. Subvención de pequeños clientes	278
3.7. Solvencia	279
4. El futuro del seguro de títulos en los Estados Unidos	281
4.1. La estandarización de las transacciones residenciales ...	282
4.2. Mayor competencia e integración	284
5. El seguro de títulos fuera de los Estados Unidos	292
5.1. Pretensiones y logros del seguro de títulos estadounidense	292
5.2. Evidencia Internacional	294
5.2.1. Panorama general	294
5.2.2. Canadá: aseguradoras y abogados	301

5.2.3. Puerto Rico: seguro para el gap o brecha registral	303
5.2.4. Australia, México e Israel.....	305
5.2.5. Reino Unido: seguros de hipotecas, de defectos y de títulos	306
5.2.6. L&E: el líder europeo.....	312
5.2.7. Francia: el competidor notarial.....	314
5.3. España seguro actuarial y <i>enforcement</i> de la responsabilidad	316
5.3.1. Funcionamiento	316
5.3.2. Cobertura	317
5.3.3. Papel del seguro como <i>enforcer</i> de la responsabilidad profesional	320
6. Función y perspectivas del seguro de Títulos en distintos ámbitos jurisdiccionales	323
6.1. Mercado potencial.....	323
6.2. Carácter actuarial.....	328
6.3. Efectos de un régimen de responsabilidad más exigente	332
6.4. Posibilidades de integración vertical	335
7. Conclusiones	338
8. Anexo: Cobertura y exclusiones de la póliza de seguro de títulos comercializada en España por Génesis-Metlife	340
8.1. Riesgos cubiertos	340
8.2. Riesgos excluidos	350
Referencias bibliográficas	353

CAPÍTULO V: Organización del registro de la propiedad en países en desarrollo.....363

1. La función de los registros: el <i>enforcement</i> de los derechos de propiedad	364
2. Pautas organizativas de los registros	370
2.1. Producto y mercado: libertad de elección, integración de funciones e independencia	370

2.2. El diseño de la organización prestadora de los servicios	372
3. La debilidad regulatoria del sistema	379
3.1. Visión general	379
3.2. Un ejemplo de regulación: el tratamiento del rigorismo registral	384
4. Puntos críticos en la aplicación del sistema en países en vías de desarrollo	389
4.1. El arranque del sistema	390
4.2. El mantenimiento del sistema	392
4.3. El papel del pago por servicio	394
4.4. Consideración final	396
Referencias bibliográficas	397