



Colegio de Notarios Públicos del Estado de Veracruz de Ignacio de la Llave

Xalapa de Enríquez, Ver., 29 de noviembre de 2019
BOLETIN No. 202/19

CONSEJO DIRECTIVO Bienio 2019-2020

Yohan Hillman Chapoy
PRESIDENTE

Joaquín Tiburcio Galicia
VICEPRESIDENTE

Jaime Cerdán Hierro
SECRETARIO

Mauricio Fernando Quiroz Lozano
PROSECRETARIO

Ruth Denisse Archer Álvarez
TESORERA

Erik Madrazo Lara
PROTESORERO

Daniel Cordero Gálvez
VOCAL DE PROYECTOS LEGISLATIVOS

Cecilia Guadalupe López Mayo
VOCAL DE MUTUALIDAD

Israel Ramos Mange
VOCAL ACADÉMICO

SEGURO DE TÍTULO INMOBILIARIO.- En los Estados Unidos de América no existe un Derecho Registral, ni un Derecho Notarial, que, mancomunadamente, actúen como garante de la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

Existe un mecanismo de publicidad – de atribución de conocimiento al público- para los actos que tienen efectos jurídicos en materia de inmuebles. Pero, al no haber calificación notarial ni registral (al no regir los principios del Derecho Registral que gobiernan la actividad registral en el mundo civilista), el seguro de título inmobiliario suple su ausencia indemnizando a quienes sufren las consecuencias de un eventual defecto en la titulación inmobiliaria. Las funciones del “Registro” – o su equivalente, el *public records system*- están virtualmente privatizadas a través de la industria del *title insurance* que, diariamente, duplica en sus *title plants* la información registral.

A diferencia de los seguros puros que protegen a las personas contra las consecuencias de un eventual siniestro (un riesgo futuro e incierto), el *title insurance* o seguro de título inmobiliario no mira hacia el futuro sino hacia atrás, y protege al asegurado contra el descubrimiento de defectos o cargas que pudieran poner en duda la validez, solidez o prioridad de sus derechos sobre un inmueble determinado.

La contingencia o eventualidad frente a la cual responde este “seguro” es la manifestación – usualmente a través del reclamo de un tercero- de dichos defectos o cargas sobre el título en cuestión; pero el *title insurance* no cubre sino aquellos vicios o cargas que ya existían al momento de emitirse la póliza correspondiente, y que no fueron detectados en el proceso de evaluación de la cadena de títulos que precede a la emisión de dicha póliza.

Derecho Inmobiliario. Temas Selectos y Perspectivas del Sector. Carlos Mena Labarthe y otros. Editorial Porrúa. Páginas 411-413.