

EL SEGURO DE TÍTULO EN PUERTO RICO, FUENTE DE SEGURIDAD PATRIMONIAL

BIBIANA SARRIERA*

I. Introducción.....	153
II. Trasfondo General:	154
III. Aspectos Generales sobre el Seguro de Título.....	156
IV. El Mercado Secundario de Hipotecas	163
V. La Estructura de la póliza del seguro de título:.....	166
VI. El efecto de la Ley 216 en el Sistema Registral y su Fe Pública.....	167
VII. Conclusión	169

I. INTRODUCCIÓN

En Puerto Rico, todo negocio de compraventa de bienes inmuebles, realizado mediante el financiamiento de instituciones bancarias o hipotecarias, requiere la suscripción de una póliza de seguro de título a favor del acreedor hipotecario. Dentro de nuestra jurisdicción su uso es común y su aplicación es continua. Sin embargo, el alcance y la jurisprudencia del mismo limita, toda vez que la información sobre las reclamaciones a dicho seguro constituyen información privada. El seguro de título en Puerto Rico opera de forma paralela al sistema inmobiliario registral civilista y aporta a la seguridad patrimonial. Ello contrasta con la finalidad que provee el sistema registral, el cual aporta a la seguridad jurídica en materia inmobiliaria. En particular, el seguro de título tiene dos acepciones generales, siendo la primera el seguro de título que se constituye a favor del acreedor hipotecario (en adelante, “STH”). Por otro lado, la segunda manifestación es el seguro a favor del dueño (*Home Owner’s Policy*).

* La Lcda. Bibiana Sarriera Requeña inició su carrera profesional al ingresar en 2013 al Grupo de Práctica de Litigación Comercial del bufete Pietrantoní Méndez & Álvarez LLC. Obtuvo su Juris Doctor de la Escuela de Derecho de la Universidad de Puerto Rico el mismo año. Durante sus años de estudio en la Escuela de Derecho, trabajó como Oficial Jurídico en el Tribunal Federal de Distrito para el Distrito de Puerto Rico. Fue además, editora de la Revista Jurídica de la Universidad de Puerto Rico.

Este escrito se enfoca en el seguro que se contrae a favor del acreedor hipotecario. El mismo es conocido en los Estados Unidos (en adelante, "EEUU") como el *Title Lender Policy* y constituye una figura de uso común en el derecho anglosajón, atípica a nuestro sistema de derecho civilista. El seguro de título se introdujo en el sistema puertorriqueño con posterioridad a la invasión norteamericana de 1898, debido al vínculo jurídico existente entre ambos países.¹ Del mismo modo, el crecimiento, expansión y desarrollo de los mercados secundarios de hipotecas han movilizadado la utilización de dicho seguro en toda transacción inmobiliaria bancaria.

Se pretende de forma sucinta, definir, analizar e identificar el uso del seguro de título en la sociedad puertorriqueña. El requisito del seguro de título a favor del acreedor hipotecario tiene un impacto directo en los deudores hipotecarios ya que, en la mayoría de los financiamientos, son éstos quienes acarrear el pago de la póliza. De igual forma, las imperfecciones, los errores y los problemas que surgen de las constancias del Registro son garantizadas a los acreedores hipotecarios mediante dicho seguro inmobiliario. No ha de olvidarse que en nuestra jurisdicción, el negocio de seguros está revestido de un alto interés público.² A tenor con ello, el mismo ha sido ampliamente regulado, principalmente por el Código de Seguros de Puerto Rico.³ Debe resaltarse que, a la fecha de la redacción del presente escrito, no se encontraron estadísticas oficiales sobre el STH, específicamente datos acerca de su uso y efecto en Puerto Rico.

El presente escrito busca ampliar la literatura disponible sobre el tema. De igual forma, se intenta colocar en el tintero una realidad que afecta el crédito territorial con el fin de abrir la discusión sobre la necesidad de agilizar y modernizar el sistema registral. En la actualidad no hay datos públicos que monitoreen las reclamaciones que se realizan al referido seguro, y que podrían servir de referencia a la hora de analizar la operación del Registro de la Propiedad en Puerto Rico.

II. TRASFONDO GENERAL:

El crédito territorial es un elemento catalítico para el flujo de capital en las sociedades modernas. El derecho real de hipoteca es la principal asociación que se tiene con el crédito territorial. En síntesis, el gravamen hipotecario recae sobre un bien inmueble que tiene de ordinario preferencia

¹ LUIS RAFAEL RIVERA RIVERA, DERECHO REGISTRAL INMOBILIARIO PUERTORRIQUEÑO 25 (2da ed. 2002).

² Véase S.L.G. Francis-Acevedo v. SIMED, 176 DPR 372, 384 (2009); véase además Echandi Otero v. Stewart Title, 174 DPR 355, 369 (2008); Molina Texidor v. Plaza Acuática, 166 DPR 260, 266 (2005).

³ Código de Seguros de Puerto Rico, Ley Núm. 77 de 19 de junio de 1957, 26 LPRA §§ 101-8096 (2010).

en caso de incumplimiento de la deuda contraída, según su rango. Ciertamente, para que los mercados de capital puedan operar con eficacia, resulta necesaria la seguridad jurídica.

En particular, y con el fin de dotar al sistema de una mayor seguridad jurídica, la tradición civilista española estableció el sistema registral inmobiliario. Debido a los vínculos históricos entre Puerto Rico y la monarquía española, se estableció dicho sistema, mediante la adopción de *La Ley Hipotecaria para la Provincia de Puerto Rico de 1789*.⁴ El sistema registral inmobiliario con eficacia convalidante que existe en Puerto Rico sigue el principio de inoponibilidad de los actos que no estén inscritos.⁵ El sistema registral inmobiliario tiene el fin de proveer la fe pública registral y, a su vez, limita la publicidad posesoria.⁶ De otra parte, dicho sistema estableció una presunción de certeza y corrección sobre las constancias del Registro.

Muchos estiman que el Registro de la Propiedad de Puerto Rico constituye la principal fuente de seguridad jurídica para la adquisición de bienes inmuebles en Puerto Rico. Claramente, no hay duda de que la existencia del Registro de la Propiedad es consustancial para el desarrollo del crédito territorial y su correspondiente seguridad jurídica. Sin embargo, ciertos factores humanos, económicos y tecnológicos han impedido la modernización del Registro de la Propiedad de Puerto Rico.⁷ De igual forma, los procesos de “urbanización e industrialización ocurridos en el [P]aís a partir de la década del cincuenta, así como la gran influencia de capital extranjero, [en su mayoría] estadounidense, han impartido un notable dinamismo en la economía puertorriqueña”.⁸ Ello tuvo el efecto de un acrecimiento en el flujo de presentaciones ante el Registro de la Propiedad.

El Registro de la Propiedad de Puerto Rico tuvo un atraso de gran magnitud en su proceso de calificación. Por tal razón, en el año 2010 se estableció la Ley Núm. 216 de 27 de diciembre de 2010, denominada como la Ley para Agilizar el Registro de la Propiedad.⁹ La aplicación de dicha Ley implicó la inscripción de todos los documentos pendientes que no abrieran finca nueva.¹⁰ Dicha inscripción se realizó por virtud de la propia Ley, por lo que los documentos afectados no fueron calificados por el Registrador. De esta manera, se generaron laceraciones a la fe pública registral. Sin embargo,

⁴ Véase RIVERA RIVERA, *supra* nota 1, en la pág. 25.

⁵ Véase *id.* en la pág. 32.

⁶ Véase Ley Hipotecaria de 1979, Ley Núm. 198 del 8 de agosto de 1979, 30 LPRA § 2355 (Supl. 2012); véase además Banco Santander v. Rosario Cirino, 126 DPR 591 (1990).

⁷ Véase RIVERA RIVERA, *supra* nota 1, en la pág. 28.

⁸ *Id.* en la pág. 29.

⁹ Ley para Agilizar el Registro de la Propiedad, Ley Núm. 216 de 27 de diciembre del 2010, 30 LPRA §§ 1821–1831 (Supl. 2012).

¹⁰ 30 LPRA § 1821.

el atraso en los documentos presentados implicó un estancamiento mayor en el tráfico económico puertorriqueño, por lo que la solución que el legislador ideó resultó en beneficio de todos los acreedores hipotecarios que tenían documentos pendientes y que no habían sido inscritos; hecho que tuvo efectos determinantes en la ejecución de su garantía, toda vez que la hipoteca en nuestro ordenamiento es de carácter real, accesorio y constitutivo.¹¹

Lo antes expuesto ha tenido el efecto de encarecer el crédito territorial, toda vez que en cierta medida la seguridad jurídica se ha visto lacerada. Por ello y por otras razones que se discutirán a continuación, los acreedores requieren que los originadores de préstamos hipotecarios recurran a una garantía adicional que complemente la seguridad jurídica que es ofrecida por el Registro de la Propiedad. De esta forma, buscan alternativas que les permitan minimizar los riesgos al momento de otorgar préstamos hipotecarios. En particular, la fe pública registral es insuficiente para que los instrumentos negociables que surgen de las hipotecas puedan circular en los mercados secundarios. “La movilización de los instrumentos negociables a los mercados secundarios provee a las entidades financieras el desplazamiento del riesgo contraído. Resultando ello en un aumento en la capacidad de prestación para los consumidores”.¹²

En Puerto Rico, el seguro de título opera al margen y de forma paralela, aportando a la seguridad patrimonial inmobiliaria. Ciertamente, la inserción del seguro de título en nuestro sistema jurídico implicó un choque, pues es una figura anómala dentro del sistema hipotecario civilista. No obstante, en la actualidad, su uso es común, además de ser reglamentado por el Código de Seguros de Puerto Rico.¹³

III. ASPECTOS GENERALES SOBRE EL SEGURO DE TÍTULO

En primer lugar, resulta medular señalar que aunque de ordinario en una enajenación de bienes inmuebles se transfiere la posesión del predio con la propiedad, existen derechos y obligaciones que son inseparables, pues gravan el inmueble enajenado. Para poder determinar la existencia de tales derechos y obligaciones que gravan la propiedad es necesario llevar a cabo un estudio de título. En muchas ocasiones no resulta tarea fácil recopilar la información que brinda el tracto a dicho inmueble. Es por esto que la investigación de los antecedentes de la propiedad resulta ser un elemento esencial, ya que pueden aparecer defectos, vicios o anomalías que afecten la propiedad, y que tengan un efecto adverso en las operaciones

¹¹ Véase 30 LPR § 2552; véase además *Rosario Pérez v. Registrador*, 115 DPR 491, 493 (1984); *S.J. Credit, Inc. v. Ramírez*, 113 DPR 181 (1982).

¹² Entrevista telefónica con el Sr. Edward Hamann, Underwriter para la región del Caribe, Commonwealth Land Title Ins. Co. (10 de enero de 2013).

¹³ 26 LPR §§ 101-8096.

relativas. El seguro de título representa una seguridad patrimonial que busca proteger a los acreedores hipotecarios y a los consumidores dueños.

Como mencionado anteriormente, la figura del seguro de título que se utiliza en Puerto Rico proviene de Estados Unidos. Nuestro máximo foro, citando a Vázquez Bote explica que:

[L]a figura del seguro de título que se utiliza en Puerto Rico proviene de Estados Unidos. Con ésta se persigue fundamentalmente el que el título se pueda mercadear. Esto se refiere a la necesidad de que el título que es objeto del acuerdo causal se ofrezca libre de circunstancias que puedan generar dudas legales, o simplemente fácticas, acerca de su idoneidad para provocar la transferencia, sin problemas para el adquirente. Acreditar que el título es adecuado, en suma, entendiendo por título un antecedente susceptible de transferir el dominio'.¹⁴

“La necesidad del seguro de título en Estados Unidos surgió del hecho de que en la sociedad norteamericana no existe archivo inmobiliario alguno. A diferencia de Puerto Rico, allá no existe un Registro de la Propiedad que acredite que el título carece de riesgos”.¹⁵ En la jurisdicción estadounidense no existe registro o archivo de bienes inmuebles. De igual forma “[n]o existe un Registro de la Propiedad que acredite que el título carece de riesgos”.¹⁶ A tales fines, el Tribunal Supremo de Puerto Rico cita con autoridad a Vázquez Bote, a fin de explicar que:

[E]l método más común de registro de títulos en los Estados Unidos es el registro de todos los documentos que afecten [el] título [de] la propiedad inmueble. Así, la escritura de traspaso (deeds), las hipotecas, las anotaciones de cargas, las sentencias, los procedimientos de adveración (probate) de testamento, las ventas forzosas en cobro de impuestos, los procedimientos hipotecarios y muchos tipos de instrumentos y procedimientos legales, son simplemente copiados en la Casa de los Tribunales (Court House) del condado. No hay ningún funcionario u organismo que tenga el deber

¹⁴ Pérez Sánchez v. Mortgage Investors, 130 DPR 530, 537-38 (1992) (citando a Enrique Vázquez Bote, *El Denominado Seguro de Títulos: Ventajas e Inconvenientes de su Adopción en el Derecho Español*, XCII REV. DER. NOT. 221, 239 (1976)).

¹⁵ *Id.* en la pág. 238.

¹⁶ *Id.*

de calificar el estado de la titulación de una parcela inmobiliaria en particular y de conservarla al día.¹⁷

En EEUU se impone la investigación del título y la existencia del seguro de título. El origen del seguro de título emana de las afluencias por razón de la carencia de seguridad jurídica que se da en la adquisición de bienes inmuebles en los EEUU. A modo de ilustración histórica, en 1867, un comprador perdió su derecho ante la acción ejercitada por otra persona. Debido a ello se ejercitó una acción de daños y perjuicios contra las personas que intervenían en la transmisión de bienes inmuebles, entiéndase contra los que aprobaban la titulación al vendedor, los denominados *conveyancers*.¹⁸ “El fallo definitivo de los tribunales fue que el ‘*conveyancer*’ estaba obligado a desempeñar su cometido con la debida diligencia, pero que habiéndolo hecho en aquel caso, en la medida exigible, no tenía responsabilidad”.¹⁹ Por motivo de dicha determinación judicial se fundó la primera compañía dedicada al seguro de título, *The Real Estate Insurance Company*.²⁰ Dicha compañía aún opera en los Estados Unidos, aunque bajo otro nombre corporativo.

Sin embargo, en Puerto Rico, al igual que en otros países donde predomina el derecho registral inmobiliario de índole civilista “[s]e ha entendido que la protección que ofrece el seguro de título es más extensa [a nivel patrimonial] que la que es brindada por el registro inmobiliario”.²¹ No obstante, dicho seguro generó controversia ya que nuestro sistema se rige por la fe pública que garantiza el sistema registral. Razón por la que algunos sostienen que no se justifica en nuestro sistema de derecho el seguro de título. Sin embargo, otros sostienen que el mismo es beneficioso. Por ejemplo, se afirma que la protección que ofrece dicho seguro no se limita al Registro de la Propiedad, sino que va más allá, como el proveer indemnización por las deudas contributivas sobre la propiedad que no surjan del Registro, por no estar embargada la finca. Entiéndase que dicha póliza provee un grado de tranquilidad respecto al asegurado por errores o inadvertencias en el estudio de título.

Nuestro más alto foro ha expresado que el seguro de título es aquel “[c]ontrato, en cuya virtud el asegurado le paga una prima al asegurador a cambio del compromiso de este último de indemnizarle en caso de que el primero sufra una pérdida causada por gravámenes o defectos en un título

¹⁷ *Id.*

¹⁸ Manuel A. Romero Vieitez et. al., *El Seguro de Título*, en XVI CONGRESO INTERNACIONAL DEL NOTARIADO LATINO 59 (1977).

¹⁹ *Id.* en las págs. 59–60.

²⁰ *Id.* en la pág. 60.

²¹ *Echandi Otero*, 174 DPR en la pág. 376.

inmobiliario sobre el cual obtiene un interés”.²² Cabe destacar que el asegurado persigue que se realice un estudio con anterioridad a la emisión de la póliza. “[E]l descubrimiento de un defecto durante el estudio del bien inmueble a ser asegurado tiene como consecuencia que la compañía aseguradora decida corregirlo antes de emitir la póliza, exceptuarlo de [ella] o asumirlo”.²³.

El Código de Seguros de Puerto Rico expresamente define el seguro de título en su artículo 4.001 cómo “[e]l seguro de dueños de propiedad inmueble o mueble u otros que tengan interés o gravámenes o cargas sobre la misma, contra pérdida por gravamen, títulos defectuosos o invalidez o reclamación adversa al título, y los servicios correspondientes”.²⁴ Nótese que la definición es amplia, toda vez que, según mencionado anteriormente coexisten otros seguros de título respecto a propiedad inmueble. La modalidad más común del seguro de título es el seguro de hipoteca.²⁵ Las pólizas de seguro de título se expiden por una compañía aseguradora a favor del dueño de una propiedad inmueble o sus acreedores hipotecarios. No obstante, en el caso del titular de la propiedad, estas pólizas se usan para garantizarle a éste su título e indemnizarle en caso de que sufra una pérdida o menoscabo en su derecho. Dichas pólizas son denominadas como *Home Owner's Policy*, el cual de ordinario, asegura el monto de la cantidad pagada por el dueño del inmueble y se mantiene en efecto por el tiempo que el dueño retenga un interés sobre la propiedad.²⁶ Su empleo consiste en cubrir riesgos en los negocios de transmisión de un interés inmobiliario, excepto en aquellos ya cubiertos por el seguro de hipoteca. Así, “[e]stas pólizas se utilizan para garantizarle el título al adquirente de una propiedad en caso de que sufra una pérdida o un menoscabo en su derecho”.²⁷

Sin embargo, las pólizas que se expiden a favor de un acreedor hipotecario son conocidas como *Loan-Policies* y garantizan a éste o a su cesionario el derecho real de hipoteca que tenga sobre la propiedad inmueble. Es menester exponer que tal garantía consiste en una indemnización por el balance de la deuda garantizada por la hipoteca en caso de que surja algún defecto en el título de la propiedad que afectara la validez de la garantía hipotecaria. Entiéndase que asegura al prestamista la validez, prioridad y exigibilidad de su derecho de retención (hipoteca) y, al mismo

²² *Id.* en la pág. 374.

²³ *Id.*

²⁴ 26 LPRA § 410.

²⁵ Véase *Echandi Otero*, 174 DPR en la pág. 375.

²⁶ Véase AM. LAND TITLE ASS'N, TITLE INSURANCE: A COMPREHENSIVE OVERVIEW, *disponible en* <http://www.alta.org/about/TitleInsuranceOverview.pdf> (última visita el 20 de oct. de 2013).

²⁷ *Echandi Otero*, 174 DPR en la pág. 376.

tiempo, sirve como protección de los intereses de la entidad crediticia en la propiedad. Una póliza a favor del acreedor hipotecario se emite por la cantidad del préstamo. De igual forma, la responsabilidad disminuye a medida que la deuda hipotecaria se reduce. Una póliza de seguro de título solamente cubre al asegurado y a los sucesores de éste según la ley disponga.²⁸ Por lo que las pólizas de seguro de título no se extienden al inmueble. En el caso de los seguros de título a favor del acreedor hipotecario, son éstos los únicos con legitimación activa para solicitar representación legal de las aseguradoras puesto que son los beneficiarios de la póliza.²⁹ Esto implica que los dueños de la propiedad no son beneficiarios, aunque hayan pagado la misma póliza como requisito para el financiamiento del bien inmueble.

Las pólizas de seguro de título se expiden por una compañía aseguradora. Las cuales son especialistas, toda vez que dicha cubierta es una compleja. La mayoría de las compañías aseguradoras se agrupan en el *American Land Title Association* (en adelante, "ALTA"). Dicha organización fue fundada en 1907 y, en la actualidad, tiene su sede en el Distrito de Columbia en los Estados Unidos.³⁰ La organización agrupa en su mayoría a casi todas las compañías que emiten pólizas de seguro de título. Hoy día, los seguros de título son emitidos en alrededor de 100 países a nivel mundial.³¹ Ha de señalarse que ALTA estableció un modelo de seguro de título para uniformar la emisión de tales pólizas, ajustado a las necesidades por razón de los defectos encontrados en cada propiedad inmueble durante el estudio del título.³² De acuerdo a estadísticas ofrecidas por la ALTA, en un veinticinco por ciento de las transacciones, las compañías de seguros encuentran y resuelven los problemas de título encontrados en su estudio.³³ Resulta medular resaltar que, a la fecha de la redacción del presente escrito, en Puerto Rico no se encontraron estadísticas disponibles al respecto.

En Puerto Rico el seguro de título es un contrato indemnizatorio que se rige por las reglas generales aplicables a los contratantes de seguros y, al igual que todo contrato, el mismo constituye ley entre las partes.³⁴ A tales efectos, el Tribunal Supremo ha resuelto que este "es un contrato de adhesión, por lo cual debe interpretarse liberalmente en beneficio del asegurado".³⁵ No obstante, si los términos del contrato de seguro son claros,

²⁸ Véase *Pérez Sánchez*, 130 DPR en la pág. 542.

²⁹ Véase *Echandi Otero*, 174 DPR en la pág. 371.

³⁰ Véase AM. LAND TITLE ASS'N, <http://www.alta.org> (última visita el 20 de oct. de 2013).

³¹ Véase *id.*

³² Para apreciar un modelo de contrato de seguro de título, véase *id.*

³³ Véase AM. LAND TITLE ASS'N, *supra* nota 26.

³⁴ Véase *Monteagudo Pérez v. ELA*, 172 DPR 12, 20 (2007); véase además *López v. Atlantic Southern Ins. Co.*, 158 DPR 562, 568 (2003).

³⁵ *Monteagudo Pérez*, 172 DPR en la pág. 21; véase además *Molina Texidor*, 166 DPR en la pág. 272.

específicos y no dan margen a ambigüedades o diferentes interpretaciones, se hará valer la clara voluntad de las partes.³⁶ Por otro lado “[l]os términos de las pólizas de seguro deben ser generalmente entendidos en su más corriente y usual significado, sin atender demasiado al rigor gramatical, sino al uso general y popular de las voces”.³⁷

De ordinario, el propósito de todo contrato de seguros es la indemnización y protección en caso de producirse el suceso incierto previsto en este.³⁸ Al determinar cuáles son los riesgos cubiertos por una póliza de seguro es necesario considerar si en el contrato figura una cláusula de exclusión.³⁹ “Estas cláusulas tienen el propósito de limitar la cubierta establecida en el acuerdo principal disponiendo de este modo que el asegurador no responderá por determinados eventos, riesgos o peligros”.⁴⁰ No obstante, y de acorde con la norma general, si una cláusula de exclusión aplica claramente a determinada situación, la aseguradora no está obligada a responder por los riesgos expresamente excluidos.⁴¹

A diferencia de los contratos de seguros, los seguros de título tienen la característica de ser preventivos. Entiéndase que lo que buscan es la eliminación de un riesgo y no la asunción o distribución de uno. “Como norma general, los seguros de título ofrecen cubierta por pérdidas futuras a causa de gravámenes o defectos en el título anteriores a la fecha de emisión de la póliza”.⁴² De este modo, el seguro de título protege contra el riesgo surgido una vez adquirida la propiedad, y “se descub[r]e que en el título ya existía, en el momento de contratar el seguro, un defecto que podía privar de su derecho al adquirente”.⁴³ El verdadero seguro de título no trata de proteger contra el riesgo del surgimiento de algún hecho futuro que afecte el derecho del asegurado. “El riesgo asegurado dimana de un defecto oculto en el derecho del enajenante, que el sistema de *record* no permite descubrir”.⁴⁴ El fin último que persigue el seguro de título a favor del acreedor hipotecario

³⁶ Véase CÓD. CIV. PR art. 1233, 31 LPRA § 3471 (2011); véase además *Coop. de Ahorro y Créd. Oriental v. S.L.G.*, 158 DPR 714, 723 (2003); *Quiñones López v. Manzano Pozas*, 141 DPR 139, 154 (1996).

³⁷ *Morales Garay v. Roldán Coss*, 110 DPR 701, 706 (1981); véase además *Molina Texidor*, 166 DPR en la pág. 267.

³⁸ Véase 26 LPRA § 1125.

³⁹ Véase *Monteagudo Pérez*, 172 DPR en la pág. 21.

⁴⁰ *Id.*

⁴¹ Véase *Molina Texidor*, 166 DPR en las págs. 267–68; véase además *Marín v. American Int'l Ins. Co. of P.R.*, 137 DPR 356, 362 (1994).

⁴² ALEX M. JOHNSON, UNDERSTANDING MODERN REAL ESTATE TRANSACTIONS 272 (3ra ed. 2012).

⁴³ *Echandi Otero*, 174 DPR en la pág. 375 (citando a José Puig Brutau, *El Seguro a Favor del Adquirente de Bienes Inmuebles en los Estados Unidos*, XCIII–XCIV REV. DER. NOT. 245, 254 (1976)).

⁴⁴ *Romero Vieitez*, *supra* nota 18, en la pág. 62.

es que se indemnice al beneficiario de la póliza, en caso de pérdida de la prioridad registral de la hipoteca o por defectos en el título.

Nuestro Tribunal Supremo, haciendo alusión a los mercados secundarios, ha señalado que la finalidad que persigue el seguro de título es que el mismo se pueda mercadear. En particular ha expresado que:

[L]a necesidad de que el título que es objeto del acuerdo causal se ofrezca libre de circunstancias que puedan generar dudas legales, o simplemente fácticas, acerca de su idoneidad para provocar la transferencia, sin problemas para el adquirente. Acreditar que el título es adecuado, en suma, entendiendo por título . . . un antecedente susceptible de transferir el dominio'.⁴⁵

De igual forma, se ha establecido en nuestro ordenamiento jurídico que el seguro de hipoteca responde a una necesidad de mercado. El mismo faculta a los prestamistas en Puerto Rico a vender y a traficar en los mercados financiero en Estados Unidos, las obligaciones colateralizadas aquí constituidas. Por ello, se dispone en nuestra jurisprudencia que “[u]n título mercadeable es aquel que una persona razonable no dudará en adquirir porque garantiza que la propiedad está libre de gravámenes”.⁴⁶ De igual forma se señala en nuestra jurisprudencia que:

[L]a compraventa de hogares se realiza en la gran mayoría de los casos por medio de empresas de financiamiento que compran las hipotecas aseguradas por la Federal Housing Authority. Hay una serie de corporaciones, como Housing Investment Corporation y James T. Barnes Inc., que compran las hipotecas aseguradas por la F.H.A. para luego vendérselas a inversionistas continentales. Estos inversionistas quieren que su dinero goce de toda la protección posible. Sin embargo, cuando un deudor hipotecario deja de pagar por su préstamo, la F.H.A. le paga el monto total de la hipoteca al inversionista, solo [sic] si [e]ste le entrega una casa con un título limpio. Si no existe un título limpio el inversionista no puede recobrar de la F.H.A. Como protección contra esta situación los inversionistas requieren el seguro sobre el título. *O sea, el adquirente de la casa tiene que comprar un seguro para que en caso de que el título que esa persona ha adquirido esté viciado, el dinero que el inversionista le prestó para la adquisición de ese hogar esté*

⁴⁵ Pérez Sánchez, 130 DPR en la pág. 538 (citando a ENRIQUE VÁZQUEZ BOTE, *supra* nota 14, en la pág. 239).

⁴⁶ Echandi Otero, 174 DPR en la pág. 379 n.14 (citando a Jessica P. Wilde, *Violations of Zoning Ordinances, The Covenant Against Encumbrances and Marketability of Title: How Purchasers Can Be Better Protected*, 23 TOURO L. REV. 199 (2007)); véase además Pérez Sánchez, 130 DPR en la pág. 538.

*garantizado. El deudor hipotecario paga por un seguro que solo [sic] protege al acreedor hipotecario. Cabe señalar, además, que al evaluar reclamaciones como la del presente caso, hay que tomar en consideración no s[o]lo si el reclamante es el asegurado, sino también si la aseguradora tiene la misma obligación para con el reclamante que tiene con respecto al asegurado. No podemos olvidar que la póliza cubre solamente al asegurado.*⁴⁷

La interpretación que antecede alude a los mercados secundarios hipotecarios. De igual forma, ello refleja nuevamente que “[e]l seguro de título no es un seguro de título del adquirente, es decir, no suple los defectos de los que pueda adolecer el negocio adquisitivo en su celebración, conformación o formalización y autenticación, sino que le asegura el título del transferente”.⁴⁸

IV. EL MERCADO SECUNDARIO DE HIPOTECAS

El mercado secundario de hipotecas es producto de un esfuerzo por parte del gobierno de los Estados Unidos, y que resultó en la aprobación del *Emergency Home Finance Act of 1970*.⁴⁹ Dicha legislación federal creó el mercado secundario de hipotecas convencionales.⁵⁰ Por razón de su creación surge el desarrollo de las formas estandarizadas de hipoteca, que son ingrediente esencial en la creación del mercado secundario de hipotecas de hoy día. Hecho que ha permitido una mayor estandarización y rapidez en los préstamos hipotecarios.

Mediante dicha legislación, el gobierno federal estadounidense intentaba facilitar el financiamiento de unidades residenciales. Debido a que se buscaba una pronta recuperación de la economía a la luz de cambios económicos que alteraron los mercados estadounidenses. De igual forma, se buscaba incrementar la liquidez en el mercado hipotecario. Por motivo de ello, advinieron o se crearon tres organizaciones,⁵¹ a fin de cumplir los objetivos antes descritos, incluyendo el *Federal National Mortgage Association* (FNMA), la cual actualmente opera como una entidad privada. No obstante, dicha organización actualmente mantiene el mercado secundario

⁴⁷ Pérez Sánchez, 130 DPR en las págs. 541–42 (énfasis en original).

⁴⁸ Romero Vieitez, *supra* nota 18, en la pág. 62.

⁴⁹ Véase *Emergency Home Finance Act of 1970*, § 303(f), 12 U.S.C. § 1452(f) (2008).

⁵⁰ Véase Peter M. Carrozzo, *Marketing the American Mortgage: The Emergency Home Finance Act of 1970, Standardization and the Secondary Market Revolution*, 39 REAL PROP. PROB. & TR. J. 765 (2005).

⁵¹ Véase JOHNSON, *supra* nota 43, en la pág. 152.

para hipotecas residenciales al comprar y vender las mismas. De igual forma, se creó el *Government National Mortgage Association* (en adelante, "GNMA"), la cual es una instrumentalidad corporativa del gobierno federal que vende valores con garantía hipotecaria a inversionistas, y cuyos certificados están asegurados por la Administración Federal de Vivienda. El pago mensual de capital e intereses de las hipotecas se pasan al inversionista. En la actualidad, GNMA es la única organización que ofrece valores ("securities") garantizados por la cláusula de entera fe y crédito del gobierno de los EEUU. Además, se creó el *Federal Home Loan Mortgage Corporation* (en adelante, "FHMC") en el 1970, como una corporación privada. La FHMC sirve como una línea de crédito central o intermediaria que compra y vende hipotecas, a su nombre, tanto como para los inversores. Además, opera como una empresa privada que tiene el rol de movilizar hacia el sector privado la función del gobierno en el mercado secundario de hipotecas. Debido a la importancia y el rol comercial que representa el mercado secundario de hipotecas, todos los instrumentos negociables para traficar en tal mercado quedan sujetos a las regulaciones del Código de Comercio Uniforme de los Estados Unidos (mejor conocido como "U.C.C.", por sus siglas en inglés).

Principalmente en la década de los setenta e inicios de los ochenta era común que determinado banco o entidad financiera originara la deuda en una transacción hipotecaria residencial y retuviera la misma en sus libros. Posteriormente, se generaba la hipoteca y a la vez un instrumento negociable, es decir, el pagaré. Una vez, saldada la deuda, el banco liberaba y cancelaba el instrumento negociable que formaba parte de sus libros.⁵² Sin embargo, ese esquema cambió por razón de las fluctuaciones en las tasas de interés, el desarrollo de nuevos productos financieros y "[t]he securitization of mortgages and development of the secondary market for mortgages."⁵³ La evolución y creación de los mercados secundarios resultó para las entidades financieras:

[V]ery profitable for lenders to originate mortgages, with the intent at the time of origination or very shortly after execution to sell the mortgages on the secondary market, retaining in most cases the right to service the mortgage. These originators, consequently would fund the mortgage and recoup those funds when the mortgage was sold.⁵⁴

Por tal razón, el rol de los emisores de deuda original, entiéndase los bancos, cambió. Toda vez que comenzaron a fungir como especialistas que

⁵² Véase *id.* en la pág. 7.

⁵³ *Id.* en las págs. 161-62.

⁵⁴ *Id.* en la pág. 8.

“[d]ealt with the mortgagor initially in executing and funding the mortgage with no intent of holding the mortgage note as mortgagee to maturity.”⁵⁵ No ha de olvidarse que la transacción hipotecaria y financiera típica tiene dos elementos productos de ellas: el pagaré y la hipoteca. El propósito del pagaré es producir un instrumento negociable regulado por el U.C.C. y permitir al acreedor hipotecario vender su interés en los préstamos hipotecarios, entiéndase, su derecho a recibir pagos mensuales, a fin de ejecutar hipotecas nuevas que sean más rentables. Debido al carácter intermediario de los emisores de deuda original, los inversionistas o los compradores de hipotecas en el mercado secundario han buscado proteger su interés en los bienes inmuebles, tanto como en las hipotecas. Por tanto, exigen que el deudor hipotecario tenga un seguro de título que proteja al acreedor hipotecario si el título no correspondiese al deudor.⁵⁶ Los pagos deberán seguir siendo dirigidos al acreedor original, como parte del servicio del préstamo. No ha de pasarse por alto el hecho de que desde el año 1970, Fannie Mae y Freddie Mac han publicado documentos que hoy en día se utilizan en aproximadamente el 90% de los cierres de préstamos residenciales en los EEUU. Nótese la expansión de esta práctica de negocios:

[u]n proceso similar está en marcha respecto a la documentación de los préstamos comerciales, y la creciente demanda del mercado para la uniformidad. Ello incluye ahora los servicios y productos relacionados con los préstamos hipotecarios, tales como las normas de suscripción, normas de construcción, las prácticas de evaluación, seguro de título, y el seguro hipotecario.⁵⁷

El mercado secundario ha respondido al creciente desarrollo de nuevos productos financieros, tales como los *collateralized debt obligations* y los *mortgage-backed securities* que son *pools* de hipotecas individuales. El requisito del seguro de título como resultado de la protección de los acreedores hipotecarios no ha sido cuestionado por dicho mercado. Sin embargo, estudios demuestran que solamente una pequeña porción de las primas son pagadas. Ha de resaltarse que en muchas ocasiones la prima no se paga, ya que la compañía aseguradora intenta por todos los medios corregir el defecto que se invoca. Si bien es cierto que el seguro de título opera para sus beneficiarios, su operación es retroactiva y no prospectiva. “Thus the

⁵⁵ *Id.* en la pág. 151.

⁵⁶ Véase *id.* en la pág. 152.

⁵⁷ Ann M. Burkhart, *Real Estate Practice in the Twenty-First Century*, 72 Mo. L. Rev. 1031, 1041 (2007) (traducción suplida).

practical effect of a title insurance policy is to protect the insured against the effect of a title searchers negligence.”⁵⁸ En la actualidad:

[a] lender's title insurance policy is now issued in virtually every residential mortgage transaction in this country because Fannie Mae, Freddie Mac, and the other secondary market buyers will not purchase the mortgage otherwise. As a result, title insurance companies largely have replaced lawyers in the examination and evaluation of land titles in residential real estate transactions.⁵⁹

V. LA ESTRUCTURA DE LA PÓLIZA DEL SEGURO DE TÍTULO:

En primer lugar, ha de señalarse que la prima de dicha póliza es determinada por la compañía aseguradora. La misma se basa en el monto total del préstamo hipotecario o en el precio de compra de una póliza de propietarios y se cobra una sola vez.⁶⁰ En cuanto a su forma, las pólizas del seguro de título se dividen en diversas secciones o anejos. El anejo A es la carátula de la póliza y es identificada como *Schedule A*. Dicho anejo contiene los datos generales del seguro, tales como el número de póliza, el nombre del asegurado, la suma asegurada, el día y hora en que se expidió la póliza, la fecha y hora en que entró en vigor el seguro y la descripción del inmueble asegurado.⁶¹

En el cuerpo de la póliza se encuentran las excluyentes de cobertura (excepciones estandarizadas) y, posteriormente, los términos y condiciones generales del seguro. En los términos y condiciones se establecen una serie de definiciones básicas, una descripción de las transacciones y otros supuestos de terminación de cobertura del seguro. Además de los procedimientos relativos para la presentación de una reclamación del seguro, también se encuentran las obligaciones del asegurado y de la aseguradora, la forma de determinar la suma asegurada, la reducción de la suma asegurada derivada de pagos de reclamaciones, así como una cláusula arbitral junto a las demás cláusulas que gobiernan la cubierta del seguro. “Dentro del clausulado se elimina la cobertura de cualquier riesgo no contratad[o] que pueda derivarse del reporte de título que la aseguradora expide después de efectuar la búsqueda correspondiente y antes de emitir la póliza”.⁶²

⁵⁸ Quintin Johnstone, *Title Insurance*, 66 YALE L.J. 492, 502-05 (1957).

⁵⁹ Burkhart, *supra* nota 58, en la pág. 1063.

⁶⁰ Véase BARLO BURKE, *REAL ESTATE TRANSACTIONS* (5ta ed. 2011).

⁶¹ Odriozola Mariscal, *El Seguro de Título: Análisis Comparado Estados Unidos-México*, en COMISIÓN NACIONAL DE SEGUROS Y FINANZAS 26 (2004), disponible en http://www.cnsf.gob.mx/Eventos/Premios/2004%20Seguros/XI_Premio_SEGUROS_2o.pdf.

⁶² *Id.* en la pág. 27

De otra parte, el anejo B o el *Schedule B* contiene una lista de excepciones de cobertura que aplican a cada seguro en particular.

Mientras que en el cuerpo de la póliza se insertan las excluyentes de cobertura, es decir, las excepciones de cobertura estandarizadas para todos los seguros de título, en el Anejo B se insertan las excepciones de cobertura que aplican al seguro en particular. Dichas excepciones se conforman básicamente por los defectos conocidos y existentes del título que, por lo tanto, no quedarán asegurados.⁶³

Dichos defectos son resultado del estudio de título que realizó la aseguradora. En caso de que el asegurado desee cubrir dichas excepciones, este deberá subsanar los defectos encontrados o asegurarlos mediante un endoso, con el consecuente pago de una prima adicional.⁶⁴ La suma asegurada corresponde a la parte insoluble del crédito hipotecario contratado con el beneficiario de la póliza. “En ese sentido, no ha[] de confundir[se] la simple cesión de derecho de un crédito hipotecario, en donde el seguro original continuará vigente, con el refinanciamiento de hipoteca y, en cuyo caso habrá de efectuar[se] una renovación de la póliza y pagar una nueva prima”.⁶⁵ La póliza es emitida solamente después de un examen de las constancias de los registros y de un análisis de los riesgos. Incluso, algunos estados tienen leyes que prohíben que se logre una emisión de una póliza de seguro si el título no es mercadeable.⁶⁶

VI. EL EFECTO DE LA LEY 216 EN EL SISTEMA REGISTRAL Y SU FE PÚBLICA

La antes citada Ley 216 inscribió por su operación todos los documentos que estaban pendientes y que no creaban finca nueva. La polémica respecto a dicha ley gira en torno a los problemas registrales que puedan surgir por razón de la inscripción legal automática. Sobre ello, señala la profesora Ana Cristina Gómez que “[a]l trazar unos argumentos claves sobre la pertinencia del seguro en Puerto Rico, resulta preciso preguntarse si ese seguro sería suficiente para cubrir los defectos producidos por una inscripción automática”.⁶⁷ En su escrito, la profesora utiliza una póliza de seguro de título a fin de determinar que existe una exclusión por razón de

⁶³ *Id.*

⁶⁴ *Véase Id.*

⁶⁵ *Id.* en la pág. 29.

⁶⁶ *Véase* Charles Szypszak, *Public Registries and Private Solutions: An Evolving American Real Estate Conveyance Regime*, 24 WHITTIER L. REV. 663, 684–86 (2003).

⁶⁷ Ana Cristina Gómez Pérez, *El Efecto de la Ley Número 216 de 2010 Sobre el Tráfico Económico Inmobiliario en Puerto Rico*, 81 REV. JUR. UPR 845, 859 (2012).

gravámenes o inscripciones resultantes de una ley aprobada por el gobierno. A tales efectos, Gómez apunta que pueden esbozarse varios escenarios que versen sobre los daños ocasionados debido a la pérdida de derechos reales, como producto de la inscripción automática instada por la Ley:

1. La compañía de seguro estará exenta de cubrir cualquier perjuicio causado por la Ley, ya que en su exclusión incluye cualquier acto efectuado por el Estado que no se encuentre registrado al momento de emitir la póliza y que afecte la propiedad. Esto incluye la Ley Número 216.
2. La compañía de seguros estará exenta de cubrir cualquier perjuicio causado por la Ley, ya que la Ley Número 216 no se encontraba 'recorded in the public records at date of Policy'.
3. En contrapartida es posible interpretar que la compañía de seguros tendrá que cubrir cualquier perjuicio causado por la Ley Número 216, ya que en su artículo 2 indica que '[t]odos los documentos presentados en el Registro de la Propiedad al 30 de abril de 2010 quedan inscritos' y el artículo 53 de la Ley Hipotecaria indica que '[s]e considerará como fecha de inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, aun para determinar el plazo necesario para la cancelación de asientos, la fecha de la presentación que deberá constar en la inscripción misma'.⁶⁸

La apreciación de la profesora es correcta. No obstante, a preguntas realizadas a Stewart Title, éste indicó que una reclamación que surja por razón de la Ley 216 estará cubierta si los documentos inscritos por operación de ley estaban pendientes de ser calificados y si los mismos habían sido examinados al momento en que se emitió la póliza. Entiéndase, la consideración previa de los documentos presentados ante el Registro de la Propiedad por parte de la compañía aseguradora al momento de emitir la póliza. Por lo que puede argüirse que se cuantificó el riesgo que representaban los mismos. No ha de olvidarse que la aseguradora examina dichos documentos y determina a base de estos si los mismos son susceptibles de ser cancelados o si tienen defectos que no son subsanables.⁶⁹ No obstante señaló que aún no está claro si la póliza cubrirá una inconsistencia que fue creada por razón de la aplicación de la Ley.

En primer término, ha de señalarse que nada de lo esbozado en el presente escrito representa una postura definitiva. Por el contrario, "[e]l resultado solo lo determinará el tiempo y los litigios que surjan con

⁶⁸ *Id.* en la pág. 860.

⁶⁹ Entrevista telefónica con Lcdo. Maymó, Stewart Title (15 de enero de 2013).

posterioridad a la aprobación de la Ley”.⁷⁰ Se puede inferir que según la jurisprudencia aplicable, el seguro de título no es prospectivo. Entiéndase, se puede deducir que todo documento inscrito por virtud de ley y que no fue objeto de examen por parte de la aseguradora quedará excluido de la póliza. Aun así, existen dudas respecto a los problemas que han surgido por razón de la operación de la Ley. En la actualidad aún queda la posibilidad de que surjan problemas por razón de que no hubo calificación registral. En tal caso, el seguro de título puede cobrar un rol predominante dentro de nuestra jurisdicción, dado a que podrá ser utilizado como una garantía adicional.

VII. CONCLUSIÓN

Por razón de la información analizada, se estima necesario que la seguridad jurídica inmobiliaria sea vista no solo desde el marco jurídico civilista, sino desde una perspectiva que garantice el flujo y el tráfico de los instrumentos negociables. Aunque el uso del seguro de título es común, la forma en la cual opera no está clara para todos. La falta de legislación y carencia de estudio pueden ser indicativos de una realidad percibida, pero ignorada. Por lo que el presente escrito busca armonizar ambos sistemas, a fin de promover ideas que no antagonicen a ambos sistemas cuando operen en conjunto. El fin último es promover ideas que aporten a una mayor seguridad jurídica en el País.

Como hemos visto, el seguro de título es producto de una necesidad patrimonial y no representa o implica una laceración a la seguridad jurídica que provee el Registro de la Propiedad en nuestra jurisdicción. Como fuese señalado anteriormente, la información relacionada a las reclamaciones y litigios producto del uso común del STH en nuestro ordenamiento es limitada y la información obtenida fue de carácter general. Tiene que denotarse que en Puerto Rico existe poca regulación a favor de los consumidores en materia de seguros de título. En particular, no se contabilizan o no se puede adquirir información sobre las reclamaciones realizadas a dicha cubierta, y cuál ha sido el alcance y/o los problemas que presenta la Ley 216.⁷¹ En Puerto Rico, debe ser materia de análisis el que se utilice la información relacionada a las reclamaciones a las aseguradoras, a fin de mermar las deficiencias registrales, para así establecer una mayor seguridad jurídica.

De igual forma, existe falta de información respecto a quiénes son beneficiarios de la póliza a favor del acreedor hipotecario. Por todo lo cual, se estima necesario que se le notifique a los clientes sobre la diferencia entre

⁷⁰ Gómez Pérez, *supra* nota 68, en la pág. 860.

⁷¹ La autora reconoce y agradece al personal de Stewart Title por la información gentilmente suministrada para llevar a cabo el presente estudio.

ambos seguros de títulos, los cuales en la mayoría de las ocasiones son pagados por los consumidores. De otra parte, no se encontró información pertinente al incumplimiento con la sección 9 del *Real Estate Settlement and Procedures Act* (RESPA),⁷² por parte de las entidades financieras en Puerto Rico. Dicha sección obliga a los bancos y entidades financieras para que los consumidores que paguen el seguro tengan la oportunidad de seleccionar con qué compañía desean pagar la prima⁷³. La referida sección ha causado problemas en EEUU, toda vez que se habla de una relación simbiótica entre los bancos y las aseguradoras. Nótese, empero, que en Puerto Rico los seguros están revestidos del más alto interés público.

No ha de olvidarse que el STH tiene el resultado de facilitar y promover el flujo en el mercado inmobiliario, produciendo y permitiendo una mayor capacidad prestataria por parte de las entidades financieras. De igual forma, el seguro de título provee en los desarrollos comerciales una garantía adicional que es altamente utilizada. La presente investigación no se centra en determinar cuál sistema provee mayor seguridad jurídica. En particular, se estima que el sistema registral fomenta y promueve una mayor seguridad jurídica. No obstante, se busca reconciliar ambos sistemas a fin de que ambos se nutran mutuamente y promuevan una mayor seguridad jurídica y patrimonial en nuestro ordenamiento. Cabe destacarse que la capacidad de prestación, la minimización de los riesgos y una baja tasa de interés están ligados al seguro de título a favor del acreedor hipotecario.

Por ende, los bancos y las entidades financieras pueden emitir más deuda, lo que en efecto resulta en mayor capacidad prestataria, teniendo un resultado positivo sobre la economía y los consumidores. De otra parte, se justifica el seguro de título en Puerto Rico toda vez que existen problemas en la forma en la cual se maneja el Registro de la Propiedad, incluyendo los atrasos en el proceso de calificación, problemas encontrados con la transcripción de información en el Sistema Ágora y dificultades que surgen al momento de llevar a cabo un estudio de título. Incluso en los EEUU han reconocido dichos problemas y se ha señalado que:

[P]uerto Rico has a register of rights that purges any title defects before registration. However, reportedly, 'it suffers considerable delays. After documents have been lodged (and have, therefore, gained priority) they still wait for years for the registrar's review and eventual registration. As a result, validity of the lodgment entry has had to be extended to four years (a few weeks is usual in systems that function well). Insurance companies have stepped in to cover the risk during the period between lodgment and registration, mainly to meet the demand for security of investors in the US

⁷² 12 U.S.C. § 2608 (2013).

⁷³ Véase *Hopkins v. Horizon Management Services*, 515 F.Supp.2d 649 (2007).

secondary mortgage market.' Arrunada, Property Enforcement as Organized Consent, *Journal of Law, Economics, and Organization*, p. 10 (2003).⁷⁴

Lo antes descrito ha tenido el efecto de encarecer el crédito territorial, ya que la seguridad jurídica se ha visto afectada. No ha de olvidarse que el seguro de título cubre únicamente el hecho que alguien reclame interés dominical en la propiedad adquirida. En particular, la compañía aseguradora defenderá el título en los tribunales y pagará por la pérdida real en determinadas circunstancias. Por ejemplo, cuando un gravamen se presentó en contra de su título porque un propietario anterior dejó de pagar hipoteca, o porque no se pagó la suma correspondiente a la asociación de propietarios o de condominio. De igual forma, el seguro de título cubre si la persona recibe un aviso de embargo anterior a la adquisición del bien inmueble.

Asimismo, el seguro de título cubre gravámenes o reclamaciones en contra del título que no figuran en las excepciones de orden. Se consideran ejemplos de lo anterior: los arrendamientos, contratos y las opciones de compraventa sobre un bien inmueble, que no se inscribieron por lo que no surten efecto *erga omnes*. De igual forma, el seguro cubre sobre la incapacidad de descubrir servidumbres no inscritas que afecten al predio.⁷⁵ El seguro de título cubre además, una firma defectuosa por parte del titular así como los errores cometidos por el notario público al momento de otorgar el documento.

No obstante lo anterior, el seguro de título no cubre los vicios que surjan en el título con posterioridad a la fecha en la cual se realizó la compra de la póliza. Además, el seguro no cubre los problemas que surjan a causa de las servidumbres de carácter público ni de utilidad pública, por violaciones a las ordenanzas públicas, de zonificación u otras leyes. Sin embargo, el seguro de título asegura determinados impuestos. La compra de la póliza asegura que todos los impuestos sobre la propiedad y las evaluaciones sean pagados para el año más reciente disponible.

En particular, la fe pública registral es insuficiente para que los instrumentos negociables que surgen de las hipotecas puedan circular en los mercados secundarios. La movilización de los instrumentos negociables a los mercados secundarios provee a las entidades financieras el desplazamiento del riesgo contraído. Por todo lo cual, se considera necesario que

⁷⁴ 2 JOYCE PALOMAR, TITLE INS. LAW § 22:3 n.7 (2012-2013).

⁷⁵ Véase *What is Title Insurance?*, INFINITY TITLE COMPANY, disponible en http://www.infinitytitleco.com/pdf/What_is_Title_Insurance.pdf (última visita el 21 de octubre de 2013).

las reclamaciones hechas a las aseguradoras del STH puedan ser notificadas al Comisionado de Seguros o al Departamento de Justicia mediante la creación de un acuerdo. Ello debe constituir información pública, ya que el acceso a dicha información puede ofrecer una guía de los problemas concretos registrales que se dan en nuestro ordenamiento.

Por todo lo cual, se estima pertinente que en Puerto Rico al igual que otros estados, se comiencen a cuantificar los litigios y reclamaciones generados por el STH, puesto que proveerá una base para mejorar nuestro sistema registral. Recomendando que de implementarse implicaría un beneficio, que no solo mejoraría la seguridad jurídica sino que puede resultar en un costo menor de la póliza en nuestra jurisdicción. Se estima que no han de verse ambos sistemas de forma antagónica; por el contrario, ambos son necesarios y pueden relacionarse a fin de establecer una mejor seguridad patrimonial y jurídica en nuestro ordenamiento. No ha de olvidarse que en nuestro ordenamiento “los negocios jurídicos nacen, vencen y mueren fuera del Registro de la Propiedad. Sin embargo, es esa entidad administrativa la que ofrece como institución jurídica, como oficina o como un conjunto de libros, la oportunidad de acceder a la información inmobiliaria”.⁷⁶

El seguro de título no solo provee una base de seguridad patrimonial a favor de los consumidores, sino que fomenta una mayor liquidez en nuestra economía. Sin olvidar la función protectora que provee el sistema registral a los terceros que actúan de buena fe. No obstante, debemos ser objetivos y utilizar la información disponible para mejorar nuestra seguridad jurídica desde una óptica real, que en ocasiones es fuente de litigios y los reclamos a las compañías aseguradoras que emiten pólizas de seguro de título. La contabilización de los errores nos permitirá corregir las áreas de problemas potenciales que ostenta el Registro de la Propiedad, y minimizar el margen de error. Finalmente, ambos sistemas pueden complementarse, pues no son mutuamente excluyentes. Contrario a lo pensado, ambos pueden actuar en beneficio de los consumidores y del sistema de Derecho.

⁷⁶ Rolando Torres Rodríguez, *Presentación y consulta telemática de documentos en el Registro de la Propiedad: un estudio comparado de los sistemas registrales de Puerto Rico y otros países latinoamericanos*, 45 REV. JUR. UIPR 115, 116 (2011).