¿Título de propiedad, escritura pública o contrato de promesa de venta?

FOTO: Internet

Explicaciones Constructivas

Por Noé Peralta Delgado

La Paz, Baja California Sur (BCS). Actualmente, bajo el *slogan* de “vivienda digna para todos”, el gobierno federal y estatal han creado una gran cantidad de programas de **apoyo de vivienda** para personas con poca capacidad adquisitiva. Como parte del

proceso formal, se hacen estudios socio-económicos los interesados para analizar las condiciones en que viven con su familia, siendo el caso que las madres solteras o familias con miembros con alguna discapacidad son las que primeramente se canalizan; entre los apoyos brindados principalmente son los de piso firme, baños, recámaras adicionales, etc.

> *Desde hace algunos años, las instancias gubernamentales, una vez que se evalúan las condiciones de cada posible candidato al apoyo, solicitan algún documento legal donde el beneficiario compruebe que es legítimo propietario o posesionario del predio donde se aplicará el recurso económico; esta regla tan sencilla pero que resulta tan restrictiva para muchos, está fuertemente fundamentada ya que en tiempos pasados se realizaron viviendas o ¨pies de casa¨ en terrenos sin comprobación legal de propiedad, y en muchas ocasiones el beneficiario terminaba por abandonarla o traspasarla, sin respetarse el espíritu original de ayuda para una vivienda digna; quizá, como dicen, una vivienda regalada no se valora ni se cuida tanto, como cuando a la persona le cuesta trabajo comprarla. Este fenómeno se observaba más en las zonas rurales del estado, donde literalmente se quedaron viviendas abandonadas en el monte, y en algunas ocasiones en ruinas.*

También te podría interesar: ***El origen de la cuadrícula del Valle de Santo Domingo***

Suele suceder que, cuando se pregunta a las personas si tienen un título o escritura de propiedad que avale su pertenencia sobre el terreno, surge la duda, ¿qué es un título o qué es una escritura pública?, ¿para qué sirven? Y ¿cuál de los dos tiene más validez oficial?

En el caso de **México** y nuestro estado de **Baja California Sur**, aún quedan algunas dependencias gubernamentales que son propietarias o gestionan terrenos que son propiedad de ellos mismos; para que el gobierno pueda expedir a cualquier persona un **título de propiedad,** debe de comprobar que tiene todos los derechos sobre el terreno que se piensa enajenar. Es por esta razón que el **título de propiedad** siempre viene de una dependencia federal, que posee toda la legalidad y puede emitirlo; dichos títulos son comúnmente una hoja tamaño oficio

de papel más grueso que el papel bond y viene como firma principal la máxima autoridad del gobierno, estado o municipio, aparte de otras firmas dependiendo de quien lo entrega.

Tenemos, por ejemplo, que a nivel nacional el **Registro Agrario Nacional (R.A.N.),** emite **títulos de propiedad** a personas o agrupaciones que adquieren o se adjudican terrenos de origen ejidal, y que previamente debieron haber pasado por las respectivas juntas del comisariado ejidal; otro ejemplo es la **Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (S.E.D.A.T.U.),** quien emite **títulos de propiedad** a pequeños colonos o personas con muchos años en posesión de algún predio (mediante todo un proceso de adjudicación) y que presuntamente son territorios nacionales y no ejidales. En el caso del estado de **Baja California Sur**, los **títulos** pueden obtenerse desde el **Instituto de Vivienda**, principalmente, donde realizan proyectos de urbanización en terrenos provenientes de donación de algún fraccionador privado hacia el gobierno; en los municipios, la dependencia que se encarga de emitir **títulos de propiedad** es la Dirección de Asentamientos Humanos, a través del Departamento de Fundo legal, donde también se realiza un proceso a través del cabildo municipal y se acuerda otorgar terrenos a personas que así lo requieran.

Cuando el predio ya tiene un propietario particular, que lo adquirió previamente y tiene toda la documentación en regla y desea vender a otro particular o persona o agrupación, se deberá acudir ante una notaría pública y realizar una **escritura pública;** para este efecto, el notario le solicitará todos los datos referentes del vendedor, comprador y del bien inmueble a enajenar. El ente que está facultado para realizar el trabajo es un licenciado en derecho, que tiene patente de notario público en la entidad federativa donde reside. Dentro de la elaboración de la **escritura pública** pueden existir un sinfín de variantes, como compraventas, contratos de promesa de venta, donaciones, usufructos, rentas a tiempo definido, etc.

> *Hasta aquí nos hemos dado cuenta que tanto el **título de propiedad** como la **escritura pública**, tienen el mismo uso: **comprobar la legalidad de la propiedad de una persona sobre un bien inmueble**. Al haber entendido la importancia y la finalidad de estos documentos, la conclusión es que ambos*

documentos sirven para comprobar la legalidad, pero tienen distinto origen.

La diferencia fundamental recae en que un **título de propiedad** lo emite una dependencia gubernamental y, muy importante, solamente se expide una sola vez; mientras que una **escritura pública** es un documento que se elabora mediante notaría pública entre un propietario privado-particular que transfiere el dominio del bien inmueble a otra persona física o moral; es muy común que de un **título de propiedad** surja una o muchas **escrituras públicas**, las que sean necesarias mientras el bien esté cambiando de propietario, mientras que, como se dijo, el **título** una vez entregado por las oficinas de gobierno, ya no se puede cambiar. Los dos documentos tienen la misma oficialidad. Sucede a menudo que las mismas personas confunden el origen de ambos, y van a las oficinas de gobierno a querer tramitar unas escrituras públicas o van con el notario público a solicitar el título del bien que piensan adquirir

Ambos documentos deberán registrarse primero ante el Catastro Municipal, donde se le otorgará una clave catastral, para efectos del impuesto predial, y después los dos se tendrán que registrar en el **Registro Público de la Propiedad.** Y en ambas situaciones, entra un tercer documento no menos importante, muy relacionado con el **título de propiedad** y la **escritura pública**, y es el contrato de **promesa de venta.**

El contrato de **promesa de venta**, es un documento que contiene cláusulas con derechos y obligaciones entre el vendedor y el comprador; se puede decir que es un pre-documento oficial, donde por alguna razón el comprador no puede tramitar el **título** o no puede pagar los gastos de **escrituración pública**; también es común que un predio se pague en parcialidades y los contratos sirven para ir definiendo cómo serían los pagos y establecer que, una vez que se cubran todos los pagos convenidos entre comprador y vendedor, se eleve el contrato a la oficialidad ya explicada de los **títulos** o **escrituras públicas**. Otro comentario importante de señalar, es que el contrato de **promesa de venta** no faculta al comprador a vender el bien inmueble, sino que, mientras que el contrato no se ¨legalice¨, el comprador es el que tienen los plenos derechos de dominio sobre el predio.

Una mala costumbre que se tiene por parte de las personas que compran un predio a un particular o persona privada, es que terminan de pagar mediante el contrato convenido y no tramitan la **escritura pública**; esto, al paso del tiempo les puede ocasionar algunos problemas serios, como sucedería en el caso de una defunción del vendedor o un embargo hipotecario sobre los predios del vendedor.

Por tanto, la recomendación si se tiene un contrato de **promesa de venta** y ya se ha concluido con los pagos, es oficializar lo más pronto posible el traspaso de la propiedad a su nuevo dueño.

escríbenos

noeperalta1972@gmail.com

—

AVISO: CULCO BCS no se hace responsable de las opiniones de los colaboradores, esto es responsabilidad de cada autor; confiamos en sus argumentos y el tratamiento de la información, sin embargo, no necesariamente coinciden con los puntos de vista de esta revista digital.