

## ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO DE PROPIEDAD\*

**Robert D. Cooter\*\***

*Robert D. Cooter es uno de los más connotados investigadores y profesores de Análisis Económico del Derecho en el mundo y, adicionalmente, es coautor del libro "Derecho y Economía", uno de los manuales más utilizados sobre la materia y traducido a más de cinco idiomas.*

*Aprovechando su presencia en el Perú durante el mes de marzo, THEMIS no podía publicar una edición dedicada a titularidades sin incluir dentro de la misma la opinión que sobre los distintos temas relacionados -tanto patrimoniales como extrapatrimoniales- sostiene el Profesor Cooter.*

\* La presente entrevista fue elaborada por la Comisión de Contenido de THEMIS. El diálogo con el Profesor Robert D. Cooter y la traducción del mismo estuvo a cargo de Michel Seiner, Director de la Comisión de Financiamiento de THEMIS.

\*\* Herman F. Selvin Professor of Law de la Escuela de Derecho de la Universidad de Berkeley. Profesor del curso de Análisis Económico del Derecho de la misma universidad.

## Marco general del derecho de propiedad

### 1. Hay quienes sostienen que el derecho de propiedad fue creado como un estímulo económico para generar mayor producción, el desaliento del robo y la protección de los bienes. Sin embargo, otros afirman que puede haber tenido un origen más espiritual que económico, como por ejemplo una necesidad de controlar la reproducción con el fin de determinar estirpe o una línea de parentesco. ¿Cómo se origina realmente la propiedad?

Bueno, he tenido la oportunidad de investigar varios temas de Derecho y Antropología, entre los cuales pude apreciar lo ocurrido en la isla de Papua Nueva Guinea, donde los derechos de propiedad tal y como los conocemos nosotros, no se pueden apreciar: el concepto de propiedad como instrumento plausible de transacciones en el mercado<sup>1</sup> no existe en gran parte de la isla.

He podido apreciar cómo la propiedad en algunos lugares pasa de estar fuera del mercado a internalizarse. Pero creo que analizar la evolución de los derechos de propiedad de esta forma no es tan importante para el conocimiento moderno como lo son los propósitos que tiene el derecho de propiedad hoy en día. Sus usos hoy en día responden a la producción de riqueza y los valores externos al mercado, incluyendo los espirituales que la pregunta sugiere.

Estos últimos tienen gran cabida en el Análisis Económico del Derecho ya que muchas veces los agentes disfrutan de un superávit por encima del valor de mercado de aquello que poseen. Por ejemplo, digamos que tengo un terreno y el mercado lo valora en 10,000 y yo lo valoro en 15,000: tengo un superávit de 5,000. ¿De dónde viene ese superávit? Quizá viene del hecho que tengo una conexión espiritual con ese terreno, de repente mi abuela está enterrada ahí, de repente crees que Dios les dio a tus ancestros algún documento especial en el terreno. No creo que el Análisis Económico del Derecho y las cuestiones espirituales se contradigan.

### 2. ¿Qué implica una efectiva "máxima libertad" del propietario? ¿Cuáles son los límites de ésta?

El concepto de la libertad de los propietarios es deseable en una sociedad a fin de obtener producción de riqueza porque la descentralización de la información

y la toma de decisiones son necesarias en un mundo complejo. La decisión de cómo utilizar más eficientemente un recurso tiene, necesariamente, una alta carga subjetiva. Debemos asegurarnos de darle la discrecionalidad necesaria al propietario particular para que éste pueda tomar tales decisiones.

Esa discrecionalidad va estar limitada en muchas formas. En primer lugar, se verá limitado si sus decisiones afectan a terceras personas fuera del mercado y causan externalidades. En ese caso la toma de decisión va a tener que ser limitada; la externalidad tendrá que ser internalizada de alguna manera.

Creo que este es también el caso de algunos bienes muy preciados que algunos economistas llaman *merit goods* que suelen ser poseídos por una sociedad. Muchas veces la gente es irracional e incurre en comportamientos destructivos, me parece razonable que una sociedad quiera proteger sus *merit goods* de estos comportamientos individuales destructivos. Por ejemplo, recientemente estuve en la ciudad del Cuzco, ciudad que considero la más bella ciudad histórica del hemisferio occidental, creo que la gente debiera estar prohibida de construir un edificio moderno en la plaza.

### 3. ¿Históricamente, por qué los procesos de colectivización de tierras adoptados por los regímenes marxistas han llevado a resultados tan desastrosos?

Debemos considerar que a lo largo del siglo XX mucha gente fue asesinada por algunos Estados, particularmente en guerras. Pero aun más resultaron muertos por equivocadas políticas agrícolas-culturales y por medio de la colectivización de la tierra. Entonces, no hay duda que la colectivización forzosa de la tierra ha llevado a resultados desastrosos.

Pero creo que también sucede lo inverso en una menor proporción. Es decir, si uno toma la propiedad tradicional, propiedad que no ha sido registrada y se encuentra enmarcada por algunas normas sociales, y la privatiza forzosamente, creo que también tendrá los mismos resultados desastrosos.

En ese sentido, creo que la evolución de las normas sociales y el desarrollo del Derecho de Propiedad deben darse en conjunto. Cuando se separan, y en el caso de que las políticas que la gente considera justas -de acuerdo con sus normas sociales- se desdican con lo que la ley exige, se generan conflictos que son sumamente destructivos.

<sup>1</sup> En adelante llamaremos a los derechos de propiedad que no se puedan transar en el mercado como derechos de propiedad que se ubican "fuera del mercado".

4. **En el Perú, como en la mayoría de países, la regulación de los derechos reales es rígida y a veces hasta intolerante con nuevas figuras jurídicas. Tal es el caso, por ejemplo, que los derechos reales según el Código Civil se encuentran taxativamente enunciados y tienen el carácter de *numerus clausus*, entendiendo esto como que los privados no pueden pactar la concesión de derechos reales que no se encuentren regulados. ¿Considera usted que la eliminación de esta restricción generaría mayores transacciones y mejoras en el mercado? ¿Conoce evidencia empírica que demuestre que un sistema de *numerus apertus* es más eficiente que uno de *numerus clausus* o viceversa?**

Este asunto ha sido uno sumamente controvertido para el Análisis Económico del Derecho porque la idea que la propiedad es distinta de la contratación acarrea que existan algunos derechos que no pueden ser desagrupados<sup>2</sup>. En efecto, para gran parte de la doctrina la conjunción obligatoria de estos derechos es la esencia del derecho de propiedad.

Esta postura no me impresiona. Cuando veo casos concretos en los cuales la pregunta es si a las partes se les debiera permitir desagrupar los derechos porque éstas piensan que podrían incrementar el valor de su bien al hacerlo, siempre he estado a favor de ello. Por tanto, en mi experiencia, cuando analizo casos concretos no estoy a favor de "bloquear" contratos en nombre de los derechos de propiedad.

5. **Una dotación es una asignación de derechos de propiedad efectuada por la ley. Evidencia empírica revela que, para renunciar a este derecho, los individuos demandan mucho más de lo que estarían dispuestos a pagar para adquirirlo. Según el Teorema de Coase, existe un excedente positivo en la transferencia de un derecho legal cuando el legislador asigna inicialmente el derecho a la parte que lo valora menos. En estos casos, las partes pueden obtener un excedente intercambiando el derecho, y dicho intercambio corrige la mala asignación inicial de los derechos por obra de la ley. Dada esta evidencia empírica, ¿es posible afirmar que el intercambio privado puede corregir eficientemente la mala asignación legal dado el elevado valor subjetivo concedido a los bienes y derechos una vez que éstos les son "asignados" y no los tuvieron que "adquirir"?**

Bueno, eso es muy interesante. Responde la pregunta de hasta dónde se tiene que re-evaluar el Análisis Económico del Derecho a la luz de recientes descubrimientos psicológicos, incluida la economía "behaviorista", ya que el *endowment effect*<sup>3</sup> es uno de los más importantes descubrimientos de esta rama de la economía.

Personalmente creo que el *endowment effect* está muy sobrevaluado. Usualmente un *endowment effect* tiene que ver con un valor intrínseco respecto del bien que viene de una relación con este. Estuvimos discutiendo el tema de propiedad, si tu abuela está enterrada en un terreno entonces tienes un vínculo con el terreno y por eso tú podrías dar mayor valor que otro al mismo terreno. No encuentro nada irracional ni problemático respecto de este tema. Por otro lado, no veo que el *endowment effect* tenga un impacto tan grande ni sea tan problemático como lo presenta parte de la economía "behaviorista".

La razón de mi punto de vista viene de que he observado objetos por los cuales la gente siente mucho apego en lugares en los que se tiene adecuada regulación del sistema contractual y de propiedad: la gente los compra y vende con facilidad. No conozco a casi nadie en Estados Unidos que viva en la casa en la cual vivían sus padres. Por lo mismo no me siento tan impresionado con los *endowment effects*.

#### Propiedad del cuerpo humano

6. **El sistema de derechos de propiedad involucra también la propiedad que los seres humanos tienen sobre su propio cuerpo. La valorización de la vida o de los órganos corporales con fines transaccionales no es aceptada en casi el mundo entero, "la vida no tiene precio", se dice. Las razones para solventar tales afirmaciones generalmente se sustentan en las valoraciones morales de "la mayoría". ¿Cuál es su opinión al respecto?**

Tengo sentimientos muy fuertes en ese sentido. Es el mismo problema que el de la donación de sangre. Está comprobado que quienes venden su sangre tienen mayores problemas médicos transmitidos por vía sanguínea. Por tanto, es mejor obtener tu sangre por la vía de donación.

También está claro, por otro lado, que en un país como los Estados Unidos no puedes obtener suficiente sangre por donación y es mejor tener un mercado para llenar la necesidad no cubierta que tener un déficit, lo mismo sucede con órganos.

<sup>2</sup> El término utilizado por el Profesor Cooter fue *unbundled* que alude a la propiedad como un conjunto de derechos llamada *bundle* y por tanto significa deshacer el conjunto o desagrupar.

<sup>3</sup> El *endowment effect* puede ser traducido al castellano como el "efecto de la dotación". Tal como se ha señalado, una dotación es una asignación inicial de derechos de propiedad. La divergencia existente entre el precio de compra y el precio de venta recibe el nombre de "efecto de la dotación", porque el precio varía de acuerdo con la asignación inicial de la propiedad.

Yo buscaría una forma voluntaria de hacerlo. Permíteme darte un ejemplo, en Estados Unidos, si obtienes tu licencia de conducir, puedes ponerle un sello que dice que si te mueres en un accidente de tránsito se pueden cultivar tus órganos con fines altruistas. Esto es algo muy valioso, en particular si andas en motocicleta, es muy valioso para la sociedad el hecho de que esto exista.

La donación de órganos se incrementaría grandemente si la presunción fuese invertida, si tuvieses que manifestar tu negativa a donar tus órganos, es decir, si tuvieses que colocar un sello en tu licencia de conducir que diga que no estás dispuesto a donar tus órganos en caso de muerte. Mecanismos como éste podrían hacer una gran diferencia respecto del índice de donación que quisiera ver ampliado antes, pero mi impresión es que incluso en un sistema como ese, en el cual se incentiva la donación, igual se podría necesitar un mercado de órganos y no veo razón alguna por la cual no se podría tenerlo.

**7. Hace unos meses explotó en el mundo el caso del caníbal alemán Armin Meiwes, quien -a pedido de su "víctima"- cercenó en pedazos el cuerpo de la misma y luego se la comió. En registros probatorios se ha comprobado que la víctima estuvo de acuerdo con el acto y que, textualmente, señaló que este hecho iba a ser "la experiencia de su vida". Si usted hubiera estado en el tribunal encargado de resolver el juicio, ¿cómo habría resuelto?**

Como la mayoría de problemas jurídicos, este asunto es muy dependiente del contenido fáctico. Con ello, quiero decir que lo que consideramos correcto conociendo muchos de los hechos podría no serlo si no conociésemos estos mismos. Mi primera reacción, cuando escucho casos como estos es que ambos personajes están mal del cerebro y que, por tanto, su actuar no debe ser entendido como de libre volición si no que deben ser entendidos de la misma forma como se tratan los asuntos de los enfermos mentales.

Sin embargo, podría ser que si se estudian los hechos haya contundente evidencia que indica perfecta salud mental de los personajes y que tan sólo tenían los valores más extraños que uno se puede imaginar.

Yo me considero un "liberal paternalista", ello quiere decir que en la mayoría de los casos creo en el liberalismo pero en otros casos extremos creo en el paternalismo. En este caso creo que seguiría mi corriente paternalista incluso si se llega a probar que ambos actores eran cuerdos. El análisis costo beneficio no puede regirnos siempre.

## Expropiación

**8. ¿Cuál es su opinión con respecto a las expropiaciones cuya finalidad es la de redistribución agrícola?**

Si la pregunta fuese si en los Estados Unidos el Congreso debiese, siempre que tenga la oportunidad, repartir la tierra otorgándole a los pobres la tierra de los ricos sería un desastre político. Pero incluso ésta no es la forma en la cual funcionan las reformas de terreno. Usualmente el gobierno quita a sus opositores y entrega a sus amigos, esto es natural y responde a nuestra condición humana.

Pero sí me parece relevante decir que si tienes un mercado adecuado en materia de tierra, y no vives en un sistema feudal ni nada por el estilo, el mercado llevará la propiedad sobre la tierra a quienes la puedan usar más productivamente. Y en ese contexto, si hay un agricultor pobre pero más productivo, si tiene su propia parcela, entonces el mercado de capitales le dará un préstamo y se comprará la tierra, la utilizará eficientemente y utilizará el superávit para pagar el préstamo; dará algo extra al vendedor y se quedará con algo extra para él.

Me parece entonces que la más importante reforma radica en asegurar mercados de adecuado funcionamiento tanto en terrenos como en capitales, esto hará que los derechos de propiedad sean redistribuidos adecuadamente.

**9. En el Perú, la expropiación está justificada en razones "gaseosas" tales como el beneficio del "interés público" y el beneficio del "interés social". Indudablemente, estas reglas poco claras pueden generar inseguridad jurídica y financiera en inversionistas interesados en participar en nuestro mercado. ¿Qué reglas propondría para justificar la legitimidad del Estado en materia expropiatoria?**

Creo que lo más importante respecto de los derechos de propiedad no es preguntarse quién los posee, sino más bien considerar que deben ser protegidos y susceptibles de transferencia. Por tanto, a mi entender te debes concentrar en cómo resuelves conflictos de interés para que sea claro de quién es la cosa para que luego pueda ser comprada y vendida.

Entonces, creo que el tema con la reforma territorial es que introduce mayor incertidumbre mediante el proceso político acerca de quién es el propietario que perjudica las transacciones de la tierra. Por eso creo que no es relevante determinar quién sea propietario de la tierra ahora sino sólo asegurar que los mecanismos del mercado sean adecuados para que quien termine teniendo la tierra sea quien la utilice más pro-

ductivamente, dado que es lo más conveniente para la sociedad y beneficia la riqueza de una nación.

Y en efecto, hay quienes se ven excluidos de este beneficio, en especial los más pobres, y creo que es allí donde el gobierno debe entrar a redistribuir, no estoy en contra de la redistribución gubernamental pero creo que debe ser limitada y controlada y usualmente la redistribución de tierra no es la forma adecuada de hacerlo.

#### 10. ¿Cuál cree que es la función económica de la prescripción adquisitiva?

Para entender la figura de la prescripción adquisitiva se tiene que saber que esta institución es una del Derecho Común creada en el año 1066 para que los normandos pudieran proteger su propiedad respecto de la tierra que robaron de los sajones, y es utilizada muy seguido para lograr los mismos propósitos. En Estados Unidos se utilizó mucho para quitar terreno a personas de descendencia india y, por cierto, desapruebo eso.

Por otro lado, cuando tienes grandes comunidades jóvenes a las afueras de ciudades, como ocurre en gran parte de Latinoamérica, tienes un gran problema. Si quien posee la tierra no se ubica físicamente en ella y no se sabe a quién le pertenece, las más elementales mejoras no se realizarán a pesar de su bajo costo.

En efecto, en muchos casos estas comunidades no mejoran su terreno porque sienten que al mejorarla pueden perderla, al mejorarla su valor se incrementa y aumenta la posibilidad de que el dueño real quiera retomar el terreno. Ésa es la peor situación en la que puede estar un bien y la prescripción adquisitiva puede resolver este problema, dejando a alguien en la posición de hacer estas mejoras elementales.

Por otro lado, genera la posibilidad de abuso. No tengo una fórmula para elegir cuál de esos dos elementos debe ser tomado en cuenta al legislar, pero tiendo a pensar que el proceso evolutivo lleva a la permanencia de esta figura pero limitando su uso a casos particulares.

#### Propiedad intelectual e industrial

#### 11. ¿En qué medida se puede decir que la protección de la invención es justificada a costo de precios monopólicos que gravan a los más pobres?

La mayoría de patentes se aplica al desarrollo tecnológico, que es mucho más probable de suceder en países ricos que en países pobres. Creo que el precio monopólico mayor que la patente permite extraer al inventor es una pesada carga para los países pobres. Por ello considero que en los países pobres la idea de no respetar derechos intelectuales por preferirse el pre-

cio menor por encima del estímulo de invenciones, en su misma sociedad, es una idea razonable y cierta en la mayoría de los casos.

Pero hay dos cosas que se deben decir al respecto, la primera es que el precio es considerable, en China hay millones de DVD's piratas, todas las películas americanas se piratean allá, dañándose seriamente a la industria china del cine. En efecto, se le daña muy seriamente ya que no hay otro lugar para vender películas producidas en China que en China. Medir cuál de estas dos situaciones es más útil resulta muy complicado.

Pero puede que este asunto no tenga relevancia alguna porque creo que las ventajas de unirse a la Organización Mundial del Comercio (OMC) son tan importantes que los países tercer mundistas van a querer unirse a la OMC, de hecho la mayoría ya se unió, y la presión de la OMC para que se respeten los derechos intelectuales del primer mundo va a ser muy fuerte. Por ello, si fuese una decisión individual es difícil decidir, de pronto los tercermundistas no debiesen reconocer derechos de propiedad intelectual, pero si entra a tallar la participación en la OMC entonces creo que sí se debiese contar con un sistema de Derecho de Patentes.

#### 12. Hay quienes sostienen que hoy en día resulta innecesario el otorgamiento de patentes como forma de incentivar la inversión en investigación y en el desarrollo y mejoramiento de inventos, puesto que son el mercado y el nivel de competitividad dentro de éste lo que realmente impulsa estas actividades. Esto quiere decir, en pocas palabras, que el que no invierte no gana pues no puede competir. Si una empresa se dedica únicamente a copiar y desarrollar lo que otras inventan siempre estará un paso atrás. Por otro lado, los mismos autores afirman que las patentes crean una demanda ficticia en detrimento de algunos consumidores que no tienen acceso a los bienes protegidos, por temas relacionados con el precio de estos bienes en el mercado. ¿En qué medida son ciertas estas afirmaciones? ¿Nos encontramos en presencia de lo que podría ser el fin del sistema de patentes?

Las patentes y los derechos de autor son tan sólo dos formas de proteger derechos de propiedad. Pero existe otra forma de proteger derechos de propiedad en los países del *Common Law* que toma la forma de *trade secrets*, y éstos se aplican directamente a un contrato que regula una relación comercial o de trabajo teniendo por objeto que las partes no puedan dar a conocer ciertos hechos.

Los empleados de muchas empresas en Silicon Valley firman rutinariamente pactos de confidencialidad y se les previene acerca de cómo deben tratar la información que conocen gracias a su puesto de trabajo. Entonces, para el caso de Silicon Valley se tiene que elegir cómo se va a proteger la propiedad intelectual de la empresa. Porque cuando se pide una patente, ésta deja de ser secreta y ya todos saben lo que se hizo, mientras que los *trade secrets* no requieren que se revele información al público en general.

En Silicon Valley la mayoría de las empresas utilizan tanto patentes como *trade secrets* y eso les da una opción para determinar cuánto quieren informar al mercado acerca de su inversión en nuevos desarrollos.

Esa posibilidad de elegir entre ambos tipos de protección de propiedad es muy deseable, sobre todo en un país que tiene tanto desarrollo tecnológico como Estados Unidos.

No me queda duda alguna que eliminar el sistema de patentes en Estados Unidos ocasionaría un importante perjuicio a la innovación. Esto no quiere decir que no crea que el sistema deba ser corregido. Algunos tipos de patentes llamados *Business Process Patents* no deberían ser limitados con una patente. También creo que los límites temporales de los derechos de autor son ridículamente largos.

Limitaría el sistema en algunos sentidos, pero no me queda duda alguna que las patentes y los *trademarks* son buenos para la innovación en un país como Estados Unidos.

En Perú, eso para mí no está tan claro. Las ganancias provenientes de la piratería son considerablemente mayores que el detrimento que sufre el país por su propio subdesarrollo tecnológico. Pero como ya dije, esta discusión es tan sólo teórica debido a las presiones que genera la OMC.

**13. Cuando se dice que los *copyrights* protegen “expresiones originales” queda claro que mientras que un cuadro abstracto está protegido por ellos, una copia de la *Monalisa* no lo está. Sin embargo, el panorama se nubla al intentar determinar la originalidad de las expresiones en paisajes, fotografías e inclusive libros de texto; puesto que todas estas obras se limitan, de alguna manera, a recoger o recopilar lo que ya existe. ¿Cuál es el verdadero alcance y significado del término “expresión original”?**

Considero que hay muchas expresiones que deben pertenecer al público en general, que deben formar una suerte de espacio común. Sin ellas, creo que toda

la humanidad se ve empobrecida, y muy limitada sobre qué y sobre cómo podemos expresarnos. Adicionalmente considero que hoy en día los sistemas de derechos de autor son demasiado extensos en Estados Unidos, y sin embargo creo que esto es necesario, es sólo un tema de ajustar la balanza de manera adecuada.

En este caso, creo que ha quedado muy poco espacio común. Entonces si haces una película, por ejemplo, y quieres que cierto actor maneje un cierto tipo de carro por la calle, resulta que el derecho a manejar un carro identificable está protegido. Este grado de protección me parece francamente ridículo<sup>4</sup>.

### Propiedad del espacio

**14. No resultaría extraño que los individuos se animen a vender lotes de tierra lunar en la medida que el descubrimiento del espacio va acrecentándose cada día más. ¿Quién tiene derechos sobre estos lotes? ¿A quiénes les corresponde recibir la asignación de tales derechos?**

Bueno el costo de ir a la luna es tan extravagantemente alto que quienes tengan los recursos para llegar a la luna y puedan darle algún valor debiesen ser quienes sean propietarios de la misma, porque es de nuestro interés que la luna sea explorada.

Por esto creo que quienes invierten en la exploración y descubrimiento de un bien debiesen ser designados con la propiedad del bien si el caso es tan claro como este.

Sin embargo, considero que este asunto no llega a ser tan importante como otras formas de propiedad como el espectro electromagnético. En este campo creo que países como Estados Unidos han hecho un gran trabajo subastando partes del espectro electromagnético, lo que ha generado grandes ingresos para el gobierno y yo estoy a favor de eso.

### Informalidad

**15. El investigador Hernando de Soto sostiene que se puede eliminar la pobreza del tercer mundo formalizando la propiedad informal, ¿qué opinión le merece este planteamiento?**

Me considero un gran admirador de de Soto, creo que ha hecho grandes contribuciones empíricas. Su idea de la tierra “estrangulada” de tal forma que uno no se puede prestar contra esta y que esto inhibe la innovación porque las partes no la pueden destinar a usos productivos, es una idea que generalmente comparto, en especial en locaciones urbanas.

<sup>4</sup> El profesor Cooter toma este ejemplo para referirse a la idea que James Bond manejaba un Aston Martin y por eso ningún otro Agente Secreto podía utilizar el mismo auto.

Lo que quiero decir es que la gente en zonas urbanas debiese poder hipotecar sus tierras, es decir, deberían poder perder su tierra si no pagan sus deudas. Pero creo que en las zonas rurales el tema es mucho más complejo dadas las asimetrías de información existentes, ya que los pobladores muchas veces no entienden lo que se está haciendo con su tierra.

Por lo mismo, creo que quitar tierras a pobladores tradicionales a través de mecanismos de mercado es un asunto real que tiene que ser tratado.

**16. El Código Civil peruano consagra el sistema consensual de transmisión de la propiedad inmueble, mientras que el Registro únicamente tiene carácter declarativo, ¿considera adecuada esta regulación?**

Existen muchas transacciones en las cuales se juega con grandes sumas de dinero relativas siempre a la riqueza de los compradores, que los hace evitadores del riesgo, y un riesgo muy importante es pensar que estás tratando con el dueño de determinada propiedad y, en realidad, no lo estás haciendo.

Este riesgo tiene que ser asegurado si la finalidad es que el mercado inmobiliario funcione. Existen varias maneras de hacer esto. En Europa, por ejemplo, exis-

ten notarías, en Italia esta institución funciona como un seguro, en Estados Unidos funciona distinto, los notarios no tienen relevancia alguna en las transacciones de acuerdo con el sistema. Pero existe un mercado para titulaciones, entonces el mercado de titulaciones hace lo que el notario haría de acuerdo con otros sistemas.

Entonces existen muchas maneras de asegurarnos contra distintos tipos de riesgos relativos a la información. Lo cierto es que la seguridad tiene que darse en el mercado para hacer que las transacciones cumplan su rol en la producción de riqueza. Una segunda certeza es que algunas formas de reducir riesgos de información son enormemente más onerosas que otras. De hecho, en Estados Unidos las transacciones de tierra son, en la práctica, reguladas por convenciones que son creadas por grupos de interés con la finalidad de expropiar riqueza de las transacciones.

No puedo concebir una realidad en la que aminorar los costos de transacción no contribuya a un serio incremento en las transacciones en el mercado inmobiliario. Por ejemplo, en Boston, en el Estado de Massachussets, cuando se transfiere propiedad inmueble ambas partes requieren forzosamente de un abogado, en California ninguna de las partes debe tener uno.