



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

"ANALISIS JURIDICO DE LA CONVENIENCIA O NO  
DE IMPLANTAR EN MEXICO EL CONTRATO DE  
SEGURO DE TITULO INMOBILIARIO

**T E S I S**

QUE PARA OPTAR POR EL TITULO DE  
LICENCIADA EN DERECHO

P R E S E N T A :

**MARIA GUADALUPE ALCANTAR MORENO**

ASESOR: LICENCIADO GERARDO RODRIGUEZ BARAJAS



CIUDAD UNIVERSITARIA,

2002



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.



LIBERTAD NACIONAL  
AVIZORIO DE  
MEXICO

Ciudad Universitaria, a 09 de noviembre del año 2001

**Doctor Alberto Fabián Mondragón Pedrero.**  
**Director del Seminario de Derecho Mercantil.**  
**Facultad de Derecho.**  
**UNAM.**  
**Presente.**

La pasante de derecho MARIA GUADALUPE ALCANTAR MORENO, con número de cuenta 9013885-4, ha realizado su tesis profesional titulado: "ANÁLISIS JURÍDICO DE LA CONVENIENCIA O NO DE IMPLANTAR EN MÉXICO EL CONTRATO DE SEGURO DE TÍTULO INMOBILIARIO", bajo mi asesoría y dirección.

Considero que el trabajo en comento reúne los requisitos exigidos para esta clase de monografías en cuanto a investigación, metodología y aportación personal, motivo por el cual, lo someto ante Usted para su aprobación o corrección.

Quedo como siempre respetuosamente a sus órdenes.

ATENTAMENTE  
"POR MI RAZA HABLARÁ EL ESPÍRITU".

  
LIC. GERARDO RODRÍGUEZ BARAJAS.

## AGRADECIMIENTOS

A MI MADRE Y HERMANOS,  
Por su apoyo y confianza.

AL DOCTOR GIL GIL MASSA,  
Por las enseñanzas y  
apoyo que siempre me  
ha brindado.

A LUIS DANIEL,  
Por su inigualable compañía  
y por creer en mi.

A MI ASESOR,  
Por su confianza y apoyo en  
la elaboración del presente  
trabajo.

A cada una de las personas que durante mi  
trayectoria como estudiante me han brindado su  
amistad.

A TODOS ELLOS MIL GRACIAS.

GUADALUPE ALCANTAR M.

## I N D I C E

	PÁG.
AGRADECIMIENTOS .....	1
INDICE .....	2
INTRODUCCIÓN.....	5

### CAPÍTULO I DEL CONTRATO DE SEGURO

1.1 ANTECEDENTES .....	10
1.2 CONCEPTOS .....	20
1.3 LEY DE LOS GRANDES NÚMEROS .....	33
1.4 MUTUALIDAD .....	38
1.5 INTERÉS JURÍDICO ECONÓMICO .....	43
1.6 PRINCIPIO DE "UBÉRRIMA FIDES" .....	46

### CAPÍTULO II ELEMENTOS DEL CONTRATO DE SEGURO

2.1 ELEMENTOS PERSONALES .....	54
2.1.1 EL ASEGURADOR .....	54

2.1.2 EL ASEGURANTE .....	56
2.1.3 EL BENEFICIARIO .....	60
2.2. ELEMENTOS ESENCIALES PROPIOS DEL CONTRATO DE SEGURO .....	61
2.2.1 EL EMPRESARIO DE SEGUROS .....	61
2.2.2 LA PRIMA .....	73
2.2.3 EL RIESGO .....	81

### CAPÍTULO III

#### INSTITUCIONES DENTRO DEL SISTEMA JURÍDICO MEXICANO QUE PROPORCIONAN SEGURIDAD LEGAL A LOS COMPRADORES DE INMUEBLES EN MÉXICO

3.1 EL NOTARIADO MEXICANO .....	90
3.1.1 CONCEPTO .....	93
3.1.2 PRINCIPIOS RECTORES DE LA FUNCIÓN NOTARIAL EN MÉXICO .....	95
3.1.3 CONCEPTO Y PRINCIPIOS RECTORES DEL NOTARIADO LATINO .....	99
3.2 CONCEPTO DE FE PÚBLICA .....	103
3.2.1 RESPONSABILIDAD NOTARIAL .....	105
3.2.2 LA FUNCIÓN NOTARIAL EN EL DERECHO COMPARADO .....	112
3.3 NUESTRO SISTEMA DE REGISTRO .....	115
3.3.1 PRINCIPIOS REGISTRALES .....	118
3.3.2 EL FRAUDE INMOBILIARIO .....	126

**CAPÍTULO IV**  
**DEL CONTRATO DE SEGURO DE TÍTULO INMOBILIARIO**

4.1 GENERALIDADES .....	137
4.2 CONCEPTO .....	143
4.3 ELEMENTOS PERSONALES Y ESENCIALES DEL CONTRATO DE SEGURO DE TÍTULO INMOBILIARIO .....	143
4.4 ANÁLISIS JURÍDICO DE LA CONVENIENCIA O NO DE IMPLANTAR EN MÉXICO EL CONTRATO DE SEGURO DE TÍTULO INMOBILIARIO .....	152
CONCLUSIONES .....	157
BIBLIOGRAFÍA .....	161

## INTRODUCCIÓN

Por razones históricas son dos los tipos de sistemas jurídicos que comparten hoy día el mundo: el sistema del *Common Law* y el sistema Latino. La anterior división del mundo jurídico motivó, a su vez, la existencia de dos clases de Notariados: el *Notariado de corte latino* que crea un documento público, y el *Notariado anglosajón* que propicia un documento privado.

Este estudio esta orientado para establecer si es o no posible implantar en México la figura sajona del contrato de seguro de título inmobiliario, típico de los Estados Unidos de América. Para ello se requiere de un análisis jurídico que demuestre si existe un mayor alto grado de seguridad jurídica en sistemas como el anglosajón, en la transmisión de la propiedad de inmuebles, a través de un documento privado; ó si con mayor seguridad jurídica opera el sistema latino, a través del instrumento público.

Requerimos por tanto comprender el porqué de los sistemas anglosajón y latino, siendo menester remontarnos al Derecho Romano en dos de sus grandes épocas: el *Derecho quiritarario* del *Jus honorarium* ó *pretorium* y el *Derecho de la Roma Imperial*, el de las compilaciones y codificaciones.

El primero teniendo como base la interpretación de los pretores, sus edictos, el Derecho no escrito, que recogía como fuente de inspiración los usos, las costumbres, e interpretaba las disposiciones legales que vinieron a enriquecer al Derecho Civil. Tal forma de hacer el Derecho repercutió en el mundo Anglosajón y es la razón de ser del precedente y el modo de aplicación del ordenamiento jurídico Sajón.

El segundo, en el que aparecen las Constituciones Imperiales, el Código Gregoriano, el Hermogeniano, el Teodosio, el Digesto ó las Pandectas, las Instituciones y las Novelas, es decir un sistema de ley escrita, es el que ha inspirado nuestra tradición jurídica y en general la del sistema Latino.

De lo antes apuntado podemos destacar que el sistema *anglosajón* es un derecho que reposa sobre reglas no

escritas. Las reglas de derecho aplicables surgen de la decisión de los jueces y las sentencias tienen valor de precedentes para situaciones análogas.

Por su parte el sistema del *Derecho Civil* se aplica sobre un Derecho escrito, que se expresa en las leyes y disposiciones reglamentarias que los jueces tienen la misión de aplicar.

Ahora bien, hoy por hoy el entorno internacional ejerce una influencia creciente en nuestro Derecho y en nuestras Instituciones, sobre todo se observa cada vez más el uso de prácticas jurídicas anglosajonas; en especial en México la relación con países de diferente cultura, historia, tradición, con diferentes sistemas jurídicos, principalmente con los Estados Unidos de América, nos obliga a los juristas a reflexionar sobre el impacto posible en nuestro sistema jurídico romano-germánico del uso de figuras jurídicas que tienen una herencia histórica distinta a la nuestra, de ahí surge nuestro interés de analizar las ventajas y desventajas de las soluciones jurídicas anglosajonas propias del sistema de contratación en Estados Unidos de Norteamérica, en especial en lo que concierne al contrato de seguro de título inmobiliario; pues no

hay que olvidar que el derecho siempre está referido a una sociedad determinada y en una época determinada, ello sin soslayar que todo sistema jurídico que regule a una determinada comunidad, a una realidad social, tendrá que ajustarse siempre a los cambios que sufra la misma, más no por ello deben olvidarse las fuentes e instituciones de nuestro Derecho.

En ese orden de ideas, nuestra investigación la dividimos en cuatro capítulos, el primero de ellos relativo a las generalidades del contrato de seguro, tales como el concepto de contrato de seguro, la importancia de la ley de los grandes números, la mutualidad en materia de seguros, el interés jurídico-económico y el principio de buena fe. En el segundo capítulo nos enfocaremos a los elementos personales del contrato, a saber, el empresario de seguros, el contratante y el beneficiario; así como de los elementos esenciales propios del contrato, que como sabemos lo integran el riesgo, la prima y el empresario de seguros. En un tercer capítulo, siendo parte medular de nuestra investigación, hablaremos de las instituciones que dentro del sistema jurídico mexicano proporcionan seguridad jurídica a los compradores de bienes inmuebles, para

ello analizaremos la importancia de la función notarial, tanto de corte Latino como el Notariado Anglosajón, veremos la eficacia e importancia del sistema registral en México, y en base a ello llegar a un cuarto capítulo en el cual, con todos los elementos anteriores, estudiaremos en concreto el contrato de seguro de título inmobiliario, partiendo de los elementos propios de este contrato, tanto personales como esenciales, destacando desde el punto de vista mercantil las diferencias doctrinales; y concluiremos con el análisis jurídico de la conveniencia o no de implantar en México esta clase de contrato de seguro.

## CAPÍTULO I

### DEL CONTRATO DE SEGURO

#### 1.1 ANTECEDENTES

ANTECEDENTES EN EL MUNDO.- Difícilmente encontraremos antecedentes de la institución jurídica del seguro tal y como hoy en día se conoce en los diversos sistemas jurídicos existentes en el mundo, pues como toda institución jurídica ha ido evolucionando.

Fueron diversos los acontecimientos que dieron paso al nacimiento de la figura jurídica del seguro; sin embargo, como lo señala el maestro Miguel Acosta Romero, la idea del seguro surge cuando el hombre advierte la existencia de los riesgos que pueden afectarlo tanto en su patrimonio como en su integridad, y a partir de entonces el seguro continúa creciendo y evolucionando en las comunidades humanas, pues es constante preocupación del hombre protegerse de toda amenaza de riesgo que

implique la destrucción o disminución de la riqueza.<sup>1</sup>

En general, se admite por la mayoría de los autores la existencia de tres etapas en la evolución del seguro:

- o Prehistórica: de la edad antigua al principio del medioevo;
- o Formación e integración: en que se crean las bases de la institución hasta comienzos del siglo XVIII; y
- o Desarrollo, diversificación y codificación: desde los comienzos del siglo XVIII hasta nuestros días.<sup>2</sup>

Del primer período, que abarca de la edad antigua al principio del medioevo, los autores apuntan que si bien se ha dicho que en los pueblos antiguos fue por completo desconocido el contrato seguro, señalan que no se puede sostener tan radical criterio ya que del análisis del comercio que se desarrolló en esa época

---

<sup>1</sup> CFR. ACOSTA ROMERO, MIGUEL. "NUEVO DERECHO BANCARIO". SÉPTIMA EDICIÓN, EDITORIAL PORRÚA, S.A., MÉXICO, 1998, PAG. 944

encontramos, especialmente las leyes marítimas de Rodas que fueron hasta la edad media el código universal de los mares, indicios de lo que más tarde sería el seguro.<sup>2</sup>

En ese orden de ideas el jurista Antigono Donati señala que los gérmenes de los dos elementos que constituyen el seguro, a saber, la mutualidad y la transferencia del riesgo, pueden encontrarse desde la antigüedad pues la mutualidad como asociación de personas que se reúnen con el fin de soportar y repartirse entre ellas los riesgos es un fenómeno natural a la humanidad que se desarrolló desde la época antigua, India, Persia, Palestina, Fenicia y Egipto, en donde alcanza el honor de ser incorporado al Talmud y al Código de Hammurabi. Agrega el autor que también la transferencia de un riesgo de una persona a otra persona ya era conocida en Roma, siendo un ejemplo el préstamo a la gruesa marítima (*foenus nauticum*), extendido después al tráfico terrestre (*foenus quasi nauticum*) que indirectamente producía una mutuación en el riesgo.<sup>4</sup>

---

2 CFR. MEILLI GUSTAVO, RAÚL. "MANUAL DE SEGUROS". SEGUNDA EDICION, EDICIONES DE PALMA, BUENOS AIRES, ARGENTINA, 1992, PAG. 23

3 CFR. DE DELÁS FELIX BENITEZ DE LUGO, JOSÉ MA. "ESTUDIO TÉCNICO Y JURÍDICO DE SEGUROS", TOMO I, BARCELONA, 1914, PAG. 5

4 CFR. ANTIGONO DONATI, "LOS SEGUROS PRIVADOS" (TRADUCCIÓN ARTURO VIDAL SOLA), LIBRERÍA BOSCH, BARCELONA, 1960, PAG. 18

En relación al segundo y tercer período es opinión generalizada que el seguro nació en las ciudades italianas del medioevo en el siglo XIV con el seguro marítimo; se desarrolló y tomó impulso en España; se difundió y adquirió forma jurídica en Francia, Países Bajos y en Alemania; y maduró en Inglaterra cuando comenzó el período de la empresa aseguradora, tiempo en el que se logró la codificación del derecho de los seguros, se impulsó y obtuvo pleno desarrollo la doctrina del seguro y se crearon las distintas ramas independientes, que el progreso técnico liberó de la influencia del seguro marítimo.<sup>5</sup>

Es importante apuntar que la legislación del seguro también fue desarrollándose, pues originalmente se concretó a recopilar las reglas referentes al seguro marítimo. Después en el siglo XIX la legislación se hallaba inspirada por el principio de interés y protección del asegurador más que del asegurado, y ya en el siglo XX marca una notable reacción encaminadas a la protección del asegurado, fundadas en la naturaleza de contrato de adhesión del seguro.<sup>6</sup>

---

5 CFR. MEIJU, GUSTAVO, RAÚL, OB. CIT., PAG. 25

6 CFR. HALPERIN, ISSAC, "EL CONTRATO DE SEGURO", PRIMERA EDICIÓN, TIPOGRAFÍA EDITORA, BUENOS AIRES, ARGENTINA, 1946, PAG. 6

Es otro rasgo fundamental del desarrollo del seguro la transformación de la explotación de la industria por personas a la efectuada por grandes empresas, motivo por el que cambia de naturaleza y recibe un nuevo carácter jurídico.<sup>7</sup>

En los últimos años el ritmo de los seguros va en aumento, han surgido nuevos ramos y otros han alcanzado una importancia impresionante como el seguro de responsabilidad civil.<sup>8</sup>

**ANTECEDENTES DEL CONTRATO DE SEGURO EN MÉXICO.**- No es extraño localizar los antecedentes del seguro en México en el seguro marítimo, pues como se apuntó el seguro a nivel mundial nació en el mar, y en concreto en México nació en el puerto de Veracruz a fines del siglo XVIII.

**PRIMERA COMPAÑÍA DE SEGUROS.**- Fue en el año de 1789 cuando se creó la primera compañía de seguros, en el puerto de Veracruz, denominada Compañía de Seguros Marítimos de Nueva España la cual no alcanzó un pleno desarrollo debido a que no fueron favorables

---

7 CFR. VIVANTE, CESAR, "DEL CONTRATO DE SEGURO". (TRADUCCIÓN Y NOTAS POR SANTIAGO SENTÍS MELENDO Y RODOLFO O. FONTANARROSA), EDIAR EDITORES, S.A., BUENOS AIRES, ARGENTINA, 1952, PAG. 11

para la actividad aseguradora los acontecimientos históricos que sufrió México durante el siglo XIX, siendo hasta la segunda mitad del mismo siglo que comenzó a desarrollarse esta actividad y la legislación en materia de seguros.<sup>9</sup>

Entre la legislación que reguló la materia de seguros en esa época encontramos el Código de Comercio, conocido como Código de Lares, de fecha 16 de mayo de 1854, pues en el libro segundo del Comercio Terrestre, título VII, se refería a los seguros de conducciones terrestres, el artículo 315 establecía: "pueden asegurarse los efectos que se transporten por tierra, recibiendo por su cuenta el mismo conductor o un tercero los daños que en ellos sobrevengan". Y el artículo 316, señalaba que: "El contrato de seguro terrestre debe reducirse a póliza escrita que podrá ser solemne, otorgándose ante escribano o corredor, o privado entre los contratantes; en este segundo caso se extenderán dos ejemplares de un mismo tenor, uno para el asegurador y otro para el asegurado". De acuerdo a lo dispuesto en dicho Código, las pólizas de seguro terrestre,

---

8 CFR. ANTIGONO DONATI, "HISTORIA PRESENTE Y FUTURO DEL DERECHO DE SEGUROS", EDICIONES DE LA ASOCIACIÓN INTERNACIONAL DE DERECHO DE SEGUROS, MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, 1967, PAG. 9  
9 CFR. "VOZ DE "DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO", INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS, U.N.A.M., EN COLABORACIÓN CON EL AUTOR ARTURO DIAZ BRAVO, EDITORIAL PORRUJA MÉXICO, 1996, PAG. 2887

privadas o solemnes, debían contener determinados datos que son los mismos que de las actuales.<sup>10</sup>

**LAS PRIMERAS LEYES DEL SEGURO EN MÉXICO.**- Durante la presidencia del General Porfirio Díaz, época en la que las compañías que operaban los seguros en México eran sucursales de compañías extranjeras, se promulgaron las dos primeras leyes del seguro mexicano, una en el siglo XIX y otra en el siglo XX.<sup>11</sup>

La primera Ley del Seguro en México de fecha 16 de Diciembre De 1892, fue conocida también como Ley del Timbre, porque las compañías de seguros así como las operaciones a que se dedicarían quedaron sujetas al impuesto del timbre de documentos y libros que para la protocolización de las escrituras, estatutos y demás documentos debían registrarse. Se destaca de esta ley que por primera vez se habla de sanciones por parte de la autoridad, no solamente cuando no se hubieren llenado las formalidades requeridas para el funcionamiento de la compañía sino también cuando no se cumpliera con los requisitos previstos para el mantenimiento del capital de garantía, y en estos

---

10 CFR. "CRÓNICA DE 200 AÑOS DEL SEGURO EN MÉXICO". PUBLICACIÓN DE LA COMISIÓN NACIONAL DE SEGUROS Y FIANZAS, SECRETARÍA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, 1994, PAG. 12

11 CFR. ACOSTA ROMERO, MIGUEL, OB. CIT., PAG. 947

casos la Secretaría de Hacienda y Crédito Público acordaría la suspensión de la compañía de seguros.<sup>12</sup>

La segunda Ley de Seguros que reguló la actividad aseguradora en México fue de fecha 25 de mayo de 1910, la cual se consideró atentaba contra la libertad de comercio, porque de un sistema de libertad absoluta que imperaba en el país se cambió a un sistema de control de parte de las autoridades, haciéndose obligatorio para las compañías que quisieran operar en el país que se constituyeran como sociedad anónimas o mutualistas, requirían además de autorización por parte de la Secretaría de Hacienda para poder operar en el país y se estableció un sistema de inspección y vigilancia de las compañías por parte de autoridades administrativas.<sup>13</sup>

**MEXICANIZACIÓN DEL SEGURO.**- Fue el gobierno del General Lázaro Cárdenas el que se ocupó de la mexicanización en materia de seguros, con la promulgación de la ley denominada: "Ley sobre el Contrato de Seguro" publicada en el Diario oficial de la Federación el 31 de agosto de 1935,

---

<sup>12</sup> CFR. "CRÓNICA DE 200 AÑOS DEL SEGURO EN MÉXICO", OB. CIT., PAG 14

<sup>13</sup> IDEM

actualmente en vigor, la cual contenía 196 artículos que normaban de una manera amplia y clara todo lo relacionado con esta clase de contratos, sus alcances, obligaciones de la empresa aseguradora y de los asegurados.<sup>14</sup>

Dicha ley sigue los lineamientos de las anteriores leyes, como son la prohibición de la actividad aseguradora a compañías no establecidas como sociedades anónimas o sociedades mutualistas; la autorización por parte de la autoridad administrativa; su funcionamiento sujeto o reglamentado sobre bases técnicas o contables sujetas a la revisión administrativa de las tarifas de primas y las condiciones generales de seguros; inversión de capital y reservas; capital mínimo; y otorgando a los asegurados acción para provocar una inspección especial a las aseguradoras, inspección que a la fecha esta a cargo de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, la cual ejerce a través de una Comisión Nacional de Seguros. Comisión que ha sufrido diversos movimientos pues el 26 de septiembre de 1970 se unificaron dos comisiones existentes, la Bancaria y la de Seguros, en una sola denominada Comisión Nacional Bancaria y de Seguros,

---

<sup>14</sup> IDEM

y a partir de la nueva Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros publicada el 3 de enero de 1990, la antigua Comisión Nacional Bancaria y de Seguros se escinde en Comisión Nacional Bancaria para atender a las necesidades bancarias y en Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, esta última como órgano desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, encargada de la regulación, inspección y vigilancia de los sectores asegurador y afianzador, y su reglamento fue publicado el 14 de enero de 1991.<sup>15</sup>

Además de las reformas antes apuntadas a la Ley sobre el Contrato de Seguros de 1935, tienen especial importancia las reformas a la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 14 de julio de 1993, reformas que transformaron muchos aspectos de la regulación de este tipo de Instituciones. Se destaca de dichas reformas lo siguiente: respecto a la estructura de Sociedades Anónimas se estableció que sean de capital fijo o de capital variable; también se permite que dichas sociedades puedan emitir acciones sin valor nominal, situación que antes no se daba; y

---

<sup>15</sup> IDEM

prevé la ley la posibilidad de que sociedades aseguradoras del exterior puedan tener filiales en México. Finalmente, con la apertura financiera impuesta por el tratado de libre comercio de América del Norte se adicionó a la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros el capítulo I bis para permitir la operación asegurativa a sociedades anónimas mexicanas filiales de entidades financieras canadienses o estadounidenses, posteriormente en el diario oficial del 21 de abril de 1994, aparecieron las reglas para el establecimiento de filiales de instituciones financieras del exterior, que dejaron establecidos los mecanismos para obtener las autorizaciones respectivas.<sup>16</sup>

## 1.2 CONCEPTOS

CONCEPTO ETIMOLÓGICO Y JURÍDICO DEL VOCABLO CONTRATO: El Doctor Joel Chirino Castillo establece "que la concepción etimológica del vocablo contrato proviene del latín *contractus* que significa pacto, agregando que dicha acepción aparece en el derecho romano en el siglo I de la era cristiana, cuya connotación jurídica se determinó por primera vez en

---

<sup>16</sup> *IBIDEM*, PAG. 24

la recopilación de Justiniano, publicada en el año 529 bajo el nombre de codex justinianeus, cuando al referirse al negotium contractum le dio el contenido jurídico que se conoce hasta nuestros días; y en cuanto al concepto jurídico de contrato señala que se encuentra implícito en la definición del convenio en sentido general, entendiéndolo como el acuerdo de dos o más voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir derechos y obligaciones, y el contrato como el acuerdo entre de dos o más personas para crear o transmitir derechos y obligaciones."<sup>17</sup>

**CONCEPTO ETIMOLÓGICO DE SEGURO.**- "Del latín securus: cierto, firme, verdadero."<sup>18</sup>

**CONCEPCIÓN GRAMATICAL DEL VOCABLO SEGURO:** El diccionario de la lengua española de la Real Academia, nos proporciona el siguiente concepto de seguro: "Libre y exento de todo peligro, daño o riesgo", concepto que si bien no es jurídico, si maneja un elemento importante del contrato de seguro que es la figura del riesgo."<sup>19</sup>

---

17 CHIBINO CASTILLO, JOEL "DERECHO CIVIL III, CONTRATOS CIVILES", SEGUNDA EDICIÓN, EDITORIAL MC GRAW HILL, MÉXICO, 1996, PAG. 3

18 "VOZ DE DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO", OB. CIT., PAG. 2887

19 "VOZ DE DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA", REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, MADRID, SEGUNDA EDICIÓN, TOMO II, 1984, PAG. 1229

DEFINICIÓN LEGAL DEL CONTRATO DE SEGURO.- Al respecto el Artículo 1° de la Ley sobre el Contrato de Seguro, reza a la letra:

*"Por el contrato de seguro, la empresa aseguradora se obliga, mediante una prima a resarcir un daño o a pagar una suma de dinero al verificarse la eventualidad prevista en el contrato".*

Ahora bien, con los elementos anteriores, analizaremos los conceptos que sobre el contrato de seguro ha proporcionado la doctrina, tema de especial controversia.

Al respecto el jurista Antigono Donati señala: "es un problema que se ha discutido desde fines del siglo pasado, cuando el seguro de vida había roto los diques del viejo concepto indemnizatorio, que durante siglos había presidido al seguro marítimo."<sup>20</sup>

Situación que no es ajena en la doctrina mexicana, y entre los juristas mexicanos que han escrito sobre el tema encontramos al maestro Raúl Cervantes Ahumada, quien señala que de la definición que

proporciona el Artículo 1° de la Ley Sobre el Contrato de Seguro el legislador sólo concebía el seguro como realizado por empresas con el consecuente carácter masivo del contrato, olvidando que los seguros se subdividen en seguros esencialmente indemnizatorios y no esencialmente indemnizatorios, y que a los primeros la doctrina tradicional los llama de seguros de daños y a los seguros de personas.<sup>21</sup>

Son numerosas las definiciones que sobre el contrato de seguro han proporcionado los autores, quienes han intentado agrupar en la definición tanto los seguros de cosas como los seguros de personas, por lo que sólo transcribiremos algunas de ellas<sup>22</sup>:

20 ANTIGONO DONATI, "HISTORIA...", OB. CIT., PAG. 11

21 CFR. CERVANTES AHUMADA, RAUL, "DERECHO MERCANTIL", TERCERA REIMPRESIÓN, EDITORIAL PORRUA S.A., MEXICO, 2000, PAG. 574

22 CFR. HALPERIN, ISSAC, OB. CIT., PAG. 16

PARA DAÑOS UNA IDEA DEL MUNDO DE DEFINICIONES QUE SE HAN DADO DEL CONTRATO DE SEGURO EL JURISTA ISSAC HALPERIN NOS PROPORCIONA LA SIGUIENTE LISTA DE LAS PRINCIPALES HECHAS EN LA DOCTRINA: DEFINICIÓN SEGUN BRUNCI. ES UN CONTRATO ONEROSO POR EL QUE UNA PARTE ASEGURADOR ESPONTANEAMENTE ASUME UN RIESGO Y POR ELLO CUMPLE UNA NECESIDAD EVENTUAL DE LA OTRA PARTE TOMADOR DEL SEGURO POR EL ACONTECIMIENTO EN UN TIEMPO DETERMINADO O QUE SE OBLIGA PARA UN MOMENTO DETERMINADO A UNA PRESTACION APRIORANTE EN DINERO POR UN MONTO DETERMINADO O DETERMINABLE Y EN EL QUE LA OBLIGACION PUEDE MENOS PARA UNA DE LAS PARTES DE PRIMERA DE CIRCUNSTANCIAS EN SU GRAVEDAD O ACATAMIENTO. DEFINICION SEGUN BRUNCI. EL CONTRATO BILATERAL, AUTONOMO A TITULO ONEROSO POR EL QUE UNA SOCIEDAD DE SEGUROS, EXPLICITAMENTE AUTORIZADA PARA EL EJERCICIO DE ESA EMPRESA ASUME CONTRA EL PAGO DE UNA PRIMA COMO SPOHORI AL ASEGURADO UNA PRESTACION DETERMINADA EN CAPITAL O RENTA PARA EL CASO QUE EN EL FUTURO SE REALICE UN DETERMINADO EVENTO CONTINGENTE EN EL CONTRATO. DEFINICION SEGUN BENITEZ DE LUCA REYMUÑO ADOPTO LA DE SER AQUELLA INSTITUCION DE PREVISION BASADA EN LA MUTUALIDAD TECNICAMENTE ORGANIZADA POR LA QUE, MEDIANTE EL PAGO DE UNA PRIMA O CUOTA UNICA O PERIODICA, SE ADQUIERE EL DERECHO DE SER INDENIZADO POR DETERMINADOS DAÑOS O MENOSCAÑOS SUFRIDOS EN NUESTRAS PERSONAS O BIENES O A LA ENTREGA DE UN CAPITAL O DISFRUTE DE UNA RENTA EN EPOCA Y TIEMPO DETERMINADOS. DEFINICION SEGUN DONATI SIGUIENDO LAS URTIAS DEL CODIGO ITALIANO Y A PIESA QUE PUEDE DEFINIRSE COMO ESE NEGOCIO EN EL QUE EL ASEGURADOR, CONTRA EL PAGO DE OBLIGACION AL PAGO DE UNA PRIMA, SE OBLIGA A RESARCIR AL ASEGURADO DE LAS CONSECUENCIAS DE UN HECHO DAÑOSO, INCIDENTO DENTRO DE LOS LIMITES CONVENIDOS. DEFINICION SEGUN FERNANDEZ. SOSTIENE QUE ES UN CONTRATO POR EL CUAL UNA DE LAS PARTES SE COMPROMETE MEDIANTE EL PAGO POR LA OTRA DE UNA PRIMA O COTIZACION A ABOGAR A ESTA ULTIMA O A UN TERCERO, CERTA SUMA EN CASO DE OCURRIR UN RIESGO DETERMINADO. DEFINICION SEGUN GARRIGUES. UNCE QUE SEGURO ES UN CONTRATO SUSTANTIVO Y ONEROSO POR EL CUAL UNA PERSONA EL ASEGURADOR, ASUME EL RIESGO DE QUE OCURRA UN ACONTECIMIENTO INCIDENTO AL MENOS EN CUANTO AL TIEMPO, OBLIGANDOSE A REALIZAR UNA PRESTACION PECUNIARIA CUANDO EL RIESGO SE HAYA CONVERTIDO EN SINIESTRO. DEFINICION SEGUN GASPARONI. ESTA ASOCIACION DE VARIAS PERSONAS CON EL FIN DE SATISFACER CON LAS FUERZAS DE TODOS, LAS NECESIDADES EVENTUALES DE ALGUNOS. DEFINICION SEGUN DESSON Y PICARD ADOPTAN CON MODIFICACIONES LA DEFINICION DE HELIARD, PARA DESTACAR LOS ELEMENTOS TECNICOS DE LA OPERACION. EL SEGURO ES UNA OPERACION POR LA QUE UNA PARTE, EL ASEGURADO, SE FACE PROMETER, MEDIANTE UNA REEMBOLSO LA PRIMA, PARA EL O PARA UN PERIODO EN CASO DE REALIZACION DE UN RIESGO, UNA PRESTACION POR LA OTRA PARTE, EL ASEGURADOR, QUIEN ASUMIENDO UN CONJUNTO DE RIESGOS, LOS COMPENSA CONFORME A LAS LEYES DE LA ESTADISTICA. DEFINICION SEGUN BROSETA PONTI, EL SEGURO ES UN CONTRATO POR EL CUAL EL ASEGURADOR, CONTRA LA PERCEPCION DE UNA PRIMA, SE OBLIGA A INDEMNIZAR O A REPARAR AL ASEGURADO, DENTRO DE LOS LIMITES CONVENIDOS, EL DAÑO PRODUCIDO POR UN SINIESTRO, O A PAGAR UN CAPITAL O UNA RENTA A LA REALIZACION DE UN EVENTO O SUCESO QUE AFECTE A LA VIDA HUMANA. DEFINICION SEGUN LE PARGNEUR SIMPLIFICA LOS TERMINOS. ES EL CONTRATO POR EL QUE UNA PERSONA, LLAMADA ASEGURADOR, PROMETE A OTRA, QUE ES EL ASEGURADO, UNA PRESTACION SUBORDINADA A LA REALIZACION DE UN RIESGO DETERMINADO, MEDIANTE UNA SUMA LLAMADA PRIMA O COTIZACION. DEFINICION SEGUN PATHESSON. ES LA PROMESA POR UNA PERSONA DE PAGAR A OTRA DINERO O CUALQUIER OTRA COSA DE VALOR POR LA OCURRENCIA DE UN HECHO CONTINGENTE, QUE SE ENCUENTRA FUERA DEL CONTRATO EFECTIVO DE LAS PARTES. EN EL QUE EL PROMISARIO TIENE UN INTERES APARTE DEL CONTRATO, DEFINICION SEGUN RIVAROLA AFIRMA. ES EL

□ El autor Oscar Vázquez Del Mercado señala: "A pesar de que se ha dudado que sea posible dar un concepto de contrato de seguro que se adapte a todas las operaciones, por la diferencia sustancial entre seguro de daños y seguro de personas, se ha venido aceptando como concepto de contrato de seguro la relación jurídica en virtud de la cual la empresa aseguradora, contra el pago de una prima, se obliga a relevar al asegurado, en los términos convenidos de las consecuencias de un evento dañoso e incierto".<sup>23</sup>

□ Por su parte, el maestro Arturo Díaz Bravo apunta que la definición que proporciona el Artículo 1° de la Ley sobre el Contrato de Seguro coincide en términos generales con la de otras legislaciones, al respecto hace la siguiente crítica: "la expresión por medio de, parece indicar que la obligación de la empresa aseguradora sólo surge una vez que se le ha pagado la prima, lo que es

---

CONJUNTO DE OPERACIONES QUE SE REALIZAN EN EL COMERCIO DEL RIESGO, EN UNOS CASOS, O POR ESTADO EN OTROS, TENDIENTES A ORGANIZAR EXISTENCIAS ECONÓMICAS ACTUALES PARA ATENDER LAS PRESTACIONES Y OBLIGACIONES CREADAS POR LA LEY O POR CONTRATO CON RELACIÓN A HECHOS POSIBLES O FUTUROS COMPRENDIDOS EN EL RIESGO. DEFINICIÓN SEGUN SANCHOZ CALERO. POR SU PARTE DEFINE EL SEGURO COMO EL CONTRATO POR EL CUAL EL ASEGURADOR, MEDIANTE LA PERCEPCIÓN DE UNA PRIMA SE OBLIGA FRENTE AL ASEGURADO AL PAGO DE UNA INDEMNIZACIÓN, DENTRO DE LOS LÍMITES PACTADOS SI SE PRODUCE EL EVENTO PREVISTO. DEFINICIÓN SEGUN SEGORA. HACE SUYA LA DEFINICIÓN DE HOLL. ES EL CONTRATO POR EL CUAL UNO DE LOS CONTRAYENTES PROMETE INDEMNIZAR UN DAÑO POSIBLE AL ASEGURADO, SI REALMENTE SUCEDÉ. DEFINICIÓN SEGUN VANCE. LO DIFERENCIA UN CONTRATO POR EL CUAL UNA DE LA PARTES POR UN PRECIO, LLAMADO PRIMA, ASUME UN RIESGO DE DAÑOS O DE RESPONSABILIDAD QUE PESA SOBRE OTRA CONFORME A UN PLAN PARA LA DISTRIBUCIÓN DE ESE RIESGO. ES UN CONTRATO BILATERAL EN EL CUAL UNA DE LAS OBLIGACIONES LA DEL ASEGURADOR, ESTÁ CONDICIONADA POR UN ACONTECIMIENTO FUTURO E INCIERTO, AL QUE NO ESTÁ CONDICIONADA LA OTRA.

23 VÁSQUEZ DEL MERCADO, OSCAR, "CONTRATOS MERCANTILES", SEXTA EDICIÓN, EDITORIAL PORRÚA S.A., MÉXICO, 1999, PAG. 183

inexacto... pues tal obligación se perfecciona conforme a la ley mexicana por el mero consentimiento verbal, tampoco es plausible que se pretenda imputar una obligación a una empresa que no es persona sino como tantas veces se ha dicho actividad armónica de los elementos de una negociación".<sup>24</sup>

- Coincidiendo con el jurista Arturo Díaz Bravo, los autores Erick Carvallo Yáñez y Enrique Lara Treviño subrayan que el legislador al proporcionar una definición del contrato de seguro cometió una ligereza de carácter doctrinal ya que la empresa no es equiparable a la sociedad, comentario que transcribiremos a continuación: "en efecto, la empresa presupone una serie de elementos necesarios para que el empresario pueda efectuar la explotación de un negocio mercantil y la sociedad mercantil necesita de la empresa para poder funcionar, más la primera de ellas no siempre se desembocará en una sociedad mercantil. La empresa es concebida desde los diversos ángulos doctrinales como una actividad, como la organización de diversos elementos destinados al

---

<sup>24</sup> DÍAZ BRAVO, ARTURO, "CONTRATOS MERCANTILES". SEXTA EDICIÓN EDITORIAL TEXTOS JURÍDICOS UNIVERSITARIOS, 1990, PÁG. 136

tráfico comercial o como negociación mercantil; mientras que la sociedad es una persona que goza por ende de personalidad jurídica y patrimonio propios".<sup>25</sup>

- o El autor Cesar Vivante en su definición señala: "En virtud del contrato de seguro una empresa se obliga a pagar cierta cantidad, al acaecer un caso fortuito, mediante una prima calculada según las probabilidades de que ese hecho acontezca".<sup>26</sup>
- o El jurista Alfredo Manes desde el punto de vista de la mutualidad, tema que estudiaremos más adelante, proporciona la siguiente definición: "El seguro puede definirse como aquel recurso por medio del cual un gran número de existencias económicas amenazadas por peligros análogos se organizan para atender mutuamente a posibles necesidades tasables y fortuitas de dinero".<sup>27</sup>

En general el problema que se presenta al intentar conceptuar el contrato de seguro en un forma única fincan en la existencia de dos clases de seguros,

---

25 CARVALLO YÁÑEZ, ERICK Y ENRIQUE LARA TREVÍÑO. "FORMULARIO TEÓRICO-PRÁCTICO DE CONTRATOS MERCANTILES". PRIMERA EDICIÓN, EDITORIAL PORRUA, MÉXICO, 2000, PAG. 392

26 VIVANTE, CESAR. "INSTITUCIONES DE DERECHO COMERCIAL". (TRADUCCIÓN Y NOTAS POR RUGGERO MAZZI), EDITORIAL REUS, S.A. MADRID, 1928, PAG. 318

27 MANES, ALFREDO. "TRATADO DE SEGUROS, TEORÍA GENERAL DEL SEGURO" (TRADUCCIÓN DE LA CUARTA EDICIÓN ALEMANA POR FERMIN SOTO), EDITORIAL LOGOS, MADRID, 1930, PAG. 2

los seguros patrimoniales y los seguros que versan sobre la vida de una persona. Se dice que en los primeros se indemniza un daño que ha sufrido el patrimonio del sujeto, y que en los segundos puede o no indemnizarse un daño de carácter patrimonial.<sup>28</sup>

POR NUESTRA PARTE DEFINIREMOS EL CONTRATO DE SEGURO COMO EL NACIMIENTO DE UNA RELACIÓN JURÍDICA QUE SUJETA A LAS PARTES QUE INTERVIENEN EN EL MISMO AL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES RECÍPROCAS, QUE SE HACEN DEPENDER DE LA PROMESA DE UNA REMUNERACIÓN LLAMADA PRIMA Y DE LA REALIZACIÓN DE UN EVENTO CONOCIDO COMO RIESGO.

**CLASIFICACIÓN DEL CONTRATO DE SEGURO.** - En base a las anteriores definiciones se puede clasificar el contrato de seguro de la siguiente forma:

o **NOMINADO.** - Se trata de un contrato nominado, en cuanto goza de una denominación confirmada por las leyes, que le distingue de cualquier otro, en términos que con sólo su enunciación se viene en conocimiento de su objeto, finalidad y forma.

---

28 CFR. SOLER ALEU. AMADEU, "EL NUEVO CONTRATO DE SEGURO". PRIMERA REIMPRESION INALTERADA. EDITORIAL ASTREA DE RODOLFO DEPALMA Y HNOS., BUENOS AIRES, 1970, PAG. 45

□ **CONSENSUAL.**- Es consensual pues se perfecciona por el mero consentimiento. La disposición contenida en el Artículo 19° de la Ley sobre el contrato de Seguro, según el cual el contrato debe consignarse en un documento suscrito por los contratantes, no modifica el carácter consensual de este contrato, pues si bien tales requisitos son necesarios para la eficacia del contrato, no así para su existencia. La formalidad de la póliza es ad *probationem*, pues en ningún artículo se consagra que el documento sea requisito esencial para la validez del contrato,<sup>29</sup> Aunque sabemos que para que haya contrato válido no basta el consentimiento, o sea el acuerdo de voluntades, sino que es necesario que éstas tengan una manifestación exterior, la manifestación del consentimiento es un elemento extrínseco del contrato, lo que constituye la forma de él.<sup>30</sup>

□ **BILATERAL.**- Es un contrato bilateral ya que los contratantes quedan obligados recíprocamente a partir del momento en que el contrato se perfecciona. El asegurado por una parte, se obliga

---

29 CFR. "VOZ DE DICCIONARIO DE DERECHO PRIVADO, DERECHO CIVIL, COMÚN Y FORAL, DERECHO MERCANTIL, DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL, DERECHO CANÓNICO", EN COLABORACIÓN CON LOS AUTORES D. IGNACIO DE CASSO Y ROMERO, SR. D. FRANCISCO CERVERA Y JIMÉNEZ ALFARO, TOMO II, EDITORIAL LABOR, S.A. BARCELONA, MADRID, 1950. PAG. 3556

30 CFR. BORJA SORIANO, MANUEL, "TEORÍA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES", TOMO I, 4ª EDICIÓN, EDITORIAL PORRUA, S.A. 1962, PAG. 211

a entregar una suma única o periódica, determinada o indeterminada a cambio de que ciertos hechos fortuitos que pueden dañar su persona o sus bienes, queden bajo la responsabilidad del asegurador, que desde el instante en que los toma a su cargo tiene la obligación de cubrirlos con su garantía en la época incierta e indeterminada en que llegare su ocurrencia.

□ **ONEROSO.**- Es un contrato oneroso por que impone a todos los contratantes la obligación de realizar prestaciones, sin las cuales no podrían adquirir sus respectivos derechos, y ambas partes persiguen la obtención de una ventaja patrimonial.<sup>31</sup>

□ **ALEATORIO.**- Es un contrato aleatorio ya que hace depender de un acontecimiento incierto la pérdida o ganancia de cada una de las partes contratantes. Se distingue de los demás de su clase como el juego y la apuesta, no sólo en que descansa sobre una base científica, sino en que el asegurador no se propone realizar una ganancia a expensas del asegurado, pues el objeto del contrato es evitar una pérdida posible.

---

31 CFR. "VOZ DE ENCICLOPEDIA JURÍDICA BÁSICA", EN COLABORACIÓN CON EL AUTOR R. ALONSO SOTO, TOMO IV, PRIMERA REIMPRESIÓN, EDITORIAL CIVITAS, MADRID ESPAÑA, 1995, PÁG. 6138

□ DE TRACTO SUCESIVO.- Es un contrato de prestación continuada.

□ DE ADHESIÓN.- El contrato de seguro pertenece a los contratos llamados por la doctrina de adhesión, cuya característica principal consiste en que una de las partes tiene preparada oferta inmodificable que la otra ha de aceptar o rechazar, sin posibilidad de contra proposición.

Sobre el tema el jurista Ricardo Treviño García, en su libro intitulado "Epítome de los Contratos", al abordar el tema del contrato de seguro hace referencia al autor Ricardo Uribe-Holguin, quien este último ha escrito sobre la naturaleza jurídica de los contratos de adhesión lo siguiente: "Deséchese la tesis de que cuando no puede discutirse no hay contrato, éstas son exageraciones de ciertos expositores franceses, contrato hay porque hay consentimiento y el consentimiento no supone necesariamente el derecho de discutir, mientras la oferta pueda aceptarse o rechazarse la

voluntad actúa regularmente, lo que no obsta para que obre mejor cuando haya habido discusión".<sup>32</sup>

o **PRINCIPAL.**- Es un contrato principal ya que para su existencia y validez no requiere de la concurrencia de ningún otro contrato.

o **DE BUENA FE.**- Es un contrato de buena fe puesto que sus pactos deben interpretarse según las reglas de la equidad.<sup>33</sup> Tema que se abordará a detalle más adelante.

**DEFINICIÓN DE DERECHO DE SEGURO.**- Es importante mencionar la definición de derecho de seguros, rama del derecho que suele definirse como: "el conjunto de normas que regulan las operaciones de seguro y la actividad aseguradora en todos sus aspectos y manifestaciones; desde esta perspectiva se puede hablar de un Derecho Publico del seguro que comprende el estudio de las normas administrativas sobre ordenación y control de la actividad aseguradora, así como las que regulan los seguros sociales, y de un Derecho Privado del seguro que

---

32 TREVIÑO GARCÍA, RICARDO, "EPÍTOME DE LOS CONTRATOS", PRIMERA EDICIÓN, MC GRAW HILL, MÉXICO, 1997, PAG. 32

33 CFR. HALPERIN ISSAC, OB. CIT., PAG 24

abarca el estudio de normas que regulan el contrato de seguro".<sup>34</sup>

El autor Joaquín Garrigues, por su parte, señala: "el derecho de seguros constituye el conjunto de normas jurídicas que regulan el seguro como manifestación social y económica".<sup>35</sup>

**RÉGIMEN LEGAL.**- El contrato de seguro se encuentra regulado en la Ley sobre el Contrato de Seguro, la cual se remonta al año de 1935.

El jurista Arturo Díaz Bravo al referirse al régimen legal del contrato de seguro apunta que la ley mexicana de 1935 fue inspirada, entre otras, por la Ley Federal sobre el Contrato de Seguro de Suiza de fecha 2 de abril de 1908 y de su similar francesa de 13 de julio de 1930.<sup>36</sup>

**MERCANTILIDAD.**- La mercantilidad del contrato de seguro la localizamos en la fracción XVI del artículo 75 del Código de Comercio:

---

<sup>34</sup> "VOZ DE ENCICLOPEDIA JURÍDICA BÁSICA", OB. CIT., PAG. 6137

<sup>35</sup> GARRIGUES, JOAQUÍN, "CURSO DE DERECHO MERCANTIL", NOVENA EDICIÓN, REIMPRESIÓN, EDITORIAL PORRUA, S.A., MÉXICO, 1993, PAG. 259

<sup>36</sup> CFR. DÍAZ BRAVO, ARTURO, OB. CIT., PAG. 136

"ARTICULO 75°.- La ley reputa actos de comercio: ...

XVI. Los contratos de seguros de toda especie, siempre que sean hechos por empresas".

De la anterior transcripción advertimos que esta por demás que el legislador haya agregado "siempre que sean hechos por empresas", pues como hemos visto de la definición que nos proporciona el Artículo 1° de la Ley sobre el Contrato de Seguro y de los diversos conceptos que en doctrina se han dado, sólo es posible hablar del mismo cuando se celebra por una empresa de seguros.

### 1.3 LEY DE LOS GRANDES NÚMEROS.-

Como se anotó en el punto anterior es rasgo fundamental del contrato de seguro la contratación con una empresa, pues como lo señala el jurista Vivante sólo a través de esta se puede lograr que toda clase de seguro tenga una identidad íntima y esencial que permita a la empresa cubrir con seguridad los riesgos ajenos, seguridad que no existe cuando el riesgo se traslada del patrimonio de un particular al de otro, pues al no contar este último con la posibilidad de observar los fenómenos que se presentan en una masa de riesgos, no puede

calcular las primas ni obtener el cálculo preciso sobre la realización del riesgo. Por lo que de esta manera sólo el empresario de seguros puede proporcionar al asegurado la confianza de que al producirse un riesgo se le repondrá de la pérdida que se produzca por la destrucción de un valor.<sup>37</sup>

La riqueza del hombre puede verse mermada por dos causas distintas, una debida a la acción constante e inevitable del tiempo, otra producida por un hecho imprevisto de carácter accidental, la primera constituye la certidumbre, mientras que la segunda causa, en cuanto a que puede o no producirse, es la probabilidad.

Si bien es cierto que el hombre tiene la certeza de que sus bienes en algún tiempo se verán destruidos por la acción del tiempo, también es cierto que existe la posibilidad de que su desaparición se precipite por acontecimientos extraordinarios e imprevistos que vengán a excluir la certidumbre de su destrucción natural y progresiva.<sup>38</sup>

---

37 CFR. VIVANTE, CESAR, "INSTITUCIONES ...", OB. CIT., PAG. 319

38 CFR. "VOZ DE DICCIONARIO DE DERECHO PRIVADO, DERECHO CIVIL, COMÚN Y FORAL, DERECHO MERCANTIL, DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL, DERECHO CANÓNICO", OB. CIT., PAG. 3555

En los acontecimientos fortuitos el hombre no puede fijar las condiciones de su acaecimiento pues son siempre desconocidos en su naturaleza y en su medio de acción, de manera que es imposible predecirlos, de ahí que se recurra a un medio indirecto para poder establecer de la manera más aproximada la probabilidad de su ocurrencia, tomando como base la regularidad de hechos análogos durante un largo período de observación. Para llevar a cabo lo anterior, la técnica del seguro se basa en la estadística y en la observación de los hechos, los que no obstante ser independientes entre sí, se reproducen con regularidad.<sup>39</sup>

La llamada ley de los grandes números tiene su fundamento en un doble dato, primero que los riesgos que amenazan la vida o el patrimonio no afectan a todos ni los afecta en la misma medida, segundo, que lo hechos fortuitos cuando se observan en gran número, demuestran una realización regular, lo que permite a las empresas aseguradoras determinar, con referencia a cierto plazo de tiempo y a cierto objeto asegurado, la frecuencia con que se verifica el riesgo también determinado.

---

39 CFR. DE DELÁS FELIX BENITEZ DE LUGO, JOSÉ MA. OB. CIT., PAG. 214

Al respecto el autor Luis Ruiz Rueda señala que la constancia con que esos fenómenos se observaron permitió enunciarlas como la expresión de una regla general de producción en un fenómeno, a la cual se dio el nombre de ley de los grandes números: "La ley de los grandes números, regla desprendida de la estadística o sea de la experiencia registrada según una técnica propia tiene su explicación en que la mayoría de los fenómenos que para nosotros están sujetos al azar, en realidad se realizan debido a la acción de causas regulares y constantes, cuyas leyes naturales desconocemos y de ahí que sólo apreciemos esos fenómenos como efectos aislados".<sup>40</sup>

La ley de los grandes números, en base a un conjunto de riesgos homogéneos, permite neutralizar la frecuencia con que los éstos se producen. Para lo anterior se requiere que los riesgos reunidos sean de la misma especie y llenar el requisito de homogeneidad en cuanto a su naturaleza, a su objeto, a su valor, y a la duración del riesgo:

---

40 RUIZ RUEDA, LUIS, "EL CONTRATO DE SEGURO", PRIMERA EDICIÓN, EDITORIAL PORRUA, S.A. MÉXICO, 1978, PAG. 9

- "En cuanto a su naturaleza: no se pueden agrupar riesgos de incendio con riesgos de crédito, de robo, de granizo, etc.
- En cuanto a su objeto no puede haber distribución equitativa de pérdidas por incendio de casas de madera, de ladrillos, de zacate y de muebles o de sustancias inflamables.
- En cuanto al valor de la cosa expuesta al riesgo, porque si hubiera gran desproporción, se produciría un gran desequilibrio.
- En cuanto a la duración del riesgo, pues es obvio que mientras mayor sea el tiempo de exposición al riesgo, mayores serán las probabilidades de que se realice".<sup>41</sup>

Además de la importancia que tiene el registro de los acontecimientos, que se efectúan de una manera constante y sistemática y que permite a las compañías aseguradoras calcular las probabilidades de que un riesgo se actualice, es de medular importancia el cuantificar las pérdidas totales durante un lapso determinado, pues en base a ellas

se calculan los ingresos y egresos de las aseguradoras.

#### 1.4 MUTUALIDAD

El hombre para hacer frente a los innumerables riesgos a que esta expuesto, como se ha apuntado, ha tratado de prevenirse procurando evitar o disminuir sus efectos, lo que ha conseguido a través de la técnica del seguro, con la cual desplaza total o parcialmente el riesgo a otra persona.<sup>42</sup>

Esa transferencia del riesgo se estructuró originalmente mediante dos sistemas primordiales:

- o A través del reparto del riesgo entre varias personas expuestas al mismo que se asocian para combatirlo, la llamada mutualidad, es decir, la reunión de economías para constituir un fondo, de modo que cuando alguno de ellos sufra un siniestro, todos los socios contribuirán a su reparación; y

---

<sup>41</sup> IBIDEM, PAG. 13

<sup>42</sup> CFR. "VOZ DE ENCICLOPEDIA JURÍDICA BÁSICA", OB. CIT., PAG. 6137

o A través de la transferencia del riesgo a otra persona, quien que se compromete a asumirlo en su totalidad a cambio del pago de una determinada cantidad por parte del asegurado, llamado seguro a prima fija.

De la combinación de ambos sistemas, la transferencia del riesgo y su reparto entre un conjunto homogéneo de asegurados, así como el desarrollo de una técnica integrada por métodos estadísticos y cálculos matemáticos, ha surgido el seguro moderno, que conocemos hoy en día, el cual se integra por dos elementos, transferencia de riesgo y mutualidad.<sup>43</sup>

La mutualidad suele definirse como "un procedimiento económico para hacer frente a las consecuencias de que el riesgo (la eventualidad dañosa) se convierta en realidad y con ello se sufra la pérdida o daño".<sup>44</sup>

Se dice que la asociación mutua nació de un sentimiento de solidaridad, mediante la cual una colectividad de personas que siendo a un tiempo asegurados y aseguradores, se obligan a

---

43 CFR. ANTIGONO DONATI, "LOS SEGUROS...", OB. CIT., PÁG. 225

44 RUIZ RUEDA, LUIS, OB. CIT., PAG. 5

indemnizarse recíprocamente de los daños que sufran a consecuencia de acontecimientos fortuitos o de fuerza mayor.<sup>45</sup>

En la mutualidad el asegurador realiza la agrupación de los riesgos para reunir un fondo de primas, condición indispensable para poder prometer y cumplir las obligaciones que asume. Lo que se evidencia con mayor claridad en la sociedad de seguros mutuos, en donde la empresa que desarrolla esa industria de manera normal, extrae de los mismos asegurados todo su capital industrial, y éstos encuentran a su vez la mejor garantía de sus propios derechos en la integridad del fondo que ellos mismos han suministrado;<sup>46</sup> ya que en los seguros a prima fija aparece oculta la mutualidad por la empresa aseguradora, quien se interpone entre el asegurado o colectividad de asegurados y la colectividad de los siniestros. En esta última clase de contratar se considera al asegurador como un mero intermediario de seguros.<sup>47</sup>

Al respecto el autor Joaquin Garrigues subraya que el seguro ya sea seguro mutuo o a prima fija, es

---

45 CFR. DE DELÁS FELIX BENITEZ DE LUGO, JOSÉ MA. OB. CIT., PAG. 295

46 CFR. CERVANTES AHUMADA RAUL, OB. CIT., PAG. 575

47 CFR. HALPERIN, ISSAC, OB. CIT., PAG. 11

mutualidad o no es seguro, señalando además que hay mutualidad cuando la finalidad del seguro se alcance mediante la distribución del daño entre gran número de personas amenazadas por idénticos riesgos: "seguro económicamente hablando es la cobertura recíproca de una necesidad pecuniaria y estimable, relativa a múltiples economías amenazadas de igual modo".<sup>48</sup>

Por su parte el jurista Planiol señala que para que el seguro funcione es necesario la existencia de no un asegurado único en presencia de un riesgo de realización muy incierta, sino un gran número de personas expuestas al mismo riesgo, personas quienes tienen interés en asociarse para repartir entre ellas las consecuencias de los siniestros, subraya al respecto el autor: "los siniestros en lugar de ser soportados individualmente, lo son colectivamente o por vía de cotización o abono y la pérdida pecuniaria que causan, en lugar de producirse accidentalmente para algunos se produce se produce para todos de un modo continuo y muy atenuado. El riesgo queda casi suprimido y el contrato merece su nombre de seguro".<sup>49</sup>

---

<sup>48</sup> GARRIGUES, JOAQUIN, OB. CIT., PAG. 252

<sup>49</sup> "VOZ DE DICCIONARIO DE DERECHO PRIVADO, DERECHO CIVIL, COMÚN Y FORAL, DERECHO MERCANTIL, DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL, DERECHO CANÓNICO", OB. CIT., PAG. 3555

**TÉCNICAS FUNDAMENTALES EN LA MUTUALIDAD.** - Se consideran técnicas fundamentales para que opere la mutualidad las siguientes:

- "La agrupación de la más amplia masa de riesgos, porque no sólo el mayor número de personas expuestas compensa mejor los riesgos que ocurren, sino sobre todo porque a mayor número de riesgos asumidos menores serán los fallos entre la probabilidad teórica y el número efectivo de siniestros y, por consiguiente, más exacto, el cálculo de la prima;
- La homogeneidad de los riesgos es fundamental para el cálculo de la prima, que no puede ser afectada por los riesgos excepcionales que difieran del campo normal de actividad de la empresa. El asegurador logra la homogeneidad de los riesgos que asume dividiéndolos en varias clases según la naturaleza del riesgo (ramos) y del bien sometido al riesgo en el ámbito de cada grupo, será así posible calcular la prima neta porcentual sobre la base de los datos estadísticos que señalan el grado de probabilidad del evento; y

o El fraccionamiento y homogeneidad de la suma asegurada, no sólo porque cuando es demasiado elevada el asegurador no puede soportar por sí solo la total consecuencia del riesgo, sino también porque si de un grupo de eventos homogéneos se puede prever cuantos acaecerán, no se puede nunca prever sobre cuales elementos expuestos al riesgo se realizará y de ahí cuál de las sumas aseguradas el asegurador deberá pagar".<sup>50</sup>

### 1.5 INTERÉS JURÍDICO ECONÓMICO

Como lo observamos en líneas anteriores la finalidad del contrato de seguro, por parte del asegurado, es obtener una seguridad contra el riesgo, esa seguridad como se apuntó no puede alcanzarse por supresión directa del acontecimiento previsto, sino tan sólo por la certeza de que al sobrevenir la situación temida, el asegurado tendrá a su disposición un valor económico que se le compense la pérdida sufrida.<sup>51</sup>

La esencia del seguro como institución económica consiste, por tanto, en que produce la cobertura

<sup>50</sup> ANTIGONO DONATI "LOS SEGUROS...", OB. CIT., PAG. 10

<sup>51</sup> CFR. "VOZ DE DICCIONARIO DE DERECHO PRIVADO, DERECHO CIVIL, COMÚN Y FORAL, DERECHO MERCANTIL, DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL, DERECHO CANÓNICO", OB. CIT., PAG. 3556

inmediata de un valor sustraído por cualquier causa a un patrimonio privado mediante otro valor.<sup>52</sup>

De lo anotado vemos que para que exista el contrato de seguro se requiere que el interesado se proponga cubrir un interés económico, ese interés asegurable se considera como "la voluntad de querer conservar indemne un valor incorporado a una relación jurídica de contenido económico que vincula a un sujeto con un objeto".<sup>53</sup>

Se dice que son innumerables las relaciones por cuya virtud una persona puede interesarse económicamente en el destino de una cosa, en concreto en el contrato de seguro varias personas pueden tener interés respecto de un objeto determinado, interés que puede ser o no de la misma clase.

Para el maestro Raúl Cervantes Ahumada el interés jurídico económico en el contrato de seguro es elemento esencial del contrato, pues señala que a través de este contrato no se aseguran las cosas, si no el interés jurídico económico que se tiene sobre ellas.<sup>54</sup>

---

52 CFR. MANES, ALFREDO, OB. CIT., PAG. 4

53 SOLER ALEU, AMADEU, OB. CIT., PAG. 46

54 CFR. CERVANTES AHUMADA, RAÚL, OB. CIT., PAG. 579

En base a la teoría del interés jurídico económico se ha intentado cimentar la diferencia entre los seguros de daños y de personas, pues se dice que en los primeros el interés jurídico económico siempre existe y en el seguros de personas puede o no existir.

Criterio que sigue nuestra Ley sobre el Contrato de Seguro al disponer en sus artículos 85 y 152 lo siguiente:

"Artículo 85.- Todo interés económico que una persona tenga en que no se produzca un siniestro, podrá ser objeto de contrato de seguro contra los daños".

"Artículo 152.- El seguro de personas puede cubrir un interés económico de cualquier especie, que resulte de los riesgos de que trata este título, o bien dar derecho a prestaciones independientes en absoluto de toda pérdida patrimonial derivada del siniestro. - ...."

Otra diferencia entre esta dos clases de seguros la marca el autor Issac Halperin al señalar que en el

seguro de daños se pretende satisfacer un interés o necesidad concreta y en el seguro de personas el interés o la necesidad es abstracta; necesidades que generalmente no se cumplen por la reconstrucción ó restitución de la cosa sino por la entrega de una suma de dinero, medida por la necesidad concreta en el seguro de cosas, y en proporción a la prima en el seguro de personas.<sup>55</sup>

Por su parte el jurista Joaquin Garrigues subraya como diferencia entre estos seguros el hecho de que en el seguro de cosas el interés o necesidad concreta de lo que se asegura influye en la determinación numérica de la prestación del asegurador, lo que no acontece en los seguros de personas.<sup>56</sup>

#### 1.6 BUENA FE.

Finalmente otra nota particular de estos contratos lo es la buena fe, de la cual se puede decir en un lenguaje sencillo que es la honestidad de los contratantes en la celebración del contrato, que a diferencia de otro tipo de contrato debe existir

---

55 CFR. HALPERIN, JSSAC, OB. CIT., PAG. 21

56 CFR. GARRIGUES JOAQUIN, OB. CIT. PAG. 247

antes, durante y después de la celebración del mismo; así como en la realización del siniestro.

**UBERRIMAE FIDEI CONTRACTUS.**- De la definición de uberrimae fidei contractus derivada del derecho romano, entendiendo ésta como fidelidad respecto a la palabra dada en el cumplimiento de las obligaciones contraídas frente a otra persona, se desprende que este concepto en el contrato de seguro tiene mucha mayor relevancia debido a la naturaleza jurídica del mismo, motivada de la existencia de una contratación en masa por parte de la empresa aseguradora, y el hecho de que en la declaración y manejo del riesgo sea esencial el comportamiento del asegurado.<sup>57</sup>

Lo anterior implica por un lado, que el asegurador deberá cuidar el clausulado de sus pólizas redactándolas de modo claro y evitando que sean lesivas para los asegurados y de otro, que el asegurado queda sometido a una serie de deberes en relación con la declaración del riesgo, el manejo del riesgo durante la vida del contrato, y la provocación del siniestro.<sup>58</sup>

---

57 CFR. GUTIÉRREZ-ALVIZ Y ARMARIO, FAUSTINO, "DICCIONARIO DE DERECHO ROMANO", TERCERA EDICIÓN, EDITORIAL REUS, S.A., MADRID, 1982, PAG. 251

58 CFR. VOZ DE ENCICLOPEDIA JURÍDICA BÁSICA. OB. CIT., PAG. 6138

En este sentido, es opinión generalizada por los estudiosos de este contrato que la buena fe no es rasgo peculiar del seguro, siendo de esta opinión el jurista Issac Halperin, quien nos dice que la buena fe domina en todo el derecho de las obligaciones: "las partes deben conducirse con buena fe como en todos los contratos", y señala que si los principios de la buena fe hallan una aplicación más frecuente y rigurosa se debe a la naturaleza del contrato y a la posición especial de las partes. Señalando además este autor que la buena fe en el contrato de seguro se manifiesta de la siguiente forma: "respecto del asegurador, el tomador debe conducirse con la más lealtad posible en cuanto se refiere a la descripción del riesgo y al mantenimiento del estado del riesgo; respecto del tomador, el asegurador debe conducirse con la mayor lealtad posible en todo cuanto se refiere a la ejecución de sus obligaciones e interpretación de la póliza, por el carácter del contrato, cuya comprensión generalmente escapa de la capacidad del tomador y dada su naturaleza de contrato de adhesión".<sup>59</sup>

---

<sup>59</sup> HALPERIN, ISSAC, OB. CIT., PAG. 24

En el derecho mexicano el principio de buena fe, también conocido como *principio de exquisita buena fe*, apunta el jurista Díaz Bravo Arturo se invoca con frecuencia como uno de los elementos de existencia de nuestro contrato, y agrega que en nuestro derecho es además nota esencial de todo contrato, argumentando que ello se advierte de lo ordenado por el artículo 1813 del Código Civil, que reza a la letra:60

*"Artículo 1813.- El error de derecho o de hecho invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, si en el acto de la celebración se declara ese motivo o si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste en el falso supuesto que lo motivó y no por otra causa".*

Siendo menester agregar sobre este punto lo contemplado en el artículo 1790 del mismo ordenamiento:

*"Artículo 1796.- Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben*

---

60 CFR. DÍAZ BRAVO, ARTURO, OB. CIT., PAG. 138

revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley".

Asimismo existen diversos artículos en la Ley sobre el Contrato de Seguro que regulan de manera detallada los efectos de la buena fe, entre ellos se localizan los siguientes:

Artículos 8°, 9° y 10°.- Regulan los efectos de la buena fe antes de celebrarse el contrato y al otorgarse el mismo;

Artículos 47° y 50°.- Se refieren a las consecuencias de no actuar de buena fe, por omisión o inexacta declaración de los hechos;

Artículos 52°, 53°, 54°, 55°, 58°, 60° y 63°.- Regulan los efectos de la buena fe durante la vida del contrato de seguro;

Artículos 66° y 70°.- Se refieren a los efectos de la buena fe al verificarse el siniestro.

Artículos 77°, 78° y 80°.- Señalan los efectos de la buena fe después de verificado el siniestro.

Resulta por demás ocioso transcribir cada uno de los artículos antes mencionados por lo que sólo transcribiremos por su importancia los siguientes:

"Artículo 8°.- El proponente estará obligado a declarar por escrito a la empresa aseguradora, de acuerdo con el cuestionario relativo, todos los hechos importantes para la apreciación del riesgo que puedan influir en las condiciones convenidas, tales como los conozca o deba conocer en el momento de la celebración del contrato".

"Artículo 47.- Cualquier omisión o inexacta declaración de los hechos a que se refieren los artículos 8°, 9° y 10 de la presente ley, facultará a la empresa aseguradora para considerar rescindido de pleno derecho el contrato, aunque no hayan influido en la realización del siniestro".

Finalmente para el autor Joaquin Garrigues la exigencia de la buena fe en el contrato de seguro, tiene un triple sentido:

- "En primer lugar, porque como se ha dicho anteriormente, el seguro es un contrato celebrado en masa en el que se ofrecen las características propias de un contrato de adhesión, esto es, la subordinación del contratante a las condiciones contractuales redactadas unilateralmente por la empresa aseguradora. Esta característica exige, por parte de la empresa aseguradora, una exquisita observancia de la buena fe, que es incompatible con las cláusulas lesivas para el asegurado o simplemente oscuras;
  
- En segundo lugar, la buena fe opera en el contrato de seguro como simple contrato mercantil sometido al igual que otro tipo de contrato al principio de buena fe; y
  
- En Tercer lugar, la exigencia de la buena fe lleva en el contrato de seguro a consecuencias extremas, desconocidas en los demás contratos. En tal sentido se dice que el seguro es uberrimae fidei contractus. Recalcando, que esta nota particular se manifiesta no sólo en la ejecución del contrato sino en el momento anterior al contrato, se trata de un deber precontractual a cargo del tomador del

seguro, consiste en declarar exactamente todas las circunstancias que puedan influir en la apreciación de los riesgos, cuya circunstancias el asegurador va a asumir".<sup>61</sup>

---

61 GARRIGUES JOAQUIN, OB. CIT., PAG. 256

## CAPÍTULO II

### ELEMENTOS DEL CONTRATO DE SEGURO

2.1 **ELEMENTOS PERSONALES.**- En general se acepta por la doctrina la existencia de dos elementos personales del contrato de seguro, a saber, asegurador y asegurante, lo que se desprende de la clasificación del propio contrato de seguro como bilateral, sin embargo creemos al igual que los juristas Erick Carvallo Yáñez y Enrique Lara Treviño, que necesaria y forzosamente deben ser tres los integrantes del mismo<sup>62</sup>: **asegurador, asegurante y beneficiario**, pues este último, aunque sólo forme parte en algunas clases de seguros la ley le confiere derechos y le impone ciertas obligaciones.

2.1.1 **EL ASEGURADOR.**- A la persona natural o jurídica que toma sobre sí la indemnización de los daños en el caso de acontecer el suceso, cuya eventual presencia motiva el peligro o riesgo, a

---

<sup>62</sup> CFR. CARVALLO YÁÑEZ ERICK Y LARA TREVINO ENRIQUE, OB. CIT., PAG. 393

cambio de una prestación, la prima, recibe el nombre de asegurador.<sup>63</sup>

El asegurador es en cierto modo el hombre de confianza del asegurado, el administrador de sus cuotas que reúne y conserva a la expectativa de posibles necesidades para distribuirlas, si éstas se producen, en forma de indemnización.<sup>64</sup>

De lo anterior se desprende que la obligación principal del asegurador es la garantía frente al riesgo, que se presenta como abstracta durante la vida del contrato y se concreta al pago de la indemnización o reparación del daño cuando se produce el siniestro.<sup>65</sup>

Por lo tanto resarcir un daño ó pagar una suma de dinero, al ocurrir el suceso contractualmente previsto, configura el compromiso de la empresa aseguradora, según también resulta del concepto legal que hemos estudiado en el anterior capítulo.<sup>66</sup> Claro está que el asegurador se obliga a resarcir el

---

<sup>63</sup> CFR. "VOZ DE DICCIONARIO DE DERECHO PRIVADO, DERECHO CIVIL, COMÚN Y FORAL, DERECHO MERCANTIL, DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL, DERECHO CANÓNICO". OB. CIT., PAG 3557

<sup>64</sup> CFR. MANES ALFREDO, OB. CIT., PAG. 65

<sup>65</sup> CFR. "VOZ DE ENCICLOPEDIA JURÍDICA BÁSICA", OB. CIT., PAG. 6138

<sup>66</sup> CFR. DÍAZ BRAVO, ARTURO, OB. CIT., PAG. 163

daño producido por el siniestro cubierto por el seguro, solamente cuando exista una relación de causalidad entre el siniestro mismo y el riesgo previsto en el contrato, y en base además de las condiciones generales del contrato celebrado.<sup>67</sup>

El asegurador como veremos más adelante necesariamente es una persona moral autorizada por el gobierno federal para prestar este servicio como aseguradora y debe además ser una empresa conformada según los tipos societarios autorizados.<sup>68</sup>

2.1.2 EL ASEGURANTE.- Suele definirse como el consumidor del servicio del seguro, es decir la persona que bajo la amenaza de eventos que pueden afectar su economía, transfiere los riesgos relativos a la Institución.<sup>69</sup>

También se le identifica como asegurado, contratante ó tomador del seguro.

La propia Ley sobre el contrato de seguro no contempla un criterio uniforme sobre la denominación

---

<sup>67</sup> CFR. RUIZ RUEDA, LUIS, OB. CIT., PAG. 54

<sup>68</sup> CFR. MEILLI, GUSTAVO, RAÚL, OB. CIT., PAG. 18

<sup>69</sup> CFR. MOLINARO, LUIGI, "LECCIONES DE TECNICA ACTUARIAL DE LOS SEGUROS CONTRA LOS DAÑOS", PRIMERA EDICIÓN, TEXTOS UNIVERSITARIOS, DIRECCIÓN GENERAL DE PUBLICACIONES, UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO, 1976, PAG. 4

de este elemento personal pues es su artículo 8° lo refiere como proponente, en el artículo 31° como contratante y en diversos artículos como asegurado.

En el seguro de daños y cosas se le identifica bajo el nombre de asegurante, y en el seguro de vida o de personas suele identificársele como asegurado.

En el seguro de daños el asegurante es la persona física o moral cuyo interés económico en la cosa se cubre con el seguro, y no sólo el interés del propietario es asegurable sino también otros intereses lo son, a condición de que tengan contenido económico, como el de un acreedor prendario o hipotecario, el de un inquilino, ó el de un usufructuario, etc.

En los seguros de vida, de accidentes y enfermedades es asegurado la persona física respecto de cuya existencia, integridad personal ó salud se contrata la cobertura.<sup>70</sup>

Por otra parte, suele llamarse contratante o tomador del seguro a la persona que contrata el seguro y

---

<sup>70</sup> CFR. DIAZ BRAVO, ARTURO, OB. CIT., PAG. 138

firma la póliza.<sup>71</sup> Se dice que es la persona que comparece con su firma a tomar el seguro, esto es, que lo contrata con la empresa aseguradora, en interés propio o de un tercero, y por tanto, quien asume las respectivas obligaciones.

En opinión del maestro Cervantes Ahumada la persona que solicita la celebración del contrato debe ser denominada como asegurante debido a que es ella quien contrata el seguro, y señala que la terminología asegurado debe reservarse únicamente en el caso de seguro de personas.<sup>72</sup>

El jurista Arturo Díaz Bravo señala que cualquier persona física o moral puede actuar como tomador de un seguro, tanto en nombre y por cuenta propios en cuyo caso asume también el carácter de asegurado, como en interés de un tercero, caso en el que no asume obligación alguna frente al asegurador; igualmente puede tomarlo como mandatario de otro conforme a las reglas del mandato civil o bien de la comisión mercantil.<sup>73</sup>

---

<sup>71</sup> CFR. "VOZ DE ENCICLOPEDIA JURÍDICA BÁSICA", OB. CIT., PAG. 6138

<sup>72</sup> CFR. CERVANTES AHUMADA, RAÚL, OB. CIT., PAG. 216

<sup>73</sup> CFR. DÍAZ BRAVO, ARTURO, OB. CIT., PAG. 139

Así como se señaló en líneas anteriores que la obligación principal del asegurador es la garantía frente al riesgo, también el asegurante tiene obligaciones, las que se desprenden de la propia ley sobre el contrato de seguro, como son: el deber de declaración de las circunstancias del riesgo antes de cerrar la operación del contrato de seguro, pues de incurrir en omisiones o inexactas declaraciones el asegurador está facultado para considerar rescindido de pleno derecho el contrato aunque no hayan influido en la realización del siniestro (artículos 8°, 47°, 67°, 68° y 70°); informar de las agravaciones del riesgo en el curso del contrato, dicho aviso debe ser dentro de las 24 horas siguientes al momento en que las conozca (artículo 52°); comunicar las circunstancias que disminuyan el riesgo a lo largo de la vida del contrato; la obligación de pago de la prima; comunicar el siniestro al asegurador, debiendo informar a la empresa aseguradora por escrito tan pronto como tenga conocimiento de la realización del siniestro y del derecho constituido a su favor por el contrato de seguro, para lo cual gozará de un plazo máximo de cinco días (artículo 66°)<sup>74</sup>; poner en conocimiento de

---

<sup>74</sup> CFR. "VOZ DE ENCICLOPEDIA JURÍDICA BÁSICA", OB. CIT., PAG. 6138

los diversos aseguradores la existencia de otros seguros respecto del mismo riesgo y por el mismo interés (artículo 100°); comunicar el cambio de dueño de la cosa (artículo 107°); ejecutar todos los actos tendientes a evitar o disminuir el daño derivado del siniestro (artículo 114°); y abstenerse de realizar actos o de incurrir en omisiones que impidan la subrogación de la empresa en los derechos del asegurado contra terceros con motivo del siniestro (artículo 111°).<sup>75</sup>

**2.1.3 EL BENEFICIARIO.**- Se dice que si bien de acuerdo con la doctrina del contrato de seguro la persona del beneficiario coincide con la del asegurante, asegurado o contratante, no necesariamente es así, ya que en muchas situaciones estas calidades están dissociadas en distintas personas, como en el caso de seguro por cuenta ajena o en el seguro de vida.<sup>76</sup>

En general se identifica al beneficiario como la persona que recibe la indemnización en el caso de la ocurrencia del siniestro previsto al contratar.

---

<sup>75</sup> CFR. DÍAZ BRAVO, ARTURO, OB. CIT., PAG. 139

<sup>76</sup> CFR. MEILIJ GUSTAVO, RAÚL, OB. CIT., PAG. 37

Siendo de esta opinión el jurista Rafael de Pina Vara, al señalar que el beneficiario es la persona designada en el contrato para recibir la indemnización correspondiente en caso de siniestro.<sup>77</sup>

En el seguro de daños el beneficiario es el titular del derecho al pago de la suma asegurada por razón de su interés económico en el bien y en el seguro de personas la calidad de beneficiario se obtiene por habersele designado así en la cláusula beneficiaria o bien por su carácter de heredero.<sup>78</sup>

Por su parte el maestro Cervantes Ahumada considera al beneficiario como el tercero que no celebró el contrato pero que es titular de sus beneficios.<sup>79</sup>

## 2.2. ELEMENTOS ESENCIALES PROPIOS DEL CONTRATO DE SEGURO

### 2.2.1 EL EMPRESARIO DE SEGUROS.

Es nota particular de este tipo de contrato la existencia del empresario de seguros, pues como

---

<sup>77</sup> CFR. DE PINA VARA, RAFAEL, "DERECHO MERCANTIL MEXICANO", PRIMERA EDICIÓN, EDITORIAL PORRÚA, MÉXICO, 1998, PAG. 283.

<sup>78</sup> CFR. DÍAZ BRAVO, ARTURO, OB. CIT., PAG. 138

<sup>79</sup> CFR. CERVANTES AHUMADA, RAUL, OB. CIT., PAG. 500

hemos visto tanto del concepto que nos proporciona la Ley sobre el Contrato de Seguro y de la fracción XVI del artículo 75° del Código de Comercio, es necesario para que opere este tipo de contrato la existencia de una empresa aseguradora. Por lo que el carácter empresarial del contrato de seguro resulta ser un elemento esencial.

**DEFINICIÓN.**- Se considera al empresario de seguros como el ente económico y financiero que se encuentra en condiciones de asumir la cobertura de los riesgos propuestos, realizando a través de su mutualización industrial el equilibrio entre primas y prestaciones.<sup>80</sup>

Para el jurista Arturo Díaz Bravo el pacto de seguro es un contrato de empresa, entendiendo como tal aquél que sólo puede operar a través de empresas constituidas ex profeso y legalmente autorizadas para celebrarlos. Señalando además que sólo un asegurador empresario podría disponer de crecidos recursos, pero sobre todo de una organización de los numerosos factores que implica, como son

---

<sup>80</sup> CFR. MOLINARO LUIGI, OB. CIT., PAG. 4

actuariales, técnicos, jurídicos, médicos, contables y comerciales.<sup>81</sup>

Se dice que el empresario de seguros a través de la función que cumple da tranquilidad al asegurado en tanto que siente que elimina el riesgo el cual absorbe el asegurador, además cumple una doble función social toda vez que por una parte forma en el público en general una conciencia de solidaridad para afrontar en común las adversidades en el futuro y por la otra, logra la captación de recursos por medio de la percepción de las primas las cuales es posible invertir las creando así fuentes de producción lo que a su vez implica necesariamente desarrollo económico.

Al respecto el maestro Oscar Vasquez del Mercado señala que para que la actividad aseguradora pueda desarrollarse o cumplir su función social y económica se requiere necesariamente que se haga por medio de una organización de empresa que cumpla plenamente con los principios de una técnica moderna del seguro.<sup>82</sup>

---

<sup>81</sup> CFR. DIAZ BRAVO, ARTURO, OB. CIT., PAG. 139

<sup>82</sup> CFR. VÁSQUEZ DEL MERCADO, OSCAR, OB. CIT., PAG. 182

Asimismo señala que el contrato de seguro sólo puede operar a través de Instituciones autorizadas por el Estado, agregando que es el Gobierno Federal por conducto de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, y oyendo la opinión de la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, quien puede otorgar discrecionalmente las concesiones a las sociedades constituidas en los términos que la propia Ley señala.<sup>83</sup>

**LAS EMPRESAS ASEGURADORAS.**- Sobre la forma en que deben constituirse las empresas de seguros la Ley sobre el Contrato de Seguro dispone en su artículo 2° lo siguiente:

*"Artículo 2°.- Las empresas de seguros sólo podrán organizarse y funcionar de conformidad con la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros".*

A su vez la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros señala que sólo pueden tener el carácter de empresas aseguradoras las que se organicen y funcionen como **Instituciones de Seguros** ó como **Sociedades Mutualistas**,

---

<sup>83</sup> IDEM

prohibiendo a toda persona física o moral, distinta de las señaladas, la práctica de cualquier operación activa de seguros en territorio nacional.<sup>84</sup>

El jurista Jorge Barrera Graf apunta que de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros se desprende que las autorizaciones hechas a las empresas son intrasmisibles y que deben referirse a una o algunas de las siguientes operaciones de seguros: "vida, accidentes y enfermedades, daños en alguna o algunas de las ramas y operaciones siguientes: responsabilidad civil y riesgos profesionales, marítimos y transportes, incendio, agrícola, automóviles, créditos, diversos ejemplo terremoto, robo con o sin violencia, y las especiales que declare la Secretaría de Hacienda y Crédito Público."<sup>85</sup>

Además agrega que dichas sociedades deben sujetarse a los requisitos establecidos para toda sociedad mercantil que pretenda operar en México, sujetándose a lo establecido en la Ley General de Sociedades Mercantiles; además de que las autorizaciones y sus

---

<sup>84</sup> CFR. "VOZ DE DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO", OB. CIT., PAG. 2859

<sup>85</sup> CFR. BARRERA GRAE, JORGE, "INSTITUCIONES DE DERECHO MERCANTIL", SEGUNDA REIMPRESIÓN, EDITORIAL PORRUA, MÉXICO, 1998, PAG. 429

modificaciones se deberán publicar en el Diario Oficial de la Federación.<sup>66</sup>

Es menester recordar los requisitos que establece el artículo 6° de la Ley General de Sociedades Mercantiles para toda sociedad mercantil, y en base a ellos destacar las notas más importantes de este tipo de empresas de seguros:

"Artículo 6°.- La escritura constitutiva de una sociedad deberá contener:

I.- Los nombres, nacionalidad y domicilio de las personas físicas o morales que constituyen la sociedad;

II.- El objeto de la sociedad;

III.- Su razón social o denominación;

IV.- Su duración

V.- El importe del capital social;

VI.- La expresión de lo que cada socio aporte en dinero o en otros bienes, el valor atribuido a éstos y el criterio seguido para su valorización.

Cuando el capital sea variable, así se expresará, indicándose el mínimo que se fije.

VII.- El domicilio de la sociedad;

---

\* IDEM

VIII.- La manera conforme a la cual haya de administrarse la sociedad y las facultades de los administradores;

IX.- El nombramiento de los administradores y la designación de los que han de llevar la firma social;

X.- La manera de hacer la distribución de las utilidades y pérdidas entre los miembros de la sociedad;

XI.- El importe del fondo de reserva;

XII.- Los casos en que la sociedad haya de disolverse anticipadamente; y

XIII.- Las bases para practicar la liquidación de la sociedad y el modo de proceder a la elección de los liquidadores cuando no hayan sido designado anticipadamente.

Todos los requisitos a que se refiere este artículo y las demás reglas que se establezcan en la escritura sobre su organización y funcionamiento de la sociedad constituirán los estatutos de la misma".

**A. INSTITUCIONES DE SEGUROS.-** Deberán ser constituidas como sociedades anónimas con arreglo, como se apuntó, a lo que dispone la Ley General de Sociedades Mercantiles, en todo lo que no esté

previsto en la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros:

- o "La sociedad sólo podrá tener por objeto el funcionamiento como Institución de Seguros.
- o Podrá estipularse que la duración de la sociedad sea indefinida pero no podrá ser inferior a treinta años.
- o Todas las asambleas y juntas directivas se celebrarán en el domicilio social, debiendo estar éste siempre dentro del territorio de la República.
- o En cuanto a la razón social, se requiere que en el ejercicio del comercio use su nombre y que asuma en su propio nombre frente a terceros los derechos y las obligaciones derivadas del negocio.
- o En razón del origen de los accionistas que suscriban su capital las instituciones podrán ser
  - a) de capital total o mayoritariamente mexicano ó
  - b) de capital total o mayoritariamente extranjero,en cuyo caso se les considerará como *filiales de instituciones financieras del exterior*. En ningún

caso podrán participar en el capital de las instituciones de seguros gobiernos o dependencias oficiales del exterior.

- o Deberán contar con un capital mínimo pagado por cada operación o ramo, el que determinará la Secretaría de Hacienda y Crédito Público durante el primer trimestre de cada año. El capital mínimo deberá estar totalmente suscrito y pagado antes del 30 de junio del año en que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público lo haya fijado. Cuando el capital social exceda del mínimo deberá estar pagado cuando menos en cincuenta por ciento, siempre que este porcentaje no sea menor del mínimo establecido. Si se trata de sociedades de capital variable el capital mínimo obligatorio se integrará por acciones sin derecho a retiro. El valor de las acciones deberá ser íntegramente cubierto en efectivo en el acto de ser suscritas. Las Instituciones podrán emitir acciones sin valor nominal así como preferentes o de voto limitado. En caso de existir acciones de más de una serie, deberá indicarse expresamente el porcentaje de capital social que corresponda a cada serie.

□ Actuarán constituidos como consejo de administración y el número de sus consejeros no podrá ser inferior de cinco. Para participar en asambleas de accionistas de instituciones de seguros deberá cumplirse los siguientes requisitos: manifestar por escrito el carácter con el que se concurre sea éste el de accionista, mandatario o comisionista, fiduciario o cualquier otro, manifestar por escrito el nombre de la o las personas a quienes pertenezcan las acciones que representen y señalar invariablemente el número de acciones que a cada una corresponda cuando se asista con el carácter de mandatario, comisionista o cualquier tipo de representación, exhibir en su caso, el certificado expedido por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas.

□ Deberán celebrar una asamblea general ordinaria cada año, por lo menos, y en la escritura se establecerá el derecho de los socios que represente, cuando menos, el diez por ciento para pedir se convoque a asamblea extraordinaria.

□ De sus utilidades separarán por lo menos un 10% para constituir el fondo de reserva hasta alcanzar la suma del 50% del capital pagado".<sup>87</sup>

**B. SOCIEDADES MUTUALISTAS.**- El contrato social deberá otorgarse ante Notario Público y registrarse en la forma prevista en la Ley General de Sociedades Mercantiles:

□ "El objeto social se limita al funcionamiento como sociedad mutualista de seguros, se organizará y funcionará de manera que las operaciones de seguros que practiquen no produzcan lucro o utilidad para la sociedad ni para sus socios, debiendo cobrar lo indispensable para los gastos generales que ocasione su gestión y para constituir las reservas necesarias a fin de poder cumplir sus compromisos para con los asegurados.

□ Deberán señalar los nombres, apellidos, domicilio y demás generales de los mutualizados, con indicación de los valores asegurados por cada uno de ellos y las cifras de sus cuotas.

---

<sup>87</sup> DE PINA VARA, RAFAEL, OB. CIT., PAG. 275

- Podrá estipularse que la duración de la sociedad sea indefinida.
- El domicilio de la sociedad será siempre en el territorio de la República.
- El nombre de la sociedad deberá expresar siempre su carácter de mutualista.
- No podrán participar en forma alguna en este tipo de sociedades: gobiernos o dependencias oficiales extranjeras, sociedades extranjeras, agrupaciones físicas o morales extranjeras.
- La responsabilidad social de los mutualizados se limitará a cubrir su parte proporcional en los gastos de gestión de la sociedad, salvo ajustes totales de siniestros.
- El número de mutualizados no podrán ser inferior a trescientos individuos cuando la sociedad practique operaciones de vida.
- Cada año por lo menos se celebrará una asamblea general, la convocatoria deberá hacerse por el consejo de administración o por los comisarios.

Los mutualizados que representen por lo menos el 10% de los valores asegurador podrán solicitar la convocatoria de una asamblea".<sup>88</sup>

### 2.2.2 LA PRIMA

DEFINICIÓN.- Dentro de los principales conceptos que la doctrina ha proporcionado respecto a la prima encontramos los siguientes:

DEFINICIÓN SEGÚN EL MAESTRO RAÚL CERVANTES AHUMADA:  
"Contraprestación que el asegurante debe pagar a la empresa aseguradora; agregando que la prima se fija con aprobación estatal, con base en cálculos actuariales y no puede ser reducida ni aumentada por convenio entre el asegurador y asegurante, pues señala que ella representa la porción que, dentro del volumen global de los riesgos, corresponde al beneficiario."<sup>89</sup>

DEFINICIÓN SEGÚN EL JURISTA RAFAEL DE PINA VARA:  
"Contraprestación que el asegurado se obliga a satisfacer a la compañía aseguradora en correspondencia a la obligación que ésta contrae de

---

<sup>88</sup> IBIDEM, PAG.281

<sup>89</sup> CERVANTES AHUMADA, RAÚL. OB. CIT., PAG. 575

cubrir el riesgo, y que representa el costo del seguro." <sup>90</sup>

DEFINICIÓN SEGÚN EL AUTOR JOAQUIN GARRIGUES: "Es económicamente la contrapartida del riesgo. Asimismo, nos dice este autor que la explotación del seguro conforme a un plan permite calcular la prima de cada contrato de manera que sea el equivalente preciso del riesgo en cada caso asumido, y además hace una distinción entre prima neta, la que corresponde estrictamente a la cobertura del riesgo asegurado, y prima bruta que es la que efectivamente se cobra y que se integra de la prima neta más el importe de los gastos de gestión y el beneficio." <sup>91</sup>

DEFINICIÓN SEGÚN EL JURISTA ISSAC HALPERIN: "Precio del seguro, la remuneración del asegurador por la obligaciones que asume." <sup>92</sup>

DEFINICIÓN SEGÚN EL AUTOR RAÚL MEILIJ GUSTAVO: "Porción financiera necesaria para que determinado riesgo pueda integrar la masa asegurada." <sup>93</sup>

---

<sup>90</sup> DE PINA VERA, RAFAEL. "DICCIONARIO DE DERECHO", DÉCIMO SEXTA EDICIÓN, EDITORIAL PORRUA S.A., MÉXICO, 1989, PAG. 397

<sup>91</sup> GARRIGUES, JOAQUIN, OB. CIT., PAG. 248

<sup>92</sup> HALPERIN, ISSAC, OB. CIT., PAG. 60

<sup>93</sup> MEILIJ GUSTAVO, RAÚL, OB. CIT., PAG. 18

DEFINICIÓN SEGÚN EL JURISTA LUIGI MOLINARO: "Es el equivalente del riesgo, la traducción en términos monetarios de la promesa de prestación. Subraya que bajo el perfil económico la prima no es otra cosa que el precio del riesgo, la razón del intercambio de las prestaciones, considerada bajo estas circunstancias, la prima debería ser suficiente para compensar a la empresa con relación a su compromiso futuro y soportable por el consumidor con relación a las exigencias utilitaristas del servicio."<sup>94</sup>

Ahora bien, de los anteriores conceptos la prima resulta ser una contraprestación, el precio del seguro, una remuneración, el equivalente ó contrapartida del riesgo que el asegurado se obliga a entregar al asegurador a cambio de la obligación que este último asume de cubrir los riesgos.

#### LA PRIMA COMO ELEMENTO ESENCIAL DEL CONTRATO.-

Existen opiniones encontradas en relación así la prima es o no un elemento esencial del contrato de seguro, de las cuales tomaremos dos de ellas:

---

<sup>94</sup> MOLINARO LUIGI, OB. CIT., PAG. 4

Para el jurista Antigono Donati la prima es un elemento esencial del contrato, porque sin prima señala que la empresa no podría formar el fondo necesario para el pago de los capitales asegurados.<sup>95</sup>

Para el maestro Arturo Díaz Bravo la prima no es un elemento de existencia del seguro, apoyando lo anterior en el plazo de gracia para el pago de la prima que en la legislación mexicana contempla el artículo 40° de la ley del contrato de seguro.<sup>96</sup>

De dichas posiciones observamos que la primera se fundamenta en la forma de operar del contrato de seguro, en cuanto a que las empresas aseguradoras necesitan de un fondo común para el cumplimiento de las obligaciones que asume y que sólo es posible a través de las sumas que los asegurados aportan, llamadas primas; y la segunda, se apoya desde el punto de vista del cumplimiento de las obligaciones de las partes. Por nuestra parte consideramos que en el contrato de seguro existe un conjunto de elementos que permiten su operabilidad, los cuales no se pueden disociar sino complementar, de ahí que

---

<sup>95</sup> CFR. ANTIGONO DONATI, "LOS SEGUROS...", OB. CIT., PAG. 205

<sup>96</sup> CFR. DÍAZ BRAVO, ARTURO, OB. CIT., PAG. 149

consideramos a la prima como un elemento esencial del contrato de seguro.

Las primas como se mencionó no se fijan arbitrariamente puesto que de la Ley sobre el contrato de Seguro se desprende que deben ser calculadas en base a lo siguiente:

□ En función del tiempo;

"Artículo 34°.- Salvo pacto en contrario la prima vencerá en el momento de la celebración del contrato, por lo que se refiere al primer período del seguro; entendiéndose por período del seguro el lapso para cual resulte calculada la unidad de la prima. En caso de duda, se entenderá que el período del seguro es de un año".

□ En función de la gravedad del riesgo o sea de la probabilidad de su realización; y

"Artículo 43°.- si la prima se ha fijado en consideración a determinados hechos que agraven el riesgo, y estos hechos desaparecen o pierden su importancia en el curso del seguro, el asegurado tendrá derecho a exigir que en los períodos

ulteriores se reduzca la prima conforme a la tarifa respectiva, y si así se convino en la póliza, la devolución de la parte correspondiente por el período en curso".

o En función a la suma asegurada.

"Artículo 90°.- Si el valor asegurado sufiere una disminución esencial durante el curso del contrato, cada uno de los contratantes tendrá derecho a exigir la reducción correspondiente de la suma asegurada, en cuyo caso la prima sufrirá la reducción proporcional para los períodos posteriores del seguro".

Por otra parte por ser la prima elemento esencial del contrato de seguro la mora del deudor de la misma en su pago trae como consecuencia la resolución automática en todos los tipos de seguros. EL artículo 40° señala que deberá pagarse dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha de su vencimiento y que los efectos del contrato cesarán automáticamente a las doce horas del último día de este plazo.<sup>97</sup>

---

<sup>97</sup> CFR. RUIZ RUEDA, LUIS. OB. CIT., PAG. 60

Sobre la forma de pago de la prima se ha subrayado su naturaleza dineraria en base a la interpretación de numerosos preceptos, entre ellos encontramos el artículo 33 de la Ley sobre el Contrato de Seguro:

*"Artículo 33°.- La empresa aseguradora tendrá el derecho de compensar las primas y los préstamos sobre pólizas que se le adeuden, con la prestación debida al beneficiario".*

También señalan los autores que la prima es única, pues debe fijarse en cantidad alzada para todo el período de vigencia, y es indivisible, porque aunque la cobertura sólo esté vigente por un lapso inferior al período convenido dicha prima debe pagarse en su totalidad salvo que otra cosa se conviniere o que la reducción del plazo fuere imputable al asegurado, pues en tales casos se deberá devolver al contratante la parte de prima que corresponda al período no cubierto. No obstante señalan que la prima puede fraccionarse pues el mecanismo, legalmente permitido, sólo tiene por efecto facilitar su pago y por ello ha de considerarse dividida. Para ello se requiere: a) que las parcialidades correspondan a períodos de igual

duración, b) que tales períodos no sean inferiores a un mes y c) que dichas parcialidades venzan al iniciarse cada período.<sup>98</sup>

### 2.2.2 EL RIESGO

Como hemos visto la prevención de las pérdidas y la asunción del riesgo por cuenta propia son en gran parte maneras poco convenientes de hacer frente a los riesgos, por lo que la técnica del seguro ha demostrado hoy por hoy ser la única forma de hacer frente con éxito a los innumerables riesgos a los que el hombre está expuesto.

Asimismo se ha demostrado que el uso del método del seguro proporciona numerosas ventajas de las cuales son las principales: la sustitución de la inseguridad por la seguridad; la distribución equitativa del costo entre los que están expuestos al riesgo; y la obtención de créditos que de otra manera no podrían obtenerse.

Claro está que al obtener un seguro el asegurado no deja de soportar el riesgo, pero el asegurador, sin

---

\* CFR. DÍAZ BRAVO, ARTURO, OB. CIT., PAG. 138

asumir el riesgo en sí mismo, toma el compromiso de resarcir al asegurado las consecuencias negativas de carácter patrimonial que la ocurrencia del riesgo previsto le traiga aparejadas. De tal manera que el seguro no evita el riesgo, sino que resarce al asegurado, en la medida de lo convenido, de los efectos dañosos que el siniestro le provoca.

Y bien aunque no todos los riesgos son asegurables se puede decir que casi todos lo son, en tanto encuadren dentro de determinadas circunstancias técnicas como la homogeneidad en su naturaleza, en su objeto, en su valor, y en la duración; la dispersión; y la incertidumbre, requisitos que hemos ya mencionado al hablar de la estadística o ley de los grandes números.<sup>99</sup>

**DEFINICIÓN.-** Del mundo de definiciones que se han propuesto en la doctrina del contrato de seguro sobre el riesgo se destacan las siguientes:

**RIESGO:**

---

<sup>99</sup> CFR. MEILIJ GUSTAVO RAÚL. OB. CIT., PAG. 43

- "Contingencia o posibilidad de sufrir un daño o una pérdida."<sup>100</sup>
- "Es la posibilidad de un evento dañoso."<sup>101</sup>
- "Se dice del peligro de que se produzca un daño."<sup>102</sup>
- "Es la posibilidad de que por azar ocurra un hecho que produzca una necesidad patrimonial."<sup>103</sup>
- "Es un estado que se produce por consecuencia de un hecho, por ejemplo por el hecho de vivir existe riesgo de morir."<sup>104</sup>
- "Exposición de una cosa a un acontecimiento dañoso."<sup>105</sup>

---

<sup>100</sup> T. ALLEN FRANCIS, "PRINCIPIOS GENERALES DE SEGUROS", (TRADUCCIÓN TEODORO ORTIZ), SEGUNDA EDICIÓN, FONDO DE CULTURA ECONÓMICA, BUENOS AIRES, ARGENTINA, 1955, PAG 7

<sup>101</sup> ANTIGONO DONATI, "LOS SEGUROS...", OB. CIT., PAG. 199

<sup>102</sup> "VOZ DE DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO", OB. CIT., PAG. 2859

<sup>103</sup> GARRIGUES JOAQUIN, OB. CIT., PAG. 248

<sup>104</sup> "VOZ DE DICCIONARIO DE DERECHO PRIVADO, DERECHO CIVIL, COMÚN Y FORAL, DERECHO MERCANTIL, DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL, DERECHO CANÓNICO", OB. CIT. PAG. 3557

<sup>105</sup> CERVANTES AHUMADA RAÚL, OB. CIT., PAG. 577

□ "La posibilidad de sucesos que afecten el patrimonio, los intereses o la vida de las personas o de los entes que ellas componen." <sup>106</sup>

□ "Eventualidad que hace nacer una necesidad." <sup>107</sup>

□ "Amenaza de daño que no sabemos si se convertirá o no en realidad, ni a quiénes lesionará, o más propiamente eventualidad dañosa." <sup>108</sup>

□ "Posibilidad de que ocurra un acontecimiento dañoso." <sup>109</sup>

Es nota común de dichas definiciones, por una parte, el peligro, la contingencia, la posibilidad, la exposición, la eventualidad, la amenaza; y por otro lado, la pérdida, el evento dañoso, la necesidad patrimonial, la afectación, etc.

De lo anterior podemos considerar siguiendo al autor Antonio Donati y tomando además como base las definiciones que se han proporcionado en líneas

---

<sup>106</sup> MEILIJ GUSTAVO, RAÚL, OB. CIT., PAG. 37

<sup>107</sup> HALPERIN, ISSAC, OB. CIT., PAG. 60

<sup>108</sup> RUIZ RUEDA, LUIS, OB. CIT., PAG. 51

<sup>109</sup> DÍAZ BRAVO, ARTURO, OB. CIT., PAG. 138

anteriores, que son elementos constitutivos del riesgo: a) La posibilidad, y b) un evento dañoso.

En este sentido el jurista Antonio Donati señala que el seguro exige por consiguiente: "a) que haya un riesgo, esto es, la posibilidad de un evento económicamente desfavorable, porque si el evento es indiferente la operación sería únicamente un juego o apuesta; b) que el riesgo se transfiera de un sujeto a otro porque en otro caso sería amortización o ahorro; c) que la transferencia lleve en sí el desmenuzamiento del riesgo a través de la mutualidad; y d) que la transferencia del riesgo constituya una operación autónoma porque en otro caso sería únicamente un efecto secundario de otras operaciones de garantía o asociación."<sup>110</sup>

Para el maestro Oscar Vásquez del Mercado en el seguro encontramos dos presupuestos de los cuales el primero es el riesgo, o sea, la posibilidad de un evento dañoso, y el segundo de los presupuestos, la certeza de que se obtendrá un valor patrimonial equivalente al del daño sufrido, es decir habrá el resarcimiento que compense el daño.<sup>111</sup>

---

<sup>110</sup> ANTIGONO DONATI, "LOS SEGUROS...", OB. CIT., PAG. 9

<sup>111</sup> CFR. VÁSQUEZ DEL MERCADO, OSCAR, OB. CIT., PAG. 177

Para el autor Joaquín Garrigues los elementos del seguro son la posibilidad e incertidumbre, además señala: "que debe existir la posibilidad de que ocurra un hecho dañoso o surja una necesidad patrimonial, lo que lleva consigo la incertidumbre de su ocurrencia; y distingue la incertidumbre en objetiva y subjetiva. Objetiva porque la mayor parte de los contratos de seguros se pactan para el futuro, y subjetiva cuando el seguro se pacta para el pasado. Subraya, además el autor, que objetivamente el hecho se habrá producido o no en el pasado, pero si los interesados lo ignoran habrá incertidumbre subjetiva y con ella basta."<sup>112</sup>

De lo apuntado en el párrafo anterior observamos que no es absolutamente preciso que el riesgo sea futuro, pero sí que sea incierto, bien en cuanto a su realización o bien en cuanto al momento en que se podrá producir, y como el contrato de seguro tiene por fin la previsión de un daño incierto que repara al acaecer la empresa aseguradora, la ley es clara al señalar que serán nulos los que se celebraren teniendo el asegurado el conocimiento de que ya hubiese ocurrido el riesgo. Por lo que se requiere

como se apuntó que el riesgo sea incierto objetiva y subjetivamente, de modo que no sólo habrá de ser probable sino desconocido.

La ley establece dos supuestos de ausencia del riesgo:

- o Porque ya fuere imposible su realización; ó
- o Porque el siniestro se hubiese producido.  
(Artículo 45°)

Lo anterior es con el objetivo de evitar fraudes inspirados en la buena fe que debe existir siempre en esta clase de contratos.

En este mismo orden de ideas el maestro Cervantes Ahumada señala: "El riesgo es elemento esencial del contrato, el que será nulo en ausencia del riesgo. La ley establece que el siniestro no puede considerarse jurídicamente realizado mientras los contratantes no tengan noticias sobre su acaecimiento y por ello permite la ley que se

---

<sup>112</sup> GARRIGUES, JOAQUIN, OB. CIT., PAG. 248

contrate el seguro sobre riesgo desconocido en cuanto a su realización".<sup>113</sup>

Además el riesgo se mueve entre dos puntos extremos: la desaparición y su agravación, la primera da lugar a la terminación anticipada del contrato, y la segunda esta sujeta reglas pues obliga al asegurado a dar aviso dentro de las 24 horas siguientes a su conocimiento, teniendo como una de sus consecuencias por la falta de dicho aviso la cesación de pleno derecho de las obligaciones del asegurador.<sup>114</sup>

**EL SINIESTRO.**- El siniestro es la realización del riesgo previsto en el contrato y resulta ser la condición del cumplimiento de la prestación por el asegurador.

Su acaecimiento da lugar a una serie de actividades legales y contractuales, como el pago de la indemnización debida a cargo del asegurador, el cumplimiento de cargas por el asegurado, la prueba del siniestro consistente en la demostración de coincidencia del hecho ocurrido con el previsto en

---

<sup>113</sup> CERVANTES AHUMADA, RAÚL, OB. CIT., PAG. 592

<sup>114</sup> CFR. DÍAZ BRAVO, ARTURO, OB. CIT., PAG. 138

la póliza, su acaecimiento durante la vigencia de la póliza y la afectación del bien asegurado.<sup>115</sup>

Los riesgos pueden prevenirse por medio de aparatos u otra medidas de carácter técnico, adoptando providencias económicas de diversas clase, como son las informaciones y las ligas de protección de acreedores, o siguiendo las garantías decretadas por el Estado; desplazarse por medio de acuerdos y contratos de la más diversa especie, como son las pignoraciones, contratos a término; ó repartirse en una de dos formas: a) sin que aquel a quien afecte el riesgo se ponga para ello en relación con otro, mediante la formación de fondos de reserva y b) Mediante distribución entre varios, que es el caso del seguro.<sup>116</sup>

Finalmente en la forma de operar el contrato de seguro es importante destacar lo siguiente: primero la forma de contratarlo lo que se hace por escrito, mediante la firma de un documento preimpreso y la posterior entrega de una póliza al asegurado o asegurante con las condiciones específicas a que queda sometida la aplicabilidad del seguro, así como

---

<sup>115</sup> CFR. MEILLI GUSTAVO, RAÚL, OB. CIT., PÁG. 97

<sup>116</sup> CFR. MANES, ALFREDO, OB. CIT., PÁG. 62

sus excepciones. La póliza del seguro es un documento que en su texto recoge los datos generales del asegurador, asegurante, beneficiario, objetos del seguro, primas por la expedición del mismo, así como los montos de deducibilidad a pagar por el asegurante o asegurado en caso que acontezca cualquiera de los riesgos que se aseguran.

Para concluir con las generalidades del contrato de seguro es de suma importancia el precisar cual es el momento en el que se perfecciona el contrato de seguro pues con la simple solicitud verbal el futuro contratante queda asegurado contra el riesgo de que se trate, aún cuando no haya firmado la solicitud o documento previo, no se haya cubierto la prima respectiva, y la póliza no haya sido expedida, por lo que se dice que el contrato de seguro se perfecciona en el momento mismo en que el asegurador oferta y el futuro asegurado acepta la misma, contando éste con un período de gracia de treinta días naturales para efectuar el pago de la prima, lo anterior en términos del artículo 40° de la Ley sobre el Contrato de Seguro.<sup>117</sup>

---

<sup>117</sup> CFR. CARVALLO YÁÑEZ ERICK Y LARA TREVIÑO ENRIQUE, OB. CIT. PAG. 393

## CAPÍTULO III

### INSTITUCIONES DENTRO DEL SISTEMA JURÍDICO MEXICANO QUE PROPORCIONAN SEGURIDAD JURÍDICA A LOS COMPRADORES DE BIENES INMUEBLES EN MÉXICO

#### 3.1 EL NOTARIADO MEXICANO

El Notariado es una Institución que responde efectivamente a las necesidades sociales de Seguridad Jurídica y circulación de bienes.<sup>110</sup>

Dicha función en México hasta principios del siglo pasado se estructuraba y organizaba conjuntamente con la función judicial; siendo hasta el año 1901 que el entonces Presidente de la República Porfirio Díaz promulga el 19 de diciembre de ese año una Ley del Notariado, otorgándole a esa profesión el carácter de función pública, introduciendo además el uso del protocolo, el examen de admisión, la creación del Archivo de Notarías, y en general la regulación sistemática de la función notarial, la cual entró en vigor el 1° de enero de 1902, y en la

cual se dispuso que el ejercicio de la función notarial era de orden público en cuanto proviene de los poderes del Estado y de la ley.<sup>119</sup>

En la Ley en comento se definía al Notario "como el funcionario que tiene fe publica para hacer constar conforme a las leyes los actos que según las propias leyes deben ser autorizados por él."<sup>120</sup>

Cabe mencionar que aunque en dicha Ley se le otorgó a la actividad Notarial el carácter de orden público, el profesional que se dedicaba a dicha actividad no percibía salario alguno proveniente del erario, los honorarios se pagaban por los interesados conforme a un arancel, criterio que se confirma hasta nuestros días con la actual Ley del Notariado para el Distrito Federal de fecha 28 de marzo de 2000, al señalar en sus artículos 13° y 15° lo siguiente:

*"Artículo 13°.- El notario ejerce su función sin sometimiento al erario y sin sueldo o iguala del Gobierno o de entidades públicas o privadas, ni*

---

<sup>119</sup> CFR. "REVISTA DE DERECHO NOTARIAL", EL NOTARIO EN EL MUNDO ACTUAL, PONENTE FRANCISCO DE P. MORALES DIAZ, NÚMERO 114, AÑO 1999, PAG. 31

<sup>120</sup> CFR. PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO. "HISTORIA DE LA ESCRIBANÍA EN LA NUEVA ESPAÑA Y DEL NOTARIADO EN MÉXICO", SEGUNDA EDICIÓN, EDITORIAL PORRÚA, S.A., MÉXICO, 1988, PAG. 161

<sup>120</sup> IBIDEM, PAG. 162

*favoritismo alguno. La fe pública se ejerce en cada caso concreto".*

*"Artículo 15°.- Los notarios tendrán derecho a obtener de los prestatarios de sus servicios el pago de honorarios de acuerdo con el arancel y de los gastos suficientes que se causen o hayan de causarse. - ..."*

Podemos afirmar que a partir del cambio que dio a la Institución Notarial, pues como se apuntó se estructuraba y organizaba conjuntamente con la función judicial, la sociedad ha percibido la trascendencia de dicha función.

El artículo 26° de la actual Ley del Notariado señala los principios bajo los cuales la labor del Notario se debe sujetar:

*"Artículo 26°.- La función autenticadora del Notario es personal y en todas sus actuaciones de asesoría, instrumentación y juicio debe conducirse conforme a la prudencia jurídica e imparcialmente".*

Del contenido del artículo anterior se desprende lo siguiente:

Se requiere de atención personalizada al cliente; atención esmerada en virtud de un detenido estudio del caso y sus circunstancias, y una atención equitativa mediante prestación de asistencia y consejo a todas las partes, velando por un equilibrio de sus intereses y garantías y procurando que de no existir este equilibrio inicialmente, el desfavorecido tenga la más plena información sobre los medios para compensar en lo posible su inferioridad lo que se reduce a un asesoramiento, consejo y asistencia jurídica; además dicho asesoramiento debe ser gratuito e imparcial; tiene asimismo el control de regularidad del negocio. Lo que hace del documento realizado por el Notario un eficaz instrumento de seguridad jurídica.<sup>121</sup>

### 3.1.1 CONCEPTO.

En la actual Ley del Notariado para el Distrito Federal se define al Notario en los siguientes términos:

---

<sup>121</sup> CFR. PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO, "DERECHO NOTARIAL". PRIMERA REIMPRESIÓN, EDITORIAL PORRÚA, S.A., MÉXICO, 1980, PAG. 148

*"Artículo 42.- Notario es el profesional del Derecho investido de fe pública por el Estado, y que tiene a su cargo recibir, interpretar, redactar y dar forma legal a la voluntad de las personas que ante él acuden, y conferir autenticidad y certeza jurídicas a los actos y hechos pasados ante su fe, mediante la consignación de los mismos en instrumentos públicos de su autoría".*

Según observamos del concepto transcrito aunque la función del Notario este investida de fe pública, el Notario no es una autoridad, tampoco es funcionario público, ni tampoco servidor público, porque su actuación no esta regulada en la Ley de Responsabilidades de Servidores Públicos, ni por la Ley de Administración Pública Federal.

Además al no actuar el Notario en nombre del Estado no es servidor público y en consecuencia no obliga al Estado como resultado de su actuación, no tiene un jefe jerárquico inmediato al que tiene obligación de obedecer o de quien reciba órdenes, aunado a como se apuntó el Notario no recibe remuneración del Estado, sus ingresos no los cubren los gobiernos de los Estados o del Distrito Federal, ni están

previstos en las Leyes de Egresos, por el contrario el Notario es un profesional libre que se rige por la Ley de Profesiones y la contraprestación de sus servicios son cubiertas por los particulares que por confianza acuden a él solicitándole sus servicios y pagando honorarios conforme al arancel.<sup>122</sup>

### 3.1.2 PRINCIPIOS RECTORES DE LA FUNCIÓN NOTARIAL EN MÉXICO.

o Principio de autonomía.- Para que el notariado tenga credibilidad social se requiere de absoluta autonomía, de una irrestricta libertad en la actuación del notario.<sup>123</sup>

Conforme a este principio, el Notario no puede estar sujeto a ninguna sumisión pública o privada en el desempeño de su ejercicio y no deber ser empleado de particulares o empleado del gobierno, sino que debe ser autónomo.

o Principio de imparcialidad.- En la relación jurídica notarial el Notario es un tercero imparcial frente a las partes, de la misma manera

---

<sup>122</sup> IBIDEM, PAG. 151

<sup>123</sup> CFR. "REVISTA EL MUNDO DEL ABOGADO", EDICIÓN DE COLECCIÓN, 1998-1999, PAG. 40

como en la relación jurídica procesal el juez es un tercero imparcial frente a las partes. La diferencia entre el Juez y el Notario consiste en que el juez interviene cuando el conflicto humano se ha desbordado y no puede haber un entendimiento ni un diálogo de los sujetos involucrados en la solución de la controversia, en cambio el Notario interviene para prevenir el conflicto, para evitar el rompimiento y sobre esas bases redacta un instrumento en donde puntualmente se fijan los derechos y las obligaciones.<sup>124</sup>

Así el juez dicta una sentencia que cuando quede firme es cosa juzgada, por su lado el Notario autentica y certifica el documento imprimiéndole fe pública, el cual se impone a los contratantes por el imperio de la Ley como prueba plena y con la fuerza, en algunos casos, de documento ejecutivo.

Lo anterior se desprende del contenido del artículo 156 de la actual Ley del Notariado para el Distrito Federal que reza a la letra:

*"Artículo 156.- En tanto no se declare judicialmente la falsedad o nulidad de un instrumento, registro,*

---

<sup>124</sup> IBIDEM, PÁG. 41

testimonio o certificación notariales, estos serán prueba plena de que los otorgantes manifestaron su voluntad de celebrar el acto consignado en el instrumento de que se trate, que hicieron las declaraciones que se narran como suyas, así como de la verdad y realidad de los hechos de los que el Notario dio fe tal como los refirió y de que observó las formalidades correspondientes".

- Principio de redacción.- El Notario antes de fedatario es jurista. En consecuencia tiene obligación de redactar el contrato o el acto jurídico que se le propone.<sup>125</sup>
  
- Principio de calificación y principio de legalidad.- El Notario recibe de sus clientes la información de lo que ellos pretenden conseguir, es decir, su finalidad. Pero al ser desconocedores del Derecho el Notario debe interpretar su voluntad y darle forma jurídica.<sup>126</sup>

Además el acto jurídico propuesto por el Notario deber ser lícito, debe ser válido y además cumplir con todos los requisitos de las leyes, por lo que

---

<sup>125</sup> CFR. PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO, "DERECHO...", OB. CIT., PAG. 149

<sup>126</sup> CFR. "REVISTA EL MUNDO DEL ABOGADO", OB. CIT., PAG. 42

equivale a obligar al Notario a ser un experto, un sabio en el tema de su competencia.

o Principio de conservación.- La Función del Notario esta organizada de tal manera que aun cuando el otorgante fallezca o el Notario ante quien se otorgó muera, el documento público que ampara el acto celebrado se puede encontrar siempre a través del protocolo que se deposita en el Archivo General de Notarias, respondiendo una vez más a la necesidad de orden y de seguridad en la localización de instrumentos públicos.<sup>127</sup>

o Principio de rogación.- Conforme a lo anterior debe haber una garantía a favor de todos los ciudadanos para que con toda libertad elijan al Notario de su confianza, el Notario no debe ser impuesto por una de las partes porque se rompe ese principio. Conforme a éste el Notario jamás actúa de oficio sino a petición de quien le solicita sus servicios.<sup>128</sup>

---

<sup>127</sup> CFR. PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO. "DERECHO...", OB. CIT., PAG. 150

<sup>128</sup> CFR. "REVISTA EL MUNDO DEL ABOGADO", OB. CIT., PAG. 43

Dicho principio se recoge en la actual Ley del Notariado para el Distrito Federal de la siguiente manera:

*"Artículo 29°.- Esta Ley reconoce y protege el principio de libertad de elección de notario, en beneficio de la imparcialidad en la relación con las partes y de la ética de la función notarial".*

### 3.1.3 CONCEPTO Y PRINCIPIOS RECTORES DEL NOTARIADO LATINO.

En su primer Congreso Internacional de 1948 la Unión Internacional del Notariado Latino definía al Notario Latino como el profesional del derecho encargado de una función pública consistente en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a ese fin y confiriéndoles autenticidad, conservar los originales de éstos y expedir copias que den fe de su contenido.<sup>129</sup>

La Ley del Notariado para el Distrito Federal de fecha 28 de marzo de 2000, recoge e incorpora los

---

<sup>129</sup> CFR. PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO, "DERECHO...", OB. CIT., PAG. 147

postulados del Notariado Latino estableciendo en su artículo 14° lo siguiente:

"Artículo 14°.- De conformidad con los postulados del Notario Latino incorporado al sistema del Notariado local, en cada instrumento y en la asesoría relativa el Notario deberá proceder conforme a los principios jurídicos y deontológicos de su oficio profesional: consiguientemente, no podrá tratar a una parte como su cliente y a la otra no, sino la consideración será personal y profesionalmente competente por igual desde la buena fe y la asesoría imparcial a cada parte o persona que solicite su servicio. La violación de este artículo ameritará queja".

Conforme a los postulados del Notariado Latino el Notario ejercer el control de los actos que ante él se celebran conforme a lo siguiente:

- o Control de la regularidad del negocio.- Específicamente se refiere a la regulación que debe haber en la transmisión de derechos y su situación registral a fin de asegurar la eficacia de dicho negocio. Debiendo el Notario vigilar que concurren los presupuestos iniciales a partir de

los cuales se efectúa el negocio jurídico, como son: que el transmitente sea efectivo titular del derecho objeto del negocio jurídico; que coincida la realidad física del objeto y que éste reúna las características físicas de existencia, situación, extensión, calidades y detalles constructivos que se tuvieron en cuenta la hora de contratar; que coincida igualmente la realidad jurídica del bien objeto del negocio jurídico, es decir la situación jurídica de cargas, gravámenes y limitaciones que puedan afectarle; que el negocio jurídico traslativo resulte totalmente válido y eficaz, e inatacable por concurrir en él los requisitos de voluntad real, libre y rectamente manifestada; causa verdadera y lícita, y forma adecuada; complementariamente que se dote al negocio de la publicidad adecuada, que garantice la posición jurídica de las partes y evite que pueda ser frustrada por algún mecanismo de seguridad dinámica del tráfico.<sup>130</sup>

- Control de legalidad.- Se refiere a la normatividad administrativa que debe regular determinados aspectos negociales en aras a un

<sup>130</sup> CFR. "REVISTA ASOCIACIÓN NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO A.C.". PONENTE ANTONIO PÉREZ SANZ, EL NOTARIO Y LA SOCIEDAD, TRABAJO PRESENTADO EN EL CONGRESO NOTARIAL ESPAÑOL MADRID 24 ABRIL DE 1991, PAG. 173

superior interés de la sociedad. Por ejemplo el sistema de licencias establecido por las normas generales y locales sobre el suelo, urbanismo, y construcción y a las limitaciones propias del régimen de viviendas de protección oficial, inversiones extranjeras, etc.<sup>131</sup>

De esta manera la intervención notarial supone para el Estado una colaboración eficaz para el logro de los fines de interés público que persigue la normativa administrativa y para los particulares supone la seguridad de que su negocio va a quedar adecuado a la normativa administrativa sin problemas ni sanciones.

□ Control en la actividad propia redactora y autorizadora del documento.- Este control lo tiene el Notario, pues es el directamente el redactor del documento lo que es garantía de veracidad, legalidad y autenticidad del mismo.<sup>132</sup>

□ Control de la eficacia final del negocio documentado.- EL Notario está legitimado para controlar el seguimiento del documento que

---

<sup>131</sup> IBIDEM, PAG. 176

<sup>132</sup> IBIDEM, PAG. 180

autoriza hasta su plena inscripción en los Registros y dependencias administrativas competentes.<sup>133</sup>

Así el Notario satisface plenamente los ideales de seguridad jurídica, no sólo por la actividad examinadora que integra su función, sino también porque responde a los principios de conservación y reproducción del documento.

### 3.2 CONCEPTO DE FE PUBLICA.

De acuerdo con el jurista Jorge Ríos Hellig el vocablo *fe* es sinónimo de certeza o seguridad. Señala que desde el punto de vista religioso ese creer en algo es voluntario, y desde el punto de vista jurídico es obligatorio, pues los instrumentos públicos son expedidos por fedatarios o autoridades, lo que los convierte en auténticos y el Estado obliga a tenerles por ciertos. Además apunta que la fe pública siempre debe constar en forma documental y que la crea el Estado con el fin de brindar seguridad jurídica.<sup>134</sup>

---

<sup>133</sup> IDEM

<sup>134</sup> CFR. RÍOS HELIG, JORGE. "PRACTICA DE DERECHO NOTARIAL", PRIMERA EDICIÓN, EDITORIAL MC GRAW HILL, MÉXICO, 1995, PAG. 36

La fe estatal por tanto es obligatoria es decir no depende de la voluntad de los individuos en particular, la sociedad tiene el deber de creer en ella y nace del Estado por su derecho a autodeterminarse de manera soberana.<sup>135</sup>

Para el autor Froylán Bañuelos Sánchez debemos entender por fe pública "la garantía que da el Estado de que determinados hechos que interesan al Derecho son ciertos."<sup>136</sup>

Esa garantía nos dice debe existir en diversos ámbitos por lo que divide la fe pública en: "Legislativa.- la cual se localiza en las normas jurídicas o actos creadores del Derecho; Judicial.- proveniente de las resoluciones mediante las cuales el poder público somete un hecho determinado a la norma jurídica general; Administrativa.- que debe caracterizar los actos de ejecución del Derecho estatuido en las normas o declarado en las resoluciones de este tipo; Notarial.- derivada de los hechos previstos en la norma jurídica general y de los cuales deriven derechos, obligaciones y

---

<sup>135</sup> IBIDEM, PAG.37

<sup>136</sup> BAÑUELOS SÁNCHEZ, FROYLÁN, "FUNDAMENTOS DEL DERECHO NOTARIAL", SEGUNDA EDICIÓN, EDITORIAL SISTA, MÉXICO, 1994, PAG. 109

sanciones, siendo precisamente la que corresponde a la actividad notarial".<sup>137</sup>

Asimismo apunta que la Fe Pública Notarial se extiende a todo el campo del Derecho, sea cual fuere su naturaleza, en el que no existe contienda ni controversia entre las partes, y por tanto a todos los actos de jurisdicción voluntaria sea cual fuere su naturaleza jurídica.<sup>138</sup>

**3.2.1 RESPONSABILIDAD NOTARIAL.**- Como se ha mencionado la actividad del notario debe caracterizarse por su imparcialidad, espíritu conciliador, discreción en los secretos recibidos, equidad en el cobro de los honorarios, preparación técnica y jurídica, desempeño personal, y cumplimiento de las normas éticas y jurídicas, de no actuar conforme a estos deberes puede incurrir en responsabilidad civil, penal ó disciplinaria. Lo que se deriva del artículo 222° de la Ley del Notariado para el Distrito Federal:

*"Artículo 222°.- Los Notarios son responsables por los delitos o faltas que cometan en el ejercicio de*

---

<sup>137</sup> IBIDEM, PAG. 114

<sup>138</sup> IDEM

su función, en los términos que previenen las leyes penales del fueron común y federales. De la responsabilidad civil en que incurran los Notarios en el ejercicio de sus funciones conocerán los tribunales. De la responsabilidad Administrativa en que incurran los notarios por violación a los preceptos de esta ley, conocerán las autoridades competentes. De la responsabilidad colegial conocerá la Junta de Decanos, que estimará si amerita el asunto encausarse a través de la Comisión de Honor y Justicia, y dado el caso, a través del arbitraje correspondiente. De la responsabilidad fiscal en que incurra el notario en ejercicio de sus funciones, conocerán las autoridades tributarias locales o federales, según el caso.

Cuando se promueva algún juicio por responsabilidad en contra de un notario, el juez admitirá como prueba pericial profesional, si así se ofreciere, la opinión del colegio.

Siempre que se inicie una averiguación previa en la que resulte indiciado un notario como resultado del ejercicio de sus funciones, el Ministerio Público solicitará opinión del colegio respecto de la misma, fijándole un término prudente para ello, para lo cual el presidente del colegio o el consejero que

éste designe podrá imponerse de las actuaciones del caso".

Responsabilidad Civil.- Integran a este tipo de responsabilidad la realización de un daño o perjuicio, la abstención o actuación ilícita, culposa o dolosa, y el nexo causal entre ambos. Al comprobarse dichos extremos o el nexo causal, el notario incurre en responsabilidades y debe pagar daños y perjuicios.<sup>139</sup>

El artículo 2108 del Código Civil para el Distrito Federal señala que se entiende por daños la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio por la falta de cumplimiento de una obligación; y el artículo 2109 del mismo ordenamiento legal señala que se reputa como perjuicio la privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la obligación.

Por tanto, en el primer caso consistirá en el restablecimiento patrimonial al estado anterior a la realización de la conducta, y en el segundo caso

---

<sup>139</sup> CFR. RÍOS HELLIG, JORGE, OB. CIT., PAG. 177

consistirá en el pago de las cantidades que dejó de percibir la víctima.<sup>140</sup>

La abstención sin causa justificada de autenticar por medio de un instrumento público un hecho o acto jurídico; una actuación notarial retardada, negligente o falta de técnica notarial; la declaración judicial de nulidad o inexistencia de un instrumento o de un acto contenido en tal instrumento; por originar daños y perjuicios al no inscribir o inscribir tardíamente en el Registro Público de la Propiedad ó Registro Público de Comercio una escritura o acta inscribible cuando haya recibido de su cliente para tal efecto los gastos y honorarios; el daño material o moral causado a la víctima o a su familia en el comisión de un delito; etc., son ejemplos de la responsabilidad civil en que puede incurrir un Notario en México.<sup>141</sup>

Responsabilidad Penal.- Se dice que el Notario será responsable penalmente cuando su actuación quede comprendida en los supuestos que señala el artículo 13° del Código Penal para el Distrito Federal:

---

<sup>140</sup> IBIDEM, PAG. 183

<sup>141</sup> IBIDEM, PAG. 184

"Artículo 13°.- son responsables del delito:

I.- Los que acuerden o preparen su realización;

II.- Los que lo realicen por sí;

III.- Los que lo realicen conjuntamente;

IV.- Los que lo lleven a cabo sirviéndose de otro;

V.- Los que determinen intencionalmente a otro a cometerlo;

VI.- Los que dolosamente presten ayuda o auxilien a otro para su comisión;

VII.- Los que con posterioridad a su ejecución auxilien al delincuente, en cumplimiento de una promesa anterior al delito ..."

Los delitos de orden común en que podría incurrir el Notario en el ejercicio de su función son: revelación de secretos, falsificación de documentos públicos, fraude por simulación de un acto jurídico, abuso de confianza, etc..

Responsabilidad Fiscal.- La actividad fiscal del Notario tiene un triple carácter: calcular, retener, y enterar impuestos. El Notario tiene la obligación de calcular los impuestos, es decir, realizar la cuantificación del impuesto dentro de los plazos que marcan las leyes, y como enterador del impuesto éste

realiza el pago cuando ha sido debidamente expensado por sus clientes, si no el notario no puede autorizar la escritura en forma definitiva, puesto que existen leyes fiscales que en ciertos casos lo prohíben. La falta de cumplimiento de estas obligaciones por el Notario trae como consecuencia la responsabilidad fiscal consistente en el pago de multas y recargos.<sup>142</sup>

Cabe señalar por su importancia que las leyes tributarias le imponen al Notario obligaciones fiscales sin ser un empleado del fisco y sin recibir remuneración alguna, por lo que es un eficaz colaborador en la aplicación de las leyes fiscales tales como la del impuesto al valor agregado, sobre la renta, y adquisición de bienes inmuebles.

Dentro de los delitos que incurre penalmente el Notario al no cumplir con leyes tributarias encontramos la defraudación fiscal. Al respecto los artículos 108 y 109 del Código Fiscal de la Federación señalan que comete el delito de defraudación fiscal quien con uso de engaños o aprovechamiento de errores omite total o parcialmente el pago de alguna contribución u

---

<sup>142</sup> IBIDEM, PAG. 186

obtenga un beneficio indebido en perjuicio del fisco federal, y asimismo señala que será sancionado con las mismas penas del delito de defraudación fiscal a quien omita enterar a las autoridades fiscales dentro del plazo que la ley establezca las contribuciones que hubiere retenido o recaudado.<sup>143</sup>

Responsabilidad Administrativa.- Incurrirá en responsabilidad administrativa, como se ha apuntado, al no cumplir con las leyes y reglamentos que regulen su actuación.<sup>144</sup>

Ahora bien, las sanciones que pueden ser impuestas al Notario van desde una simple amonestación hasta la cancelación de patente de Notario.

El Artículo 224° de la Ley del Notariado para el Distrito Federal al respecto dispone:

*"Artículo 224°.- La autoridad competente sancionará a los notarios por las violaciones en que incurran a los preceptos de esta ley, aplicando las siguientes sanciones:*

*I. Amonestación por escrito;*

---

<sup>143</sup> IBIDEM, PAG. 188

<sup>144</sup> IBIDEM, PAG. 192

II. Multas;

III. Suspensión temporal;

IV. Cesación de funciones.

Estas sanciones se notificarán personalmente al notario responsable y se harán del conocimiento del consejo".

De todo lo anterior observamos que la actividad del Notario tiene una amplia regulación, lo que hace del Notario un profesional confiable no sólo en cuanto a sus conocimientos jurídicos, sino además a su apego irrestricto a la ley en su actuación.

### 3.2.2 LA FUNCIÓN NOTARIAL EN EL DERECHO COMPARADO.

La Institución notarial en su desarrollo histórico se ha dividido en dos formas:

- o Notariado Latino: Notario Público que por estar investido por el Estado de la capacidad de dar fe produce un documento público; y
- o Notariado Anglosajón: Notario Privado el cual actúa sin liga alguna con el Estado y que por ello produce un documento privado.

Respecto del Notariado Anglosajón el Jurista Jorge Ríos Hellig apunta que bajo dicho sistema no existe una legislación preestablecida encargada de dicha dirección, y el notario encuentra su más limitada expresión al no intervenir en la modelación o en la creación del derecho, ya que su función consiste en certificar la identidad y la plasmación de la firma de los otorgantes de un acto jurídico, pero de ninguna manera elabora el documento que contiene dicho acto, ni se responsabiliza de su eficacia.<sup>145</sup>

Agrega que contrariamente al Notariado Anglosajón dentro del sistema del Notariado Latino se entiende al notario en su concepción más pura, ya que es un sistema donde el Notario debe por fuerza ser un perito en Derecho, y se le exige y faculta por delegación del poder público a dar fe de los actos o hechos que pasen ante él, obligándolo a ser un controlador eficaz de la legalidad de los actos, un auxiliar ágil del fisco en la recaudación de contribuciones, un asesor confiable de las partes, un intérprete de la norma, y lo más importante es el redactor y autorizante imparcial del instrumento.<sup>146</sup>

---

<sup>145</sup> IBIDEM, PAG.291

<sup>146</sup> IDEM

Además en la transmisión de derechos ejerce un efectivo control de la titulación de los derechos a transmitir y de su situación registral, no sólo en cuanto a la titularidad de los mismos, sino también, respecto del estado de cargas de los mismos. Asimismo si un documento es inscribible en el Registro normalmente se encarga de su inscripción. Siendo otro aspecto importante y de trascendental importancia es la conservación y reproducción del documento, pues el protocolo pertenece al Estado y es conservado por el Notario durante cinco años a cuyo término se deposita en el Archivo General de Notarias, en donde permanece definitivamente.<sup>147</sup>

Por tanto la actividad del Notario Latino consiste en la elaboración del documento, para lo cual interpreta la voluntad de las partes, le da forma jurídica y la plasma en un documento público, redactándolo en un lenguaje jurídico comprensivo a las partes que intervienen en el acto.

Lo que no acontece en el Notariado Anglosajón, pues como lo señala el autor Luis Carral Y De Teresa la intervención del Notario en ese tipo de sistema no

---

<sup>147</sup> CFR. CARRAL Y DE TERESA, LUIS, "DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL", DÉCIMO QUINTA EDICIÓN, EDITORIAL PORRUA, MÉXICO, 1998, PAG. 88

lo hace auténtico ni menos solemne, pues la autenticidad no se refiere al contenido sino sólo a las firmas. En cuanto a su competencia, agrega el autor, que no tiene monopolio, pues los actos en que interviene pueden también ser intervenidos por abogados ó escribanos, incluyendo el testamento, pues su firma y sello sólo paralizan la acción de falsedad de firmas en el documento.<sup>148</sup>

Los Estados Unidos de América heredaron este tipo de Notariado por lo que igualmente la autenticación del Notario en aquel país sólo se refiere a las firmas de otorgantes y testigos sin que la totalidad del documento tenga valor probatorio específico.<sup>149</sup>

### 3.3 NUESTRO SISTEMA DE REGISTRO.

En México el Registro Público de la Propiedad es una oficina pública que tiene por objeto dar a conocer cuál es la situación jurídica de los bienes, primordialmente de los inmuebles, que se inscriben en él. Se implantó propiamente el Registro Público de la Propiedad en el año de 1871. Surgió como un producto de las necesidades de la vida diaria, a

---

<sup>148</sup> IBIDEM, PAG. 92

efecto de evitar que las transmisiones y gravámenes relativos a bienes inmuebles se efectuaran en forma clandestina, y el tráfico jurídico le impuso su existencia al poder público que es el encargado de organizar su funcionamiento.<sup>150</sup>

Han existido a la fecha dos sistemas registrales, el primero desde 1871 hasta 1978, y el segundo y actual a partir de 1979, dichos sistemas han tratado de seguir los lineamientos generales trazados en la legislación española, y en ambos fue adoptado el efecto declarativo para la inscripción registral que es propio del sistema francés, así como la separación del catastro y del Registro Público de la Propiedad, y la dependencia de éste de la autoridad administrativa y no de los tribunales judiciales.<sup>151</sup>

Fue en el año de 1979, como se apuntó, que mediante una reforma a todos los artículos del Registro Público de la Propiedad en el Código Civil y con la expedición de un nuevo Reglamento del mismo Registro, que se substituyó nuestro anterior sistema registral que a base de libros seriados, numerados y

---

<sup>149</sup> IBIDEM, PAG.93

<sup>150</sup> CFR. "VOZ DE DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO", OB. CIT., PAG. 2746

<sup>151</sup> CFR. "REVISTA DE LA ASOCIACIÓN NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO,A.C.", APUNTES PARA LA HISTORIA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, BERNARDO PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, MÉXICO, AÑO 1980, PAG. 44

foliados regía desde hace más de un siglo, por un nuevo sistema de registro a base de folios u hojas sueltas, llamado folio real o folio mercantil dependiendo de la clase de actos a inscribir, folio real para inmuebles y folio mercantil para actos relativos al comercio.<sup>152</sup>

De acuerdo con el jurista Jorge Ríos Hellig las principales características de nuestro sistema de registro son:

- "Se divide en mobiliario, inmobiliario y de personas morales civiles a cargo del Registro Público de la Propiedad, y, de comerciantes personas físicas o morales, buques y aeronaves a cargo del Registro Público de Comercio.
- A cargo del Poder Ejecutivo a través de un Director General.
- Existe separación del catastro con el registro.
- Toma en cuenta antecedentes.

---

<sup>152</sup> CFR. SANCHEZ MEDAL RAMON, "EL NUEVO REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD", PRIMERA EDICIÓN, EDITORIAL PORRUA HNOS. Y CIA, S.A. MÉXICO, 1979. PAG. 16

- Conserva Principios de prioridad ó prelación; rogación ó consentimiento; y calificación ó legalidad.
- Declarativo, la no inscripción origina la inoponibilidad frente a terceros.
- Folios: folios reales, mercantiles y de personas morales".<sup>153</sup>

### 3.3.1 PRINCIPIOS REGISTRALES.

- DE PUBLICIDAD.- Conforme al cual el público tiene acceso a las inscripciones; tiene derecho a enterarse de su contenido.<sup>154</sup>

"Artículo 3001° C.C.- El registro será público, los encargados del mismo tienen la obligación de permitir a las personas que lo soliciten que se enteren de los asientos que obren en los folios del registro públicos y de los documentos relacionados con las inscripciones que estén archivados. También tienen la obligación de expedir copias certificadas de las inscripciones o constancias que figuren en

<sup>153</sup> RÍOS HELIG, JORGE, OB. CIT., PAG. 250

<sup>154</sup> CFR. CARRAL Y DE TERESA, LUIS, OB. CIT., PAG. 246

los folios del Registro Público, así como certificaciones de existir o no asientos relativos a los bienes que se señalen".

Todo aquel que no es parte en un acto jurídico relativo a bienes inmuebles no tiene más forma de conocer su efectos que la apariencia y algunos de estos terceros ajenos al acto de que se trate tienen un auténtico interés en conocer la verdadera situación del bien referido, saber quién es su dueño, sus gravámenes, su superficie legalmente adquirida, sólo así puede haber seguridad y plena garantía con respecto a las transacciones que estos terceros quieran realizar al respecto.<sup>155</sup>

□ DE INSCRIPCIÓN.- Por el que los derechos nacidos extraregistralmente adquieren oponibilidad frente a terceros.<sup>156</sup>

"Artículo 3008 C.C.- La inscripción de los actos o contratos en el Registro Público tiene efectos declarativos".

<sup>155</sup> CFR. "VOZ DE DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO", OB. CIT., PAG. 2747

<sup>156</sup> CFR. CARRAL Y DE TERESA, LUIS, OB. CIT., PAG. 247

Es importante destacar que el Registro no genera por sí mismo la situación jurídica, se limita por regla general a declarar, a ser un espejo de un derecho nacido extraregistralmente mediante un acto jurídico celebrado previamente.<sup>157</sup>

□ DE ESPECIALIDAD.- que exige determinar en forma precisa el bien o derecho de que se trate.<sup>158</sup>

"Artículo 3061 C.C.- Los asientos de inscripción deberán expresar las circunstancias siguientes:

I.- la naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción o a los cuales afecte el derecho que debe inscribirse; su medida superficial, nombre y número si constare en el título, así como las referencias al registro anterior y las catastrales que prevengan el reglamento.

II.- La naturaleza, extensión y condiciones del derecho de que se trate;

III.- El Valor de los bienes o derechos a que se refieren las fracciones anteriores, cuando conforme a la ley deban expresarse en el título;

<sup>157</sup> CFR. "VOZ DE DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO", OB. CIT., PAG. 2748

<sup>158</sup> CFR. CARRAL Y DE TERESA, LUIS, OB. CIT., PAG. 250

IV.- Tratándose de hipotecas, la obligación garantizada; la época en que podrá exigirse su cumplimiento; el importe de ella o la cantidad máxima asegurada cuando se trate de obligaciones de modo indeterminado; y los réditos, si se causaren, y la fecha desde que deba correr.;

V.- Los nombres de las personas físicas o morales a cuyo favor se haga la inscripción y de aquellas de quienes procedan inmediatamente los bienes. Cuando el título exprese nacionalidad, lugar de origen, edad, estado civil, ocupación y domicilio de los interesados, se hará mención de esos datos en la inscripción;

VI.- La naturaleza del hecho o negocio jurídico; y

VII.- La fecha del título ó número si lo tuviere, y el funcionario que lo haya autorizado".

o DE CONSENTIMIENTO.- En virtud del cual sólo puede modificarse un asiento con la voluntad de la persona titular, el titular registral debe consentir la modificación de la inscripción.<sup>159</sup>

"Artículo 3030 C.C.- Las inscripciones y las anotaciones pueden cancelarse por consentimiento de las partes a cuyo favor estén hechas o por orden

judicial. Podrán no obstante ser canceladas a petición de parte, sin dichos requisitos, cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por disposición de la ley o por causas que resulten del título en cuya virtud se práctico la inscripción o anotación debido a hecho que no requiera la intervención de la voluntad".

"Artículo 3031 C.C.- Para que el asiento pueda cancelarse por consentimiento de las partes, éste deberá constar en escritura pública".

□ DE TRACTO SUCESIVO.- Que impide que un mismo derecho real esté inscrito al mismo tiempo a nombre de dos o más personas, a menos que se trate de copropiedad. Toda inscripción tiene un antecedente y debe extinguirse para dar lugar a una nueva.<sup>160</sup>

"Artículo 3015.- La prelación entre los diversos documentos ingresados al Registro Público se determinará por la prioridad en cuando a la fecha y número ordinal que le corresponda al presentarlos para su inscripción ..."

---

<sup>159</sup> IBIDEM, PAG. 249

<sup>160</sup> CFR. "VOZ DE DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO", OB. CIT., PAG. 2747

□ DE ROGACIÓN.- que prohíbe al registrador practicar inscripciones de motu proprio, alguien debe solicitárselo y tiene que estar legitimado, ser parte en el acto o el notario autorizante de la escritura o el juez.<sup>161</sup>

□ DE PRIORIDAD.- que es uno de los pilares del registro y conforme al cual, ante la existencia de dos títulos contradictorios, prevalece el primero en inscribirse.<sup>162</sup>

*Artículo 3013 C.C.- La preferencia entre derechos reales sobre una finca y otros derechos, se determinará por la prioridad de su inscripción en el Registro Público, cualquiera que sea la fecha de su constitución.*

*El derecho real adquirido con anterioridad a la fecha de su anotación preventiva será preferente aun a cuando su inscripción sea posterior siempre que se dé el aviso que previene el artículo 3016.*

*Si la anotación preventiva se hiciera con posterioridad a la presentación del aviso preventivo, el derecho real motivo de éste será*

---

<sup>161</sup> IDEM

<sup>162</sup> CFR. CARRAL Y DE TERESA, LUIS, OB. CIT., PAG. 251

preferente aun cuando tal aviso se hubiese dado extemporáneamente".

"Artículo 3014 C.C.- Los asientos del Registro Público, en cuanto se refieren a derechos inscribibles o anotables, producen todos sus efectos, salvo resolución judicial".

□ DE LEGALIDAD.- que impide el que se inscriban en el registro títulos contrarios a derecho o defectuosos, facultando al registrador para calificar esas circunstancias.<sup>163</sup>

□ DE TERCERO REGISTRAL.- conforme al cual para efectos del registro, se entiende por tercero a quien no siendo parte en el acto jurídico que originó la inscripción, tiene un derecho real sobre el bien inscrito.<sup>164</sup>

□ DE FE PÚBLICA REGISTRAL O LEGITIMACIÓN REGISTRAL.- cuyo efecto es que se tenga por verdad legal en relación a un derecho real inmobiliario, lo que aparece asentado en el Registro Público.<sup>165</sup>

---

<sup>163</sup> CFR. "VOZ DE DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO", OB. CIT., PAG. 2747

<sup>164</sup> IBIDEM, PAG. 2746

<sup>165</sup> IDEM

De acuerdo con él, el titular registral se encuentra legitimado para afectar el bien inscrito, válida y eficazmente, porque se considera que la verdad registral coincide con la verdad extrarregistral.<sup>166</sup>

"Artículo 3009 C.C.- El Registro protege los derechos adquiridos por tercero de buena fe, una vez inscritos aunque después se anule o resuelva el derecho del otorgante, excepto cuando la causas de nulidad resulte claramente del mismo registro. Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los contratos gratuitos, ni a actos o contratos que se ejecuten u otorguen violando la ley".

"Artículo 3010 C.C.- El derecho registrado se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma expresada por el asiento respectivo. Se presume también que el titular de una inscripción de dominio o de posesión, tiene la posesión del inmueble inscrito.

No podrá ejercitarse acción contradictoria del dominio del inmueble o derechos reales entre los mismos o de otros derechos inscritos o anotados a

---

<sup>166</sup> C.F.P. CARRAL Y DE TERESA, LUIS, OB. CIT., PAG. 245

*favor de persona o entidad determinada sin que previamente a la vez se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que conste dicho dominio o derecho.*

*En caso de embargo precautorio, juicio ejecutivo o procedimiento de apremio contra bienes o derechos reales, se sobreseerá el procedimiento respectivo de los mismos de sus frutos, inmediatamente que conste en los autos por manifestación auténtica del Registro Público, que dichos bienes o derechos están inscrito a favor de persona distinta de aquella contra la cual de se decretó el embargo o se siguió el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción, como causahabiente del que aparece dueño en el Registro Público”.*

**3.3.2 EL FRAUDE INMOBILIARIO:** En general existe fraude inmobiliario de dos formas: en relación al objeto y en relación al negocio.

- En cuanto al objeto: En el caso de que la vivienda no existiera o no se llega a construir; cuando la edificación no reúne los requisitos constructivos y las cualidades ofertadas al tiempo de concertar su adquisición; cuando la edificación no reúne los requisitos legales administrativos precisos para

su uso y destino como vivienda, incluyendo las viviendas construidas sin licencia, construidas en urbanizaciones ilegales, por no observar lo previsto en la ley del suelo, etc.<sup>167</sup>

- o En cuanto al negocio: cuando el negocio jurídico traslativo aparece viciado porque el transmitente no era titular del bien transmitido o bien suplantó la personalidad de aquél o su voluntad estaba viciada, ó cuando la vivienda transmitida estaba gravada con cargas o limitaciones ocultas al adquirente o constituidas con posterioridad a la transmisión.<sup>168</sup>

El fraude sin embargo también puede producirse en la propia escritura pública, ya sea por falsificación de los instrumentos de representación ó en la falsificación material del propio documento notarial. Pero el caso más generalizado de fraude inmobiliario es el que afecta al negocio en sí o se produce como consecuencia del juego de prioridad registral, el que en concreto en México se ha tratado de evitar con la practica de los notarios de dar avisos preventivos de la operaciones ha

---

<sup>167</sup> CFR. "REVISTA ASOCIACIÓN NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO A.C.", PONENTE ANTONIO PEREZ SANZ, EL NOTARIO Y LA SOCIEDAD, OB. CIT., PAG. 196

<sup>168</sup> IBIDEM, PAG. 197.

realizarse en las notarias de las cuales son titulares y un segundo aviso a la firma de la escritura respectiva; así como en la solicitud de certificados de libertad de gravámenes de los inmuebles objeto de las operaciones de transmisión de inmuebles.<sup>169</sup>

El Notario en su función cumple con los principios de publicidad, prioridad y prelación registral, fundamentalmente, la modalidad llamada primer aviso preventivo notarial o aviso preventivo, que consiste en que aún antes de la afectación de derechos por escritura, ya se trate de derechos reales o de cualquier otro derecho inscribible, quede cerrado el registro para cualquier alteración en los mismos.<sup>170</sup>

Lo anterior se contempla en el artículo 3016 del Código Civil para el Distrito Federal que por su importancia transcribimos a continuación:

*"Artículo 3016 C.C.- Cuando vaya a otorgarse una escritura en la que se declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave, o extinga la propiedad o posesión de bienes raíces o cualquier*

---

<sup>169</sup> IBIDEM, PAG. 190

<sup>170</sup> CFR. RÍOS HELIG, JORGE, OB. CIT., PAG. 253

derecho real sobre los mismos, o que sin serlo sea inscribible, el notario o autoridad ante quien se haga el otorgamiento, deberá solicitar al registro público certificado sobre la existencia o inexistencia de gravámenes en relación con la misma. En dicha solicitud que surtirá efectos de aviso preventivo deberá mencionar la operación y finca de que se trate, los nombres de los contratantes y el respectivo antecedente registral. El registrador con esa solicitud y sin cobro de derecho por este concepto practicará inmediatamente la nota de presentación en la parte respectiva del folio correspondiente nota que tendrá vigencia por un término de treinta días naturales a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Una vez firmada la escritura que produzca cualquiera de las consecuencias mencionadas en el párrafo precedente, el notario o autoridad ante quien se otorgó dará aviso preventivo acerca de la operación de que se trate el registro público dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes y contendrá además de los datos mencionados en el párrafo anterior, la fecha de la escritura y la de su firma. El registrador, con el aviso citado y sin cobro de derecho alguno practicará de inmediato la nota de presentación correspondiente la cual tendrá una

vigencia de noventa días naturales a partir de la fecha de presentación de aviso. Si este se da dentro del término de treinta días a que se contrae el párrafo anterior sus efectos preventivos se retrotraerán a la fecha de presentación de la solicitud a que se refiere el mismo párrafo, en caso contrario sólo surtirá efectos desde la fecha en que fue presentado y según el número de entrada que le corresponda.

Si el testimonio respectivo se presentare al Registro Público dentro de cualquiera de los términos que señalan los dos párrafos anteriores, su inscripción surtirá efectos contra terceros desde la fecha de presentación del aviso y con arreglo a su número de entrada. Si el documento se presentare fenecidos los referidos plazos, su registro sólo surtirá efectos desde la fecha de presentación.

Si el documento en que consta alguna de las operaciones que se mencionan en el párrafo primero de este artículo fuere privado, deberá dar el aviso preventivo con vigencia por noventa días el notario o el juez competente que se haya cerciorado de la autenticidad de las firmas de la voluntad de las partes, en cuyo caso el mencionado aviso surtirá los mismos efectos que el dado por notario en el caso de los instrumentos públicos, Si el contrato se

ratificará ante el registrador, éste deberá practicar inmediatamente el aviso preventivo a que este precepto se refiere".

Por otra parte, el sistema registral en México es de responsabilidades, derechos y obligaciones, es decir, que establece un amplio margen de juridicidad vigente, lo que se desprende del siguiente artículo:

"Artículo 3003 C.C.- Los encargados y los empleados del registro Público, además de las penas que les sean aplicables por los delitos en que puedan incurrir, responderán civilmente de los daños y perjuicios a que dieren lugar cuando:

- I. Rehusen admitir el título, o si no practican el asiento de presentación por el orden de entrada del documento o del aviso a que se refiere el artículo 3016.
- II. Practiquen algún asiento indebidamente o rehusen practicarlo sin motivo fundado;
- III. Retarden, sin causa justificada, la práctica del asiento a que dé lugar el documento inscribible.
- IV. Cometan errores, inexactitudes y omisiones en los asientos que practiquen o en los conflictos que expidan; y

V. *No expidan los certificados en el término reglamentario*".

Se ha procurado asimismo a través de la instrumentación de programas lograr eficiencia del servicio del Registro.

Entre los programas de mayores resultados se encuentra el programa de modernización del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal publicado por la Dirección General del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal en el mes de septiembre de 1997.<sup>17</sup>

El objetivo principal del programa fue el proporcionar seguridad jurídica y publicidad a los actos que más interesan: los relativos a su patrimonio inmobiliario y a la forma de asociación legal para los negocios a través de la modernización de los Registros Públicos, para ello se planteó lo siguiente:

□ En materia de recursos humanos se propuso profundizar en el diagnóstico sobre el personal

---

<sup>17</sup> CFR. "PROGRAMA DE MODERNIZACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL", PUBLICACIÓN DE LA SECRETARÍA DE GOBIERNO, SUBSECRETARÍA DE ASUNTOS JURÍDICOS DE LA

del Registro a fin de establecer los perfiles actuales por tipos de puesto y nivel salarial, así como detectar necesidades de capacitación.

- En el plano jurídico se acordó realizar una propuesta de reforma legislativa en donde participarían integrantes de la Comisión Consultiva, del Consejo Jurídico Consultivo del Distrito Federal, la Asociación de Banqueros de México y del Colegio de Notarios del Distrito Federal.

Se acordó asimismo trabajar en proyectos de reformas y adiciones al Código Civil, Código Penal y al Reglamento del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.

La realización plena de este plan de trabajo se alcanzaría mediante la transformación de cinco elementos: el marco jurídico, la estructura y organización, el servicio, la operación y la tecnología del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.<sup>172</sup>

---

DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL, SEPTIEMBRE DE 1997, PAG. 2

<sup>172</sup> IBIDEM, PAG. 6

En el marco jurídico se realizaron los proyectos de reformas y adiciones al Código Civil, Código Penal y al Reglamento del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal. Asimismo, el proyecto de iniciativa de Ley que propone la creación del Instituto del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.<sup>173</sup>

Se realizó un análisis detallado de tecnología informática y el esquema conceptual del Sistema Integral de Información Registral "SIIR-2000"; con nuevo equipo de cómputo central y periféricos con tecnología de punta de gran capacidad, que soportarán la operación presente y futura del nuevo sistema.<sup>174</sup>

o En el ámbito de productividad la combinación de equipamiento, capacitación y revisión de procedimientos ha dado frutos: el establecer controles de producción en registradores y de productividad en capturistas, medir tiempos de atención al público y realizar supervisión en áreas de atención al público ha permitido mejorar sensiblemente los tiempos de respuesta, abatir

---

<sup>173</sup> IBIDEM, PAG. 9

<sup>174</sup> IDEM

prácticamente el rezago en áreas críticas y proporcionar mejor servicio a los usuarios.<sup>175</sup>

En dicho plan se han obtenido los siguientes resultados: En trámites relativos a compraventa de inmuebles las mediciones de abril de 1995 a junio de 1997 muestran que el tiempo de respuesta fue abatido de 28.3 a 11.2 días hábiles, lo que fue certificado ante Notario Público. También se ha puesto especial énfasis en abatir el rezago de las principales áreas. Se ha dado especial importancia a la conservación del Acervo Registral para evitar su destrucción, así como la actualización de la biblioteca jurídica.<sup>176</sup>

Para continuar con la modernización y eficiencia del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal se requiere en el marco jurídico dar seguimiento a las propuestas de reformas a las Leyes y Reglamento ante las instancias correspondientes para obtener su aprobación; continuar con la propuesta de estructura organizacional de la Institución; mantener la cultura de calidad y excelencia; establecer el

---

<sup>175</sup> IBIDEM, PAG. 19

<sup>176</sup> IBIDEM, PAG. 29

proceso de selección y contratación de personal con metodología apropiada y exámenes de oposición para registradores; y establecer incentivos de productividad al personal del Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.<sup>177</sup>

---

<sup>177</sup> IBIDEM, PAG. 36

## CAPÍTULO IV

### DEL CONTRATO DE SEGURO DE TÍTULO INMOBILIARIO

#### 4.1 GENERALIDADES

El contrato de seguro de título de propiedad nace en los Estados Unidos de América hace poco más de un siglo como una medida legal creada ex profeso para proteger al comprador de bienes raíces.

En los Estados Unidos de América este tipo de transacciones se inician con un contrato de compraventa, contratos que contienen una disposición especial que señala que el vendedor deberá entregar el título de propiedad legalmente válido, llamado "marketable title to the property"<sup>178</sup>, el marketable title ha sido definido como un título bueno, libre de gravámenes o defectos legales. La prueba que determina si un título tiene esa cualidad es cuando el comprador puede disfrutar pacíficamente y usar la propiedad para los propósitos planeados y

---

<sup>178</sup> CFR. "VOZ DE DICCIONARIO DE TERMINOS JURÍDICOS, ESPAÑOL-INGLÉS-INGLÉS-ESPAÑOL", EN COLABORACIÓN CON LOS AUTORES LUIS MIGUEL DIAZ Y BEN LENHART, PRIMERA EDICIÓN, EDITORIAL THEMIS, MÉXICO, 1992, PAG. 159

anunciados. Por lo general esta expresión se incluye en el texto del contrato de compraventa, sin embargo, cuando esto no ocurre, el derecho de propiedad de aquel país presume que tal expresión se encuentra incorporada de manera implícita en dicho contrato.

Ahora bien, lo anterior se puede garantizar a través de un título legalmente válido desde el punto de vista de su registro, llamado "marketable title of record"<sup>179</sup> (conocido como Acta Torrens, creado por Robert Richard Torrens, que se caracteriza por inatacable al no prosperar ninguna acción contra el documento inscrito, con efecto sanatorio pleno y con fuerza probatoria cuando se registra); ó un título asegurado, conocido como "Insurable Title"<sup>180</sup>, que sería un título de propiedad inmobiliaria que puede quedar debidamente asegurado, a la vez que aprobado por alguna compañía aseguradora.

Lo cierto es que en la realidad este último sistema contractual es el que se ha impuesto, debido al surgimiento en aquella nación de financiamientos para la adquisición de bienes inmuebles con base en

---

<sup>179</sup> IBIDEM, PAG.171

<sup>180</sup> IBIDEM, PAG. 177

préstamos hipotecarios, pues la gran mayoría de las instituciones bancarias que proporcionan préstamos hipotecarios empezaron a requerir de sus clientes la celebración del respectivo contrato de seguro como condición *sine qua non* para la obtención del préstamo citado, lo que permitió el rápido avance del seguro de título inmobiliario en los Estados Unidos de América y con ello el florecimiento de una gran cantidad de empresas dedicadas a ofrecer esta clase de contratos. El contrato de seguro sobre títulos de propiedad se convirtió en el instrumento legal más práctico para garantizar estos tres objetivos: a) la reducción de los costos de un litigio o de una búsqueda de título, b) la fijación de la cuantía de estos costos con fines comerciales, y c) la minimización de los riesgos sobre la titulación de inmuebles.<sup>181</sup>

Este contrato consiste en la expedición de una póliza de seguro que determina que si la naturaleza del título de propiedad es diferente de la que se establece en la póliza, y si el asegurado sufre pérdidas como resultado de esa diferencia, la compañía aseguradora reembolsará al asegurado por la

---

<sup>181</sup> CFR. "REVISTA DE DERECHO NOTARIAL", CONTRATO DE SEGURO DE TÍTULOS DE PROPIEDAD INMOBILIARIA EN LOS ESTADOS UNICOS, PONENTE PROFESOR JORGE A. VARGAS, NUMERO 114, AÑO 1999, PAG. 85

pérdida en cuestión, así como por los gastos legales que se hayan generado al respecto, hasta el máximo de la cantidad autorizada por la citada póliza.<sup>182</sup>

El propósito de este tipo de seguro no es el de proteger al asegurado en contra de pérdidas resultantes de daños físicos a la propiedad, más bien se trata de proteger al asegurado en contra de defectos encontrados en el título mismo, como alguna carga o gravamen.<sup>183</sup>

En general hay un defecto en el título cuando la totalidad de los derechos, privilegios y poderes que se conocen bajo el nombre de propiedad se hallan sujetos a las reclamaciones de otros. Por tanto el objeto del seguro de título de propiedad inmobiliaria es el de cubrir las posibilidades de pérdida a través de defectos que pudieran obscurecer la validez del título.<sup>184</sup>

Este contrato se funda en gran medida, en el trabajo que realiza un investigador documental, llamado "abstractor"<sup>185</sup>, con objeto de determinar que no

---

<sup>182</sup> [WWW.INSURE.COM/HOME/TITLE](http://WWW.INSURE.COM/HOME/TITLE)

<sup>183</sup> [WWW.ALTA.ORG/STORE/FORMS/HOMEOWN](http://WWW.ALTA.ORG/STORE/FORMS/HOMEOWN)

<sup>184</sup> [LORRI\\_RAGAN@ALTA.ORG](mailto:LORRI_RAGAN@ALTA.ORG)

<sup>185</sup> [WWW.ALTA.ORG/STORE/FORMS/HOMEOWN](http://WWW.ALTA.ORG/STORE/FORMS/HOMEOWN)

existen omisiones, saltos o lagunas, conocidos como defectos, en la cadena de titulación de un bien inmueble dado. La tarea principal de este investigador es cerciorarse de que en dicha cadena no aparecen tales defectos, creados por alguna transacción anterior, que puedan ser invocados en el futuro. En realidad, en los Estados Unidos de América, esta búsqueda en el pasado con objeto de encontrar defectos que puedan tener consecuencias en el futuro es lo que la gran mayoría de la gente identifica como la labor que desempeñan las compañías de seguros de títulos de propiedad inmobiliaria. Por lo que se dice que si la labor del investigador es precisa, eficiente y completa, las reclamaciones y el promedio de las pérdidas serían mínimas para la compañía aseguradora.<sup>186</sup>

Ahora bien, si la búsqueda en cuestión descubre la existencia de algún defecto, este defecto dará lugar a un caso de excepción que deberá excluirse del alcance de la cobertura en la póliza respectiva, por lo que aún así las pérdidas seguirían siendo mínimas para las empresas aseguradoras.

---

<sup>186</sup> CFR. "REVISTA DE DERECHO NOTARIAL". EL CONTRATO DE SEGURO..., PAG. 97

Además este contrato proporciona no sólo un seguro en contra de los defectos derivados del acto de registro del título, sino también de problemas que no hubieren sido revelados o detectados por el investigador en su búsqueda en los archivos públicos para el registro de inmuebles. En Derecho Americano estos defectos son conocidos como "off-record risks"<sup>187</sup>, expresión que se traduce como riesgos no contenidos en el título mismo.

Algunos de estos riesgos pueden ser:

- "El registro equivocado, ya sea alfabético o por ubicación, del título inmobiliario en cuestión por la oficina de registro correspondiente;
- Cuestiones relativas a la identidad de las partes que aparecen en un título dado;
- Problemas derivados del tipo de enajenación;
- Estado civil o capacidad legal de una de las partes involucradas en una transacción inmobiliaria;

---

<sup>187</sup> CFR. "VOZ DE DICCIONARIO DE TERMINOS JURÍDICOS, ESPAÑOL-INGLÉS-INGLÉS-ESPAÑOL". PAG. 171

□ El caso extremo en esta clase de riesgos en cuando aparece un documento que ha sido falsificado."<sup>188</sup>

4.2 CONCEPTO: En el derecho de los Estados Unidos de América, este contrato es definido de la forma siguiente:

"El acuerdo mediante el cual, previo el pago de una sola aportación hecha por el beneficiario del seguro, la parte aseguradora se compromete a indemnizar al beneficiario de la póliza por las pérdidas causadas debido a defectos en el título de propiedad inmobiliaria o en los derechos reales correspondientes, en relación con la propiedad asegurada, en una cantidad que no exceda a la estipulada en la póliza correspondiente, y que se sabe existían en la fecha en que se extendió dicha póliza".<sup>189</sup>

#### 4.3 ELEMENTOS PERSONALES Y ESENCIALES DEL CONTRATO DE SEGURO DE TITULO DE PROPIEDAD.

ASEGURADOR, ASEGURADO Y BENEFICIARIO.- Como sabemos los elementos personales del contrato de seguro en general son: asegurador, asegurado y el

<sup>188</sup> "REVISTA DE DERECHO NOTARIAL", EL CONTRATO DE SEGURO ... PAG 94

<sup>189</sup> IBIDEM, PAG. 90

beneficiario; y los elementos esenciales son la empresa aseguradora, la prima y riesgo. Dichos elementos fueron materia de estudio en el capítulo primero de nuestra investigación, por lo que de manera somera destacaremos las características propias de cada uno de ellos en el contrato de seguro de título de propiedad.

Por lo que toca al origen y desarrollo de las empresas aseguradoras fue en Penssylvania donde se estableció en 1876 por primera vez este tipo de empresas, denominada "The Lawyers, Title Insurance Corporation"<sup>190</sup>, empresa que continúa operando a la fecha, y para 1887 este tipo de empresas se habían extendido ya a las principales ciudades del noreste de los Estados Unidos de América.<sup>191</sup>

Este tipo de compañías aseguradoras generalmente expiden una póliza en una forma convencional que utilizan la gran mayoría de las empresas que ofrecen este servicio en los Estados Unidos de América. La forma más común es la de la Asociación Norteamericana de Títulos de Propiedad Inmobiliaria, conocidos con el nombre de ALTA, por lo general

---

<sup>190</sup> WWW.ALTA.ORG/STORE/FORMS/HOMEOWN

<sup>191</sup> CFR. "REVISTA DE DERECHO NOTARIAL", EL CONTRATO DE SEGURO..., PAG.100

constan de varias partes; en primer término la declaración de la cobertura que proporciona la empresa aseguradora aplicable al bien inmueble en concreto descrito en el llamado "schedule A"<sup>192</sup> o "tarifa A", esta tarifa asimismo contiene el número que la empresa otorga a esta póliza, su monto, fecha y lugar que fue expedida, así como una descripción legal de la propiedad inmobiliaria asegurada.<sup>193</sup>

En segundo lugar una breve declaración sobre los términos de la cobertura con una enumeración de las excepciones aplicables es común que estas excepciones sean también excepciones de cajón o sea aquellas que la empresa aseguradora aplica en todos los casos y no la clase de excepciones diseñadas de manera especial para casos particulares, en general estas excepciones precisan los límites de responsabilidad legal que ha sido contraído por la empresa aseguradora.<sup>194</sup>

En tercer lugar se encuentran los términos y las condiciones del contrato de seguro, las que ocupan la mayor parte del texto del citado contrato esta parte suele comprender algunas definiciones básicas,

---

<sup>192</sup> CFR, "VOZ DE DICCIONARIO DE TERMINOS JURÍDICOS, ESPAÑOL-INGLÉS-INGLÉS-ESPAÑOL", PAG. 173

<sup>193</sup> CFR, "REVISTA DE DERECHO NOTARIAL", EL CONTRATO DE SEGURO..., PAG.101

<sup>194</sup> IDEM

una descripción de los eventos con posterioridad a los cuales la póliza cesará o no de surtir sus efectos, el procedimiento que deberá seguirse para presentar una reclamación, un sumario de la relación entre el asegurado y la empresa aseguradora que incluye tanto la obligación que tiene esta empresa de hacer la defensa legal del título, como la que tiene el asegurado de cooperar en este caso, la manera en que habrán de determinarse las cantidades pagaderas cuando tenga lugar una reclamación válida, la reducción del monto del seguro resultante del pago de cualquier reclamación, una cláusula arbitral para la solución de controversias, además se incluye una cláusula contractual con objeto de eliminar de la cobertura del seguro cualquiera otra cobertura que pueda resultar afectada por la información del título contenida en un informe preliminar sobre el mismo, realizado una vez que se investigó el título inmobiliario que va a ser asegurado, pero siempre con anterioridad a la expedición de la póliza respectiva. Al final se encuentra la lista de excepciones a la cobertura del seguro de manera individual y específica relacionadas con los defectos detectados y conocidos del título en cuestión.<sup>195</sup>

---

<sup>195</sup> IDEM

En cuanto al asegurado y beneficiario cabe mencionar que no se necesita ser el dueño o propietario del inmueble para obtener esta clase de seguro, basta que se asegure la prioridad de sus intereses o derechos reales sobre el bien inmueble de que se trate, por lo que este seguro se puede solicitar para cualquier transacción en que se afecte un título de propiedad, en tal sentido lo puede adquirir el comprador en un contrato de compraventa de inmueble, el beneficiario de una opción de compra de un bien raíz o de un arrendamiento, el deudor hipotecario, etc., y de esta forma el beneficiario de esta clase de seguro puede ser tanto el propietario del inmueble en cuestión como un acreedor hipotecario. Es regla general como en toda clase de contratos de seguro que las partes nombradas de manera específica en la póliza son las que tienen la certeza de que están aseguradas. Sin embargo, ya que un bien inmueble puede ser transferido de otros medios diferentes de la compraventa, ciertos beneficiarios no voluntarios resultan asegurados con base en la póliza, sería el

caso, por ejemplo, de los herederos o legatarios, etc.<sup>196</sup>

**PRIMA, RIESGO Y EMPRESARIO DE SEGUROS.**- Ahora bien en cuanto a la prima, ésta se cubre en su totalidad con una sola aportación, llamada "premium"<sup>197</sup> y la cobertura continuará vigente mientras el asegurado quede sujeto a una responsabilidad legal originada por la existencia de algún defecto en el título, ya sea en su calidad de dueño actual o en posesión del bien inmueble, o bien como vendedor o para garantizar la validez del título en el caso de una enajenación inmobiliaria en el futuro.<sup>198</sup>

Es esta clase de contratos el pago de la prima de seguro compra la cobertura que continua vigente a partir de la fecha de la póliza a favor del asegurado mientras éste continúe reteniendo un interés real o la propiedad en el bien inmueble, y por tanto la responsabilidad legal de la empresa aseguradora puede durar un tiempo muy largo, como un título de propiedad, sólo termina cuando tiene lugar un evento incierto, es decir cuando se pierde o

---

<sup>196</sup> IBIDEM, PAG. 137

<sup>197</sup> CFR. "VOZ DE DICCIONARIO DE TERMINOS JURÍDICOS, ESPAÑOL-INGLÉS-INGLÉS-ESPAÑOL", PAG. 88

<sup>198</sup> CFR. "REVISTA DE DERECHO NOTARIAL", EL CONTRATO DE SEGURO..., PAG. 150

extingue el interés o la propiedad del asegurado sobre el bien inmueble.<sup>199</sup>

Como sabemos la función principal del contrato de seguro en general es la asumir un riesgo, o sea la de proporcionar una indemnización financiera mediante un fondo de primas para el pago de pérdidas que puedan presentarse por la ocurrencia de un evento futuro e incierto, como podría ser la muerte de una persona o un accidente; en cambio una función importante del contrato de seguro de un título inmobiliario es, en primer lugar, la eliminación de riesgos y prevención de daños causados por la existencia de defectos, cargas u otros gravámenes que afecten al título y, en segundo término, el proporcionar un seguro contra la existencia de tales defectos a partir de la fecha de la expedición de la póliza. La protección que ofrece la póliza es doble. Primeramente una protección contra la pérdida generada por haberse presentado el asunto o cuestión contenido de manera específica en la póliza y, en segundo lugar, una protección contra el costo de un litigio sobre el título inmobiliario relativo a la

---

<sup>199</sup> IBIDEM, PAG. 83

propiedad o al interés asegurados, independientemente del resultado.<sup>200</sup>

En general el contrato de seguro de títulos inmobiliarios se distingue de otra clase de seguros por lo siguiente:

- En primer lugar, porque no se basa en la predicción de que hace algún actuario o experto en estadísticas, de que se va a producir un cierto evento en el futuro, como es el caso del seguro de vida o contra accidentes, por ejemplo.
  
- En segundo lugar porque no se ocupa de cubrir riesgos futuros sino aquellos que están presentes al momento mismo de celebrarse el contrato.

Para entender lo anterior es menester citar la jurisprudencia existente en los Estados Unidos de América al respecto:

"El contrato de seguro sobre títulos inmobiliarios es un contrato de indemnización según el cual la compañía aseguradora se obliga a indemnizar al asegurado contra pérdidas sufridas en el caso de que

---

<sup>200</sup> IBIDEM, PAG. 147

la contingencia prevista se presente; por ejemplo que se produzca una carga o gravamen que afecte el título en cuestión. Sin embargo, la póliza de este contrato no constituye una representación en el sentido de que la contingencia prevista no va en efecto a ocurrir. Por consiguiente, cuando tal contingencia se presenta no cabe enderezar una acción por negligencia o por falsa representación en contra del asegurado con base en la póliza misma. Lawrence vs. Chicago Title Insurance Company (1987)<sup>201</sup>

"El contrato de seguro de títulos inmobiliarios es muy diferente de cualquier otro seguro, Las compañías aseguradoras en las otras áreas no pueden controlar el riesgo más allá de ser muy cuidadosas en la selección de sus asegurados. Sin embargo, las compañías que trabajan esta clase de contratos no ejercen ningún control sobre el riesgo; simplemente tratan de eliminarlo mediante el trabajo que despliegan para determinar la validez del título. En esta clase de contrato no se trata propiamente de asumir responsabilidad por la existencia de un riesgo incontrolable sino de tener la garantía de que el trabajo de investigación de la empresa sobre

---

<sup>201</sup> IBIDEM, PAG. 108

dicho título ha sido eficiente y adecuado y, por lo tanto, libre de riesgos." *Fidelity Title Company vs. Washington Department of Revenue (1987)*<sup>22</sup>

Finalmente, de lo anterior observamos que el proceso de identificación y eliminación de riesgos constituyen dos de los más importantes servicios auxiliares que ofrece este tipo de seguros, lo que difiere totalmente del tratamiento que se da al riesgo en el contrato de seguro en general dentro de la legislación mexicana.

#### 4.4 ANALISIS JURÍDICO DE LA CONVENIENCIA O NO DE IMPLANTAR EN MÉXICO EL CONTRATO DE SEGURO DE TITULO INMOBILIARIO.

Como se hizo ver en la introducción de este trabajo son dos sistemas jurídicos los que existen en el mundo: el sistema del Common Law y el sistema Latino.

Se subrayó que el sistema jurídico americano, Derecho Anglosajón, difiere del nuestro, que tiene sus raíces en el Common Law de Inglaterra, sistema

---

<sup>22</sup> IBIDEM, PAG. 95

basado en las costumbres de un pueblo, derecho fundamentalmente oral, no escrito, que desconoce la autenticidad, que desconoce la fe pública, que destaca y privilegia, en consecuencia, el papel de los testigos, de los jurados que escuchan sus declaraciones, de los argumentos de los abogados, de las instrucciones del juez.

Se expuso que en dicho sistema se contempla la institución jurídica del Notariado, pero muy a la manera anglosajona, a través de la cual se crean documentos, mediante la aceptación, pero no instrumentos; se producen situaciones jurídicas pero no el valor de autenticidad, ni el de legalidad; que quienes intervienen en la transmisión de bienes inmuebles al no estar autorizados por la ley otorgándoles fe pública no crean un instrumento que constituya un título, sino simplemente consignan un interés; que al no existir quien de fe pública de los actos no se producen más que efectos entre partes.

En efecto, se apuntó que en Estados Unidos de América surgió el contrato de seguro de título inmobiliario como resultado de la aplicación del sistema sajón, que permite la transmisión de la

propiedad de inmuebles mediante contrato privado, que se formula sin intervención de profesional del derecho que estructura el contrato, previo estudio de la legitimidad del título que ampara la propiedad inmueble.

De acuerdo a lo anterior son grandes las diferencias de sistemas jurídicos y por consiguiente de notariados, romper el equilibrio de un sistema basado en el asesoramiento, redacción, autorización del acto, y custodia de su original por el notario, y posterior calificación registral e inscripción en el Registro Público de la Propiedad, sería degradar la seguridad jurídica en los campos inmobiliario y el mercantil.

Alejado el derecho anglosajón de las formas de transmisión de bienes inmuebles conforme al derecho latino, motivó, muy a la manera sajona, la solución tradicional del contrato de seguro, el cual exclusivamente garantizó que el título que amparaba los derechos reales sobre inmuebles era jurídicamente correcto. Por lo tanto tenemos que el documento de corte americano, aunque necesario, es pobre desde el punto de vista de sus efectos o

consecuencias por eso necesita apoyarse en el seguro de título.

La clara ausencia de estas condiciones históricas en México, aunado a la tradición y práctica civilista que ejerce en el país el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, en conjunción con la función notarial, parecerían sugerir lo difícil que sería intentar hoy en día introducir el uso de esta clase de contratos de seguro para garantizar la validez de los títulos inmobiliarios; y su adopción en nuestro sistema equivaldría a aceptar que vale más la cuestión práctica del negocio que el contenido del mismo, y no es así, ya que hemos expuesto, de forma somera, que el sistema latino, que es el aceptado en México, es superior al anglosajón desde un punto de vista jurídico, pues la celebración de esa clase de contratos en forma alguna resuelve el problema de fraude inmobiliario, al ser sólo un contrato de indemnización el cual se limita a garantizar a una de las partes el monto del precio de compra, en caso de resolverse en sede judicial que el título mediante el cual pensó adquirir presenta vicios capaces de originar la pérdida de un derecho. Por lo que el contrato de

seguro resulta ser una necesidad de aseguramiento del mundo anglosajón, pero menos rico jurídicamente.

## CONCLUSIONES:

PRIMERA: QUEDÓ DEMOSTRADO QUE EL SISTEMA LATINO TIENDE A SATISFACER MÁS EFICAZMENTE LOS REQUIRIMIENTOS DE SEGURIDAD JURÍDICA DEL TRÁFICO INMOBILIARIO, TODA VEZ QUE LA TRANSMISIÓN DE LOS LLAMADOS DERECHOS REALES ES DOCUMENTADA EN INSTRUMENTO PÚBLICO, REDACTADO POR UN PROFESIONAL EN DERECHO, QUE ESTUDIA PREVIAMENTE LA LEGITIMIDAD DEL TÍTULO Y LOGRA QUE QUEDE CONSTITUIDO CORRECTAMENTE EL CONTRATO CUYA CONCORDANCIA CON LOS ANTECEDENTES DE REGISTRO ES INDISPENSABLE.

SEGUNDA.- QUE SU INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD TIENE OPERANCIA JURÍDICA DIVERSA Y CREA NUEVOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES, Y QUE EN CONJUNCIÓN CON LA FUNCIÓN NOTARIAL PROPICIA LA AUTENTIFICACIÓN, LA LEGITIMACIÓN, PROPORCIONA VERDADERA SEGURIDAD JURÍDICA, PORQUE CONSTITUIRÁ PRUEBA PLENA EN EL PROCESO Y LE SERÁ RECONOCIDA AUTENTICIDAD EN EL MUNDO DE LOS NEGOCIOS.

**TERCERA:** QUE RECONOCEMOS QUE POR DEFICIENCIAS HUMANAS NUESTRAS DEPENDENCIAS NO FUNCIONAN EN ALGUNOS CASOS CORRECTAMENTE, MAS NO DEBE CULPARSE DE INEFICAZ AL SISTEMA DE TRANSMISIÓN DE TITULARES DE DERECHOS INMOBILIARIOS NI AL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO QUE FUNCIONA EN MÉXICO.

**CUARTA:** QUE LA CERCANÍA GEOGRÁFICA CON LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA Y EL CRECIENTE INTERCAMBIO ECONÓMICO, COMERCIAL Y CULTURAL QUE TRAE APAREJADO EL TRATADO DE LIBRE COMERCIO CON AQUEL PAÍS, PARECE SUGERIR LA POSIBILIDAD DE LA INTRODUCCIÓN PARCIAL DE ESTE USO DE SEGUROS POR VARIAS RAZONES: EN PRIMER LUGAR PODRÍA PENSARSE QUE LAS EMPRESAS Y NACIONALES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA ACOSTUMBRADOS A ESTE TIPO DE CONTRATOS INTENTARÁN PROMOVER SU UTILIZACIÓN EN MÉXICO, EN SEGUNDO LUGAR DEPENDERÁ DE LA EFICIENCIA QUE EN SU OPORTUNIDAD MUESTRE EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO, Y EN TERCER LUGAR EL RESPETO Y RECONOCIMIENTO DE ESTA CLASE DE DERECHOS INMOBILIARIOS EN EL CONTEXTO DE IMPARTICIÓN DE JUSTICIA.

**QUINTA:** QUE EN NUESTRO PAÍS NO EXISTE LA CULTURA DE MANTENER EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE ASEGURADOS NUESTROS BIENES, YA QUE EN MUCHAS OCASIONES LAS

PRIMAS A PAGAR Y LOS DEDUCIBLES SON EXCESIVOS, MÁS RECONOCEMOS QUE ESTA SITUACIÓN OBEDECE A QUE MUY POCOS GENTE USA ESTE MEDIO DE PROTECCIÓN, POR LO QUE SÍ LA MAYORÍA DE LA POBLACIÓN CONTARA CON UN SEGURO DE VIDA, CONTRA ROBO, Ó ASEGURARA LA CONTINUIDAD DE LOS ESTUDIOS DE SUS HIJOS O CUALESQUIER OTRO RIESGO, EL PRECIO DE ELLOS SERÍA MUCHO MÁS ACCESIBLE, LO ANTERIOR EN VIRTUD QUE LA CANTIDAD DE ASEGURADOS SERÁ INFINITAMENTE SUPERIOR A LA DE LOS RIESGOS QUE AMPARARÁN, LO QUE TAMBIÉN HACE POCO VIABLE EL INTRODUCIR ESTA CLASE DE SEGUROS.

SEXTA: QUE LOS SERVICIOS QUE OFRECE ESTE TIPO DE CONTRATO DE SEGURO CONSISTEN EN EL PROCESO DE IDENTIFICACIÓN Y ELIMINACIÓN DE RIESGOS, LO QUE DIFIERE TOTALMENTE DEL TRATAMIENTO QUE SE DA AL RIESGO EN EL CONTRATO DE SEGURO EN GENERAL DENTRO DE LA LEGISLACIÓN MEXICANA.

SÉPTIMA: OBJETAMOS LA PROPUESTA DEL CONTRATO DE SEGURO DE TÍTULO INMOBILIARIO SEÑALANDO EL PORQUE DE SU EXISTENCIA EN ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA; ADEMÁS PROCURAMOS DEMOSTRAR QUE ESTE PROCEDIMIENTO NO LOGRA EN FORMA ALGUNA ASEGURAR AL INTERESADO LA LEGITIMIDAD DEL TÍTULO, LA SEGURIDAD DE HABER ADQUIRIDO LA PROPIEDAD O EL RESARCIMIENTO ÍNTEGRO DE

LOS DAÑOS Y PERJUICIOS Y GASTOS QUE LA FALTA DE LEGITIMIDAD DEL TÍTULO PODRÍAN OCASIONARLE. POR LO QUE CLARO ESTÁ QUE LA SOLUCIÓN JURÍDICA ANGLOSAJONA, DEL SEGURO DE TÍTULO INMOBILIARIO, ES MENOS RICA JURÍDICAMENTE.

## BIBLIOGRAFÍA

- 1.- ACOSTA ROMERO, MIGUEL, "NUEVO DERECHO BANCARIO", SÉPTIMA EDICIÓN, EDITORIAL PORRÚA, S.A., MÉXICO, 1998
- 2.- ANTIGONO DONATI, "LOS SEGUROS PRIVADOS" (TRADUCCIÓN ARTURO VIDAL SOLA), LIBRERÍA BOSCH, BARCELONA, 1960
- 3.- ANTIGONO DONATI, "HISTORIA PRESENTE Y FUTURO DEL DERECHO DE SEGUROS", EDICIONES DE LA ASOCIACIÓN INTERNACIONAL DE DERECHO DE SEGUROS, MÉXICO, DISTRITO FEDERAL, 1967
- 4.- BARRERA GRAF, JORGE, "INSTITUCIONES DE DERECHO MERCANTIL", SEGUNDA REIMPRESIÓN, EDITORIAL PORRUA, MÉXICO, 1998
- 5.- BAÑUELOS SÁNCHEZ, FROYLÁN, "FUNDAMENTOS DEL DERECHO NOTARIAL", SEGUNDA EDICIÓN, EDITORIAL SISTA, MÉXICO, 1994
- 6.- BORJA SORIANO, MANUEL, "TEORÍA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES", TOMO I, 4ª EDICIÓN, EDITORIAL PORRUA, S.A. 1962

7.- CARRAL Y DE TERESA, LUIS, "DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL", DÉCIMO QUINTA EDICIÓN, EDITORIAL PORRUA, MÉXICO, 1998

8.- CARVALLO YÁÑEZ ERICK Y ENRIQUE LARA TREVIÑO, "FORMULARIO TEÓRICO-PRÁCTICO DE CONTRATOS MERCANTILES", PRIMERA EDICIÓN, EDITORIAL PORRUA, MÉXICO, 2000

9.- CERVANTES AHUMADA, RAÚL, "DERECHO MERCANTIL", TERCERA REIMPRESIÓN, EDITORIAL PORRÚA S.A., MÉXICO, 2000

10.- CHIRINO CASTILLO, JOEL, "DERECHO CIVIL III, CONTRATOS CIVILES", SEGUNDA EDICIÓN, EDITORIAL MC GRAW HILL, MÉXICO, 1996

11.- DE DELÁS FELIX BENITEZ DE LUGO, JOSÉ MA., "ESTUDIO TÉCNICO Y JURÍDICO DE SEGUROS", TOMO I, BARCELONA, 1914

12.- DE PINA VARA, RAFAEL, "DERECHO MERCANTIL MEXICANO", PRIMERA EDICIÓN, EDITORIAL PORRÚA, MÉXICO, 1998

- 13.- DE PINA VARA, RAFAEL, "DICCIONARIO DE DERECHO", DÉCIMO SEXTA EDICIÓN, EDITORIAL PORRUA S.A., MÉXICO, 1989
- 14.- DÍAZ BRAVO, ARTURO, "CONTRATOS MERCANTILES", SEXTA EDICIÓN, EDITORIAL TEXTOS JURÍDICOS UNIVERSITARIOS, 1998
- 15.- GARRIGUES, JOAQUIN, "CURSO DE DERECHO MERCANTIL", NOVENA EDICIÓN, REIMPRESIÓN, EDITORIAL PORRUA, S.A., MÉXICO, 1993
- 16.- GUTIÉRREZ-ALVIZ Y ARMARIO, FAUSTINO, "DICCIONARIO DE DERECHO ROMANO", TERCERA EDICIÓN, EDITORIAL REUS, S.A., MADRID, 1982
- 17.- HALPERIN, ISSAC, "EL CONTRATO DE SEGURO", PRIMERA EDICIÓN, TIPOGRAFÍA EDITORA, BUENOS AIRES, ARGENTINA, 1946
- 18.- MANES, ALFREDO, "TRATADO DE SEGUROS, TEORÍA GENERAL DEL SEGURO" (TRADUCCIÓN DE LA CUARTA EDICIÓN ALEMANA POR FERMIN SOTO), EDITORIAL LOGOS, MADRID, 1930

19.- MEILIJ GUSTAVO, RAÚL, "MANUAL DE SEGUROS", SEGUNDA EDICIÓN, EDICIONES DEPALMA, BUENOS AIRES, ARGENTINA, 1992

20.- MOLINARO LUIGI, "LECCIONES DE TECNICA ACTUARIAL DE LOS SEGUROS CONTRA LOS DAÑOS", PRIMERA EDICIÓN, TEXTOS UNIVERSITARIOS, DIRECCIÓN GENERAL DE PUBLICACIONES, UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO, 1976

21.- PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO, "HISTORIA DE LA ESCRIBANÍA EN LA NUEVA ESPAÑA Y DEL NOTARIADO EN MÉXICO", SEGUNDA EDICIÓN, EDITORIAL PORRÚA, S.A., MÉXICO, 1988

22.- PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, BERNARDO, "DERECHO NOTARIAL", PRIMERA REIMPRESIÓN, EDITORIAL PORRÚA, S.A., MÉXICO, 1980

23.- RÍOS HELLIG, JORGE, "PRACTICA DE DERECHO NOTARIAL", PRIMERA EDICIÓN, EDITORIAL MC GRAW HILL, MÉXICO, 1995

24.- RUIZ RUEDA, LUIS, "EL CONTRATO DE SEGURO", PRIMERA EDICIÓN, EDITORIAL PORRÚA, S.A. MÉXICO, 1978

- 25.- SANCHEZ MEDAL, RAMON, "EL NUEVO REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD", PRIMERA EDICIÓN, EDITORIAL PORRÚA HNCS. Y CÍA, S.A. MÉXICO, 1979
- 26.- SOLER ALEU, AMADEU, "EL NUEVO CONTRATO DE SEGURO", PRIMERA REIMPRESIÓN INALTERADA, EDITORIAL ASTREA DE RODOLFO DEPALMA Y HNOS., BUENOS AIRES, 1970
- 27.- T. ALLEN FRANCIS, "PRINCIPIOS GENERALES DE SEGUROS", (TRADUCCIÓN TEODORO ORTIZ), SEGUNDA EDICIÓN, FONDO DE CULTURA ECONÓMICA, BUENOS AIRES, ARGENTINA, 1955
- 28.- TREVIÑO GARCÍA, RICARDO, "EPÍTOME DE LOS CONTRATOS", PRIMERA EDICIÓN, MC GRAW HILL, MÉXICO, 1997
- 29.- VÁSQUEZ DEL MERCADO, OSCAR, "CONTRATOS MERCANTILES", SEXTA EDICIÓN, EDITORIAL PORRÚA S.A., MÉXICO, 1999
- 30.- VIVANTE, CESAR, "DEL CONTRATO DE SEGURO", (TRADUCCIÓN Y NOTAS POR SANTIAGO SENTÍS MELENDO Y RODOLFO O. FONTANARROSA), EDIAR EDITORES, S.A., BUENOS AIRES, ARGENTINA, 1952

31.- VIVANTE, CESAR, "INSTITUCIONES DE DERECHO COMERCIAL", (TRADUCCIÓN Y NOTAS POR RUGGERO MAZZI), EDITORIAL REUS, S.A. MADRID, 1928

#### HEMEROGRAFÍA

1.- "DICCIONARIO DE DERECHO PRIVADO, DERECHO CIVIL, COMÚN Y FORAL, DERECHO MERCANTIL, DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL, DERECHO CANÓNICO", EN COLABORACIÓN CON LOS AUTORES D. IGNACIO DE CASSO Y ROMERO, SR. D. FRANCISCO CERVERA Y JIMÉNEZ ALFARO, TOMO II, EDITORIAL LABOR, S.A. BARCELONA, MADRID, 1950

2.- "DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA, REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, MADRID, SEGUNDA EDICIÓN, TOMO II, 1984

3.- "DICCIONARIO DE TERMINOS JURÍDICOS, ESPAÑOL-INGLÉS-INGLÉS-ESPAÑOL", EN COLABORACIÓN CON LOS AUTORES LUIS MIGUEL DIAZ Y BEN LENHART, PRIMERA EDICIÓN, EDITORIAL THEMIS, MÉXICO, 1992

4.- "DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO, INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS, U.N.A.M., EN COLABORACIÓN CON EL AUTOR ARTURO DIAZ BRAVO, EDITORIAL PORRUA MÉXICO, 1996

5.- "ENCICLOPEDIA JURÍDICA BÁSICA", EN COLABORACIÓN CON EL AUTOR R. ALONSO SOTO, TOMO IV, PRIMERA REIMPRESIÓN, EDITORIAL CIVITAS, MADRID ESPAÑA, 1995

6.- "REVISTA DE DERECHO NOTARIAL", EL NOTARIO EN EL MUNDO ACTUAL, PONENTE FRANCISCO DE P. MORALES DIAZ, NÚMERO 114, AÑO 1999

7.- "REVISTA EL MUNDO DEL ABOGADO", EDICIÓN DE COLECCIÓN, AÑO 1998-1999

8.- "REVISTA ASOCIACIÓN NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO A.C.", PONENTE ANTONIO PÉREZ SANZ, EL NOTARIO Y LA SOCIEDAD , TRABAJO PRESENTADO EN EL CONGRESO NOTARIAL ESPAÑOL MADRID 24 ABRIL DE 1991

9.- "REVISTA DE DERECHO NOTARIAL", CONTRATO DE SEGURO DE TÍTULOS DE PROPIEDAD INMOBILIARIA EN LOS ESTADOS UNIDOS, PONENTE PROFESOR JORGE A. VARGAS, NÚMERO 114, AÑO 1999

10.- "REVISTA DE LA ASOCIACIÓN NACIONAL DEL NOTARIADO MEXICANO,A.C" ., APUNTES PARA LA HISTORIA DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, BERNARDO PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, MÉXICO, AÑO 1980

11.- "CRÓNICA DE 200 AÑOS DEL SEGURO EN MÉXICO", PUBLICACIÓN DE LA COMISIÓN NACIONAL DE SEGUROS Y FIANZAS, SECRETARIA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO, 1994

12.- "PROGRAMA DE MODERNIZACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DEL DISTRITO FEDERAL", PUBLICACIÓN DE LA SECRETARIA DE GOBIERNO, SUBSECRETARIA DE ASUNTOS JURÍDICOS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO DEL DISTRITO FEDERAL, SEPTIEMBRE DE 1997

#### LEGISLACIÓN

1.- "LEY SOBRE EL CONTRATO DE SEGURO", (PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN DE FECHA 31 DE AGOSTO DE 1935), COLECCIÓN MERCANTIL, PRIMERA EDICIÓN, EDITORIAL DELMA, AÑO 2000.

2.- "LEY GENERAL DE INSTITUCIONES Y SOCIEDADES MUTUALISTAS DE SEGUROS, COLECCIÓN MERCANTIL, PRIMERA EDICIÓN, EDITORIAL DELMA, AÑO 2000.

3.- "LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES" (PUBLICADA EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN DE FECHA 24 DE DICIEMBRE DE 1996), COLECCIÓN MERCANTIL, PRIMERA EDICIÓN, EDITORIAL DELMA, AÑO 2000.

4.- "LEY DEL NOTARIADO PARA EL DISTRITO FEDERAL" (DE FECHA 28 DE MARZO DE 2000), EDITORIAL PORRUA, S.A.

5.- "CÓDIGO DE COMERCIO", (DECRETO DE FECHA 29 DE ABRIL DE 1996 PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE FECHAS 24 DE MAYO DE 1996 Y 5 DE JUNIO DE 2000), COLECCIÓN MERCANTIL, PRIMERA EDICIÓN, EDITORIAL DELMA, AÑO 2000.

6.- "CÓDIGO CIVIL" (DE FECHA 15 DE OCTUBRE DE 1998), EDITORIAL PORRUA, S.A.

#### INTERNET

- 1.- [WWW.INSURE.COM/HOME/TITLE](http://WWW.INSURE.COM/HOME/TITLE)
- 2.- [WWW.ALTA.ORG/STORE/FORMS/HOMEOWN](http://WWW.ALTA.ORG/STORE/FORMS/HOMEOWN)
- 3.- [WWW.LORRI\\_RAGAN@ALTA.ORG](mailto:WWW.LORRI_RAGAN@ALTA.ORG)