



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE CIENCIAS

"OPERACION DEL SEGURO DE TITULO."

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

A C T U A R I A

P R E S E N T A :

TALINA ALEJANDRA CORTES RODRIGUEZ

DIRECTOR DE TESIS:

ACT. RICARDO HUMBERTO SEVILLA AGUILAR



FACULTAD DE CIENCIAS UNAM

2005



FACULTAD DE CIENCIAS SECCION DE TESIS

0350273



Universidad Nacional
Autónoma de México



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.



UNIVERSIDAD NACIONAL
AVENIDA DE
MEXICO

Autorizo a la Dirección General de Bibliotecas de la UNAM a difundir en formato electrónico e impreso el contenido de mi trabajo recensional.

NOMBRE: Talina Alejandra

CORTES RODRIGUEZ

FECHA: 24 de noviembre de 2005

INDIA: [Signature]

ACT. MAURICIO AGUILAR GONZÁLEZ
Jefe de la División de Estudios Profesionales de la
Facultad de Ciencias
Presente

Comunicamos a usted que hemos revisado el trabajo escrito:

"Operación del Seguro de Título".

realizado por Talina Alejandra Cortés Rodríguez

con número de cuenta 401106987 , quien cubrió los créditos de la carrera de: Actuaría

Dicho trabajo cuenta con nuestro voto aprobatorio.

Atentamente

Director de Tesis
Propietario

Act. Ricardo Humberto Sevilla Aguilar

[Signature]

Propietario

Act. Fernando Pérez Márquez

Fernando Pérez M

Propietario

Act. Felipe Zamora Ramos

[Signature]

Suplente

M. en I. Fernando Eleazar Vanegas Chávez

[Signature]

Suplente

Act. Mauricio Aguilar González

[Signature]

Consejo Departamental de Matemáticas

[Signature]
ACT. JAIME VÁZQUEZ ALAMILLA
FACULTAD DE CIENCIAS
CONSEJO DEPARTAMENTAL
DE



UNAM

Gracias por haberme
recibido y darme la
educación de toda una
profesionista.

Por mi raza hablará
el espíritu.

Con cariño

Talina

Introducción

4

Capítulo I Mercado secundario de hipotecas y Operación de compra-venta

1. Estados Unidos	7
2. México	9
3. Características del contrato de compra-venta	13
4. Notario	13
A. Certificaciones	14
B. Título de propiedad	14
C. Intervención del notario	16
D. Actividad fiscal del notario	17
5. Registro público de la propiedad	19
A. Principios registrales	20
B. Procedimiento registral	21

Capítulo II Ámbito Internacional

1. Estados Unidos	24
2. Canadá	27
3. Europa	28
4. Puerto Rico	30
5. México	30

Capítulo III Seguro de Título

1. ¿Qué es el Seguro de título?	32
2. ¿Por qué contratar un Seguro de título?	32
3. Características del Seguro de título	36
4. Ventajas y desventajas del Seguro de título	36
5. Diferencias con otros tipos de seguros	38
6. Compañías de Seguros de Títulos	38
7. Procedimiento para la contratación de un Seguro de título	41
8. Costo del Seguro de título	43
9. Prima del Seguro de título	44
10. Reporte de título (<i>title report</i>)	45
11. Seguro de título como medio de seguridad económica	46
12. Seguro de propiedad inmobiliaria como institución calificadora crediticia	46
13. Bursatilización de carteras hipotecarias	47
14. Hipotecas garantizadas	47
15. Póliza del Seguro de título	48
A. Tipos de pólizas	48
B. Secciones de una póliza	48
C. Análisis de una póliza	49
D. Las pólizas cubren	55

E. Estandarización de la póliza	55
F. División subjetiva de la póliza en cuanto al contratante	56
a. Seguro de propietario	56
b. Seguro de acreedor	58
G. Emisión de la póliza	58
16. Procedimiento para la reclamación del seguro	59
A. Reclamación (<i>notice of claim</i>)	59
B. El deber de cooperación del asegurado	60
C. Notificación de la suma reclamada (<i>notice or proof of loss</i>)	61
D. Controversias entre aseguradora y asegurado	61
17. Cuantificación de los daños	62
A. Afectación total del título	62
B. Afectación parcial del título	63
C. Principio de <i>diminution</i>	63
D. Determinación de la fecha del siniestro	64
E. Subrogación	65
18. Catálogo de los riesgos cubiertos tradicionales	66

Capítulo IV Coberturas, Exclusiones, Condiciones y Excepciones de Coberturas

1. Coberturas	70
A. Cobertura por pérdida (daño efectivo)	70
B. Cobertura a la fecha de expedición de la póliza	71
C. Cobertura de la propiedad y su interés en caso de ser distintos a como se encuentran descritos en la póliza	72
D. Cobertura contra cualquier defecto del título o cualquier privilegio o gravamen que afecte al mismo	72
E. Cobertura adicional del acreedor hipotecario	74
F. Cobertura para póliza del propietario	74
G. Cobertura para póliza del acreedor	75
H. Seguro en contra de la falta de derecho de acceso al inmueble objeto del título asegurado	75
I. Seguro en contra de un título no comerciable (<i>unmarketable title</i>)	76
2. Exclusiones de coberturas	76
A. Exclusión por reglamentaciones de uso	77
B. Exclusión por expropiación	77
C. Exclusión por defectos, privilegios, gravámenes, prescripciones y otros riesgos creados, sufridos, asumidos o convenidos por el propio asegurado	78
D. Defectos no registrados y que resultan conocidos por el asegurado	78
E. Exclusión de defectos que no tienen como consecuencia pérdida o daño para el asegurado	79
F. Exclusión por defectos creados o adquiridos después de la emisión de la póliza	79
G. Exclusiones por cesión gratuita de derechos	79
H. Exclusión por títulos no comerciables (<i>unmarketable title</i>)	79

OPERACIÓN DEL SEGURO DE TÍTULO

I. Exclusiones en la póliza del acreedor	80
J. Exclusiones en la póliza del propietario	81
3. Condiciones de Cobertura	81
A. Asegurado	81
B. Inmueble o interés asegurado	82
C. Registros públicos	82
D. Títulos asegurados no comerciables (<i>unmarketable title</i>)	83
E. Cobertura sobre responsabilidad contractual del asegurado	84
F. Obligación de la aseguradora de defender el título	85
G. Condiciones de la póliza del propietario	88
H. Condiciones de la póliza del acreedor	93
4. Excepciones de coberturas	96
A. Excepciones por derechos o reclamaciones de partes en posesión	98
B. Excepción por superficie, medidas, límites y lo que una inspección precisa pueda revelar	99
C. Excepción respecto de servidumbre no inscritas en los registros públicos	100
D. Excepción por privilegios o derechos de preferencias respecto de los crédito resultantes de la construcción o remodelación de un inmueble (<i>mechanics' lien</i>)	100
E. Excepción derivada de gravámenes consecuencia de impuestos adeudados, no inscritos en el registro público	101
Conclusiones	102
Anexo 1	103
Anexo 2	111
Anexo 3	119
Anexo 4	121
Glosario	123
Bibliografía	139

INTRODUCCIÓN

Existe una gran diversidad de seguros, donde los más conocidos son los de autos y vida; aunque la mayoría de la gente no cuenta con alguno de los seguros antes mencionados, puesto que no tenemos la cultura suficiente en México para tener un seguro como éstos o como cualquier otro tipo de seguro. Del seguro de título, existe poca información y México tiene poco tiempo de comercializar dicho seguro y Stewart es la compañía de seguros que lo maneja. Donde es más comercializado este seguro es en Los Cabos y Puerto Vallarta, entre otros lugares turísticos, donde la mayor parte de los interesados en comprar un terreno son extranjeros; de hecho, en el desarrollo de este trabajo nos daremos cuenta de que fuera de México se tiene más conocimiento acerca del seguro de título. Dicho seguro también es conocido como Seguro de propiedad inmobiliaria.

El uso del seguro de título en Estados Unidos cubre todo el país, gracias al desarrollo que ha ido teniendo a través del tiempo. No sólo cubre operaciones inmobiliarias, sino que también incluye operaciones de tipo comercial y residencial. Este seguro cubre riesgos derivados de los vicios o defectos que pudiesen tener los títulos de propiedad que se desea asegurar, sin importar si éstos están o no registrados; en caso de que no estuviesen registrados pueden causar daños o perjuicios al asegurado.

En México, la contratación del seguro de título se debe realizar ante compañías de seguros especializadas, por esta razón existe sólo una compañía aseguradora que lo opera y que es Stewart Title Insurance de México. Esta compañía tiene el conocimiento del seguro, puesto que la compañía está fundada en Estados Unidos y el producto es originario del mismo país.

El capítulo I trata del mercado secundario hipotecario y la operación de compra-venta; para entender el funcionamiento de éste, primeramente se habla del mercado primario hipotecario, es decir, aquel mercado compuesto por las personas que compran una propiedad a organismos como bancos, sofoles, etcétera; esta operación se formaliza mediante un contrato en el cual se establece el plazo y la forma de pago. Por su parte, el mercado secundario hipotecario es un proceso financiero que marca la apertura de un ciclo más en el sector inmobiliario, ya que le abre la puerta de los recursos del mercado de valores, a la vez que las hipotecas de vivienda se convierten en un instrumento para los grandes inversionistas. En la parte de la operación de compra-venta cuando estamos interesados en la compra o deseamos vender un terreno o una propiedad, queremos estar seguros de lo que vamos a hacer, ya que está en juego nuestro patrimonio, por lo que buscamos utilizar un contrato. En general, un contrato de compra-venta inmobiliaria puede ser de dos clases: estándar y a plazos con reserva de dominio. Cualesquiera de estos contratos nos sirve para determinar la propiedad que se desea asegurar mediante un seguro de título o bien, que se va a colocar por medio del mercado secundario hipotecario. Dichos contratos, para que tengan validez, deben realizarse ante un notario y éste deberá de asegurarse que la persona que va a realizar la venta sea el propietario original, para lo que debe revisar los libros que se encuentran en el Registro Público de la Propiedad y obtener la escritura de dicha propiedad. El proceso descrito es importante para el seguro de título, ya

que la aseguradora deberá tener certeza de que no existe un tercero que dispute la propiedad.

En el capítulo II tratamos el tema del seguro de título en un ámbito internacional, examinando cuál ha sido su desarrollo en diversos países y en qué forma se ha manejado. Se verá que el seguro de título se desarrolló con mayor profundidad en Estados Unidos, razón por la que su operación en ese país se ha tomado de base para su desarrollo en otros países. En ese mismo capítulo observaremos que la evolución de este tipo de seguro en otras naciones no ha sido muy buena, debido principalmente a la poca cultura que se tiene respecto a dicho seguro.

En el capítulo IV se estudia el seguro de título en México, proporcionando la definición que en nuestro país se da a dicho seguro, exponiendo las razones que justifican su contratación así como sus características, ventajas y desventajas, las diferencias que tiene respecto a otros seguros, la función que desempeñan las compañías aseguradoras que manejan este tipo de seguro, el procedimiento a seguir para su contratación, su costo, el mecanismo de pago de primas, y el proceso a seguir en caso de siniestro; asimismo, en este mismo capítulo se ponen en relieve las ventajas que este producto ofrece como medio de seguridad económica, resaltando también cuál es la calidad crediticia del seguro de título y su efecto sobre el potencial de bursatilización de una cartera hipotecaria. Otros aspectos más detallados respecto al seguro de título se abordan también en este cuarto capítulo. Por último, el tema que se desarrolla en el capítulo V es el de las coberturas, exclusiones, condiciones y excepciones que tiene el seguro de título.

CAPÍTULO I MERCADO SECUNDARIO DE HIPOTECAS Y OPERACIÓN DE COMPRA-VENTA

El Seguro de Título está orientado a proteger los derechos de la propiedad, ya sea las adquiridas por contratos de compra-venta o las que sirven de garantía en el mercado hipotecario secundario. Primeramente hablaremos de que es y como funciona el mercado hipotecario para poder entender la finalidad y objetivo de este tipo de seguros.

En Estados Unidos se manejan 2 tipos de mercados hipotecarios y son:

- Mercado primario hipotecario: En éste mercado los prestamistas, como las asociaciones de ahorro y préstamo, los bancos y las empresas hipotecarias hacen préstamos hipotecarios directamente a los prestatarios. Estos prestamistas a veces venden sus hipotecas a mercados secundarios hipotecarios, como *FNMA*¹ o *GNMA*², entre otras.
- Mercado secundario hipotecario: Es en el cual los prestamistas hipotecarios primarios venden sus hipotecas para obtener más fondos y originar nuevos préstamos, a su vez proporcionan liquidez a los prestamistas.

En el caso de México la descripción de ambos mercados es la siguiente:

- Mercado hipotecario primario: Segmento del mercado de valores, donde se negocian las primeras emisiones ofertadas a su valor nominal o con el descuento por las empresas, con el objetivo de obtener financiamiento para la ejecución de sus proyectos.
- Mercado hipotecario secundario: Es un proceso financiero, en donde sus operaciones se realizan entre los originadores de las hipotecas y los inversionistas que adquieren los bonos o títulos que aquellos emiten.

En este capítulo se abarcará más a fondo el funcionamiento del mercado secundario hipotecario tanto de Estados Unidos y México, donde se observaran varias diferencias.

¹ Es conocida como Federal National Mortgage Association (FNMA).

² GNMA también conocido como Government National Mortgage Association. Es una organización que proporciona fuentes de fondos para hipotecas residenciales aseguradas por la Federal Housing Administration o garantizadas por la Veterans Administration.

A. Estados Unidos:

Un préstamo puede ser vendido en cualquier momento. Por eso existe un mercado secundario de hipotecas en el cual M&T Mortgage³, al igual que la mayoría de las instituciones de préstamo, frecuentemente compra y vende hipotecas. Tal mercado secundario de hipotecas resulta en tasas más bajas.

La venta de préstamos en el mercado secundario de hipotecas les proporciona a los prestamistas primarios⁴ los fondos necesarios para otorgar nuevos préstamos hipotecarios. Los inversionistas de dicho mercado son:

- o Fannie Mae⁵
- o Freddie Mac⁶

Si un préstamo de cartera se vende en el mercado secundario de hipotecas, el prestamista de cartera puede continuar administrando el préstamo. Los prestamistas directos financian sus propios préstamos. Generalmente, estos prestamistas entran en la categoría de banqueros hipotecarios⁷ o prestamistas de cartera⁸. Como ellos financian los préstamos no están limitados a las pautas⁹ de la Corporación Federal de Hipotecas de Préstamos¹⁰ para la Vivienda ni de la Asociación Hipotecaria Federal Nacional¹¹, aún si no cumple con las pautas de Freddie Mac/Fannie Mae. Cuando el préstamo cumple su primer año sin ningún atraso (se considera "maduro"), ya se puede vender en el mercado secundario de hipotecas.

A diferencia de los prestamistas, los corredores hipotecarios trabajan como intermediarios entre prestamistas y prestatarios, ayudan al prestatario a completar la solicitud de préstamo, a obtener el informe de crédito y la tasación, a seleccionar un programa de préstamo y a encontrar un prestamista que financie el préstamo. Los corredores no son quienes toman la

³ Compañía encargada de colocar productos de hipoteca y del gobierno. <http://www.mandtwholesale.com/>

⁴ Es aquella persona que proporciona un préstamo hipotecario.

⁵ También conocida como Federal National Mortgage Association (FNMA). Corporación que paga impuestos, creada por el Congreso, que compra y vende hipotecas residenciales convencionales, hipotecas aseguradas por la FHA o garantizadas por la VA. Esta institución provee fondos para una de cada siete hipotecas y asegura que el dinero para hipotecas esté más disponible y sea más asequible.

⁶ También conocido como Federal Home Loan Mortgage Corporation (FHLMC). Agencia casi gubernamental que compra hipotecas convencionales a instituciones con depósitos asegurados y bancos hipotecarios aprobados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD).

⁷ Los banqueros hipotecarios por lo general tramitan préstamos y luego los venden en el mercado secundario de hipotecas, poco después de su fondo. (El banquero hipotecario puede o no vender la administración del préstamo.) A menudo, los banqueros hipotecarios ofrecen atractivos programas y tasas de préstamo.

⁸ Los prestamistas de cartera otorgan préstamos con los fondos propios de la institución y mantienen el préstamo en los libros de la institución, en lugar de venderlo inmediatamente en el mercado secundario de hipotecas.

⁹ Las pautas apropiadas establecidas son: Fannie Mae no trata directamente con el prestatario. Ellos trabajan con la entidad crediticia para determinar el programa de paliación de pérdidas que mejor se adapta a sus necesidades. Freddie Mac, al igual que Fannie Mae, normalmente trabajarán solamente con el prestador de servicios crediticios. En cualquier situación de paliación de pérdidas, es importante recordar estos consejos útiles: Examine cada alternativa razonable para evitar perder su vivienda, pero tenga cuidado con los fraudes; Apropiación de la vivienda: un comprador ofrece cancelar la hipoteca o vender la propiedad si firma la escritura y se muda; y por último, agencias de asesoría falsas: ofrecen asesoramiento a un determinado costo cuando normalmente se obtiene gratuitamente. No firme nada que no comprenda.

¹⁰ FHLMC o Freddie Mac, por sus siglas en inglés.

¹¹ FNMA o Fannie Mae, por sus siglas en inglés.

decisión de otorgar el préstamo y no lo fondean. Al corredor hipotecario puede pagarle el prestatario o el prestamista. El pago realizado al corredor generalmente se incluye en los costos de cierre ya sea como cargos o puntos.

Ginnie Mae convierte en valores los préstamos hipotecarios asegurados por la Federal Housing Administration¹² o por el U.S. Department of Veterans Affairs¹³, y sus valores están respaldados por el Gobierno estadounidense. La propuesta de Ginnie Mae hará que los aseguradores hipotecarios privados compartan la responsabilidad de cubrir los incumplimientos de pago de los préstamos concedidos, en vez de que sea el Gobierno estadounidense el que asuma toda la responsabilidad, por lo tanto, se contempla una asociación de los sectores público y privado que aumentará el número de préstamos que puede ofrecerse a través del programa de préstamos de la FHA.

Los préstamos de la FHA son concedidos a compradores que pueden efectuar pagos iniciales equivalentes al 3%, o menos. Dicho programa estará dirigido a aquellos prestatarios que pueden efectuar pagos iniciales de entre el 3% y el 10%. Esto aumentará la asistencia al grupo de prestatarios que no pueden efectuar el pago inicial normal del 20%.

Algunas experiencias internacionales muestran las ventajas adicionales de fomentar el desarrollo de un mercado secundario eficiente:

1. Reducir la segmentación institucional para proveer financiamiento a la vivienda y atraer nuevos inversionistas aparte de las ya tradicionales instituciones de depósito.
2. Reducir la segmentación geográfica en la provisión de financiamiento a la vivienda mediante la creación de una instancia que opere sobre bases nacionales y no sólo regionales.
3. Incrementar la liquidez en los mercados de hipotecas mediante un mercado que disipe el riesgo de financiamiento a largo plazo.
4. Incrementar la competencia en los mercados de hipotecas, así como aumentar la eficiencia del sistema de financiamiento a través de mejores esquemas de administración de riesgo.

¹² Sus siglas en inglés FHA. Es una división del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano. Su actividad principal es asegurar préstamos hipotecarios residenciales hechos por prestamistas privados. La FHA también establece estándares para la evaluación de hipotecas. (Administración Federal para la Vivienda)

¹³ Departamento de Asuntos de los Veteranos de Guerra.

B. México:

Las operaciones que se realizan entre los originadores de las hipotecas y los inversionistas que adquieren los bonos o títulos que aquellos emiten, constituyen el mercado secundario de hipotecas.

La bursatilización de hipotecas es un proceso financiero que también es conocido como mercado secundario de hipotecas, es conveniente referirnos previamente a lo que constituye el mercado primario de hipotecas. Muchas personas al comprar su casa deben solicitar un crédito hipotecario a un organismo de vivienda como FOVISSSTE, INFONAVIT, entre otros, un banco, una SOFOL¹⁴, operación que se formaliza mediante un contrato que establece el plazo y la forma de pago. A esta operación es a la que denominamos mercado primario de hipotecas. Éste mercado permite la diversificación de riesgos crediticios, que de otra forma estarían concentrados en cada intermediario, al agrupar las hipotecas en un universo cuya variedad es mayor, permitiendo así reducir el capital invertido en la operación de financiamiento de vivienda.

La gama de créditos hipotecarios¹⁵ que se pueden bursatilizar abarca desde los de interés social hasta los residenciales. Sin embargo, para que todas las instancias que desarrollan en el mercado secundario sean viables, se requiere que los montos de comisión y en su caso las tasas de interés que cobran los especialistas, sean adecuados al tamaño y volumen de operaciones en nuestro país. Inicialmente, los créditos susceptibles de bursatilizarse serán aquellos que tengan un buen historial de pago para garantizar su cobertura y disminuir riesgos.

La bursatilización de hipotecas marca la apertura de un ciclo más en el sector inmobiliario, ya que le abre la puerta de los recursos del mercado de valores, a la vez que las hipotecas de vivienda se convierten en un interesante instrumento para los grandes inversionistas. Además, la bursatilización de hipotecas también constituye un signo más de la confianza que existe, por parte de los inversionistas, en la solidez de la economía nacional, en los resultados macroeconómicos favorables y en los consistentes avances que el sector vivienda ha registrado en los tres últimos años.

La colocación de hipotecas en el mercado bursátil ha sido implantada por Hipotecaria Su Casita¹⁶ y GMAC Hipotecaria¹⁷ que emitieron certificados por 178.5 millones de udis a un plazo de 24 meses. Aproximadamente el 80% del importe de los créditos fueron originados

¹⁴ Son la siglas de Sociedad Financiera de Objeto Limitado, que es una sociedad anónima autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, que actúa como intermediario financiero con el objeto de captar recursos del público de forma limitada mediante la colocación de instrumentos inscritos en el Registro Nacional de Valores y otorgar créditos de forma limitada, a una determinada actividad o sector.

¹⁵ Crédito hipotecario: Es un crédito constituido con una garantía sobre un bien inmueble, el cual continúa en poder de su propietario. En caso de que el deudor no pague el préstamo a fecha de su vencimiento, el acreedor podrá ejecutar judicialmente la hipoteca con el fin de cobrar el importe del crédito a su favor.

¹⁶ Es la primera Sociedad Financiera de Objeto Limitado ("SOFOL"), especializada en el mercado de financiamiento de vivienda creado en México para el otorgamiento de créditos bajo el programa de financiamiento del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda ("FOVI"), ahora Sociedad Hipotecaria Federal ("SHF"). Su Casita otorga créditos hipotecarios a personas con bajos ingresos así como financiamiento para constructores y desarrolladores de viviendas.

¹⁷ Empresa del Grupo GMAC-RFC, ofrece créditos hipotecarios para la compra de casas habitacionales.

por Hipotecaria Su Casita bajo el programa de la Sociedad Hipotecaria Federal y el 20% restante fue originado bajo el programa de GMAC en el cual participaron 9 Sofoles del sector hipotecario, lo que demuestra la funcionalidad del modelo de empaquetamiento¹⁸ y colocación de créditos que provee de liquidez al mercado primario de créditos hipotecarios. Los recursos que se obtengan de esta primera emisión serán utilizados para el otorgamiento de 1,197 créditos hipotecarios en 22 estados del país. En esta operación J.P. Morgan Grupo Financiero¹⁹ actuará como fiduciario²⁰ e intermediario y Casa de Bolsa Credit Suisse²¹ será el colocador.

Para la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda²² (Conafovi), la bursatilización de hipotecas representa un paso más en la consolidación del sector vivienda, ya que serán los adquirentes de vivienda los que, en el mediano plazo, se vean beneficiados y a la vez que se incrementará la oferta de financiamiento, habrá más competencia y por lo tanto mejores ofertas para los clientes. El número de hipotecas que se conceden en el país crecerá 70% en los próximos cinco años. A este ritmo, en 2010 se concederán un millón de hipotecas anuales para construir o remodelar. Un volumen sin precedentes que revolucionará a la industria y al desarrollo regional de México

Cabe destacar que la calificadora de valores Standard and Poor's otorgó a la bursatilización de hipotecas la mxAAA, que es la evaluación más alta para este tipo de operaciones. En su análisis señaló que esta colocación representa la bursatilización hipotecaria más grande colocada hasta ahora en el mercado de deuda mexicano.

Es por ello que en México se requiere sentar las bases para el desarrollo de un eficiente mercado secundario para enfrentar el reto por una creciente demanda habitacional. Para ello se debe partir de la base de un mercado primario maduro e institucionalizado. Lo anterior implica crear un marco regulatorio legal que dé seguridad a los inversionistas y agentes económicos.

Asimismo, es necesario contar con un mercado de bonos gubernamentales desarrollado con curvas de rendimiento de referencia, regulación y supervisión adecuada, así como un sistema de información con bajos costos para el inversionista.

Un mercado secundario correctamente establecido en México puede traer beneficios al sistema de financiamiento de vivienda, así como al sistema financiero del país. El beneficio

¹⁸ En Estados Unidos es conocido como warehouse line. En México se encarga de conseguir un fondo de instituciones ya sean nacionales o internacionales. Este modelo es un crédito revolving (se empaqueta el fideicomiso), es decir, cuando se consigue o se cede una línea de crédito se estipula una cierta cantidad a la cual deben de llegar, ya logrado el objetivo se bursatiliza dicha cantidad, se prepaga y por último puedo volver a utilizar el prepaqueo que realicé. Y se repite el mismo método.

¹⁹ Es una Institución de Banca Múltiple.

²⁰ Fiduciario: Es la persona encargada de realizar el fin para el cual ha sido constituido el fideicomiso.

²¹ Subsidiaria de Grupo Financiero Credit Suisse First Boston México, S.A. de C.V., la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) autorizó a la Casa de Bolsa a organizarse y operar como una casa de Bolsa filial. La Casa de Bolsa debe apearse a las disposiciones emitidas en la Ley de Mercado de Valores y está autorizada para actuar como intermediario colocador de valores y presar asesoría respecto a la colocación de valores.

²² Es un órgano desconcentrado de la Secretaría de Desarrollo Social (Sedesol). Tiene como responsabilidad diseñar, promover, dirigir y coordinar la política nacional de vivienda del Gobierno Federal, a fin de garantizar el acceso a una vivienda digna a las familias mexicanas y a contribuir al desarrollo social y económico del país, al aprovechar el efecto multiplicador que ejerce sobre la planta productiva y el empleo.

más directo es el incremento de fuentes de financiamiento, así como el volumen de recursos para la adquisición de viviendas.

OPERACIÓN DE COMPRA-VENTA

El contrato de compra-venta por su trascendencia histórica es el más importante de los contratos, el cual viene a ser el principal móvil dentro del mercado. Inicialmente la compra-venta no conducía directamente a la transferencia de la propiedad, ya que esta únicamente se materializaba a través de la concertación de actos materiales, tal como lo era la *mancipatio*²³, la *in jure cessio*²⁴ y la *traditio*²⁵. En este sentido, mediante el contrato de compra-venta, solo generaba una "obligación de transferir", pero de ninguna manera determinaba "transferencia".

En Estados Unidos en el seguro de título, los corredores inmobiliarios contratados deberán pactar por escrito la compra-venta inmobiliaria, atendiendo a la ley inglesa contra fraudes, denominada *Statute of Frauds* de 1677. El contrato de compra-venta inmobiliaria puede ser de dos clases:

- ✓ Contrato estándar de compra-venta:²⁶ El contrato de compra-venta estándar, cualquiera que sea la forma en que se le designe, existe cuando las partes contratantes acuerdan precio, señalando un término prudente, generalmente cercano a los 3 meses, para que esas partes efectúen la ejecución final del contrato. Dicho periodo de ejecución, es llamado *executory period*, tiene la finalidad de que la parte compradora efectúe el pago del precio y la parte vendedora haga entrega al comprador del título de propiedad inmobiliaria y la posesión del inmueble. El fin del periodo de ejecución se materializa en un convenio llamado *closing* o *cierre*, en donde las partes han concluido con sus respectivas obligaciones contenidas en el contrato de compra-venta.
- ✓ Contrato de compra-venta a plazos con reserva de dominio:²⁷ En el contrato de compra-venta a plazos con reserva de dominio, se permite al comprador tomar inmediata posesión del inmueble y pagar el precio de la operación a plazos durante varios años. El vendedor retiene el título legal de la propiedad como garantía de que se efectuará el pago total de la operación.

²³ Fue un acto formal celebrado en presencia de 5 testigos como mínimo; implicaba la presencia de un objeto que represente el bien del contrato y un pedazo de cobre, el cual simbolizaba el pago a todo ello, debían pronunciarse rituales a fin de que se entendiese materializada la adquisición.

²⁴ Era un acto formal pero se celebraba en presencia del pretor e implicaba una reivindicación simulada, en la que el adquirente alegaba la propiedad del bien ante el pretor y el enajenamiento se allanaba a ello.

²⁵ Era la entrega física del bien que se enajenaba, la misma que se daba de común acuerdo entre el que lo entregaba (*tradens*) y el que lo recibía *accipiens*.

²⁶ Llamado *Standard real estate sale contract*, también es conocido como *offer to purchase, contract of sale, earnest money agreement* y *deposit receipt*.

²⁷ Llamado *Installment land contract*, también llamado *land contract* o *contract for deed*.

Este tipo de contratos, evidentemente de financiamiento, constituyen una alternativa al crédito con garantía hipotecaria²⁸ que los compradores generalmente contratan para efectuar el pago final de la operación de compra-venta estándar al cierre del contrato.

Todos los estados de la Unión Americana adoptan *mutatis mutandis*²⁹, en dicha ley se establece que no puede iniciarse ante las cortes acción derivada de un contrato de compra-venta o intereses derivados, a menos que exista un contrato o alguna forma de memorando o nota en tal sentido, que deberá constar por escrito y estar firmada por la parte obligada o sus representantes legales. Como dicha ley no contiene los elementos que el contrato escrito debe contener, las cortes han establecido que debe incluir, cuando menos, el nombre de las partes, la descripción del inmueble, el precio de venta y las firmas de las partes obligadas.

Ha sido establecido judicialmente que el simple intercambio de correspondencia entre las partes cumple con la forma escrita que demanda el *Statute of Frauds*, siempre que se cumpla con los datos de identificación antes dichos. Desde luego, las cortes deben valorar y calificar la idoneidad de los documentos firmados que les sean presentados para acreditar la existencia de un contrato de compra-venta.³⁰ El *Statute of Frauds* tiene la intención, no de prohibir la celebración de contratos orales, sino de proteger a las partes de fraudes en los contratos de compra-venta escritos. Los actos en que pueden incurrir las partes para denotar la existencia del contrato son, por ejemplo, el pago de la contraprestación, tomar posesión de la propiedad y hacer mejoras al inmueble. No obstante, el solo pago de la contraprestación no es reconocido como acto inequívoco en todos los estados de la Unión Americana.

Respecto de los contratos orales, existe el principio de cumplimiento o *part performance*, según el cual deben tomarse en cuenta los actos de las partes para conocer si dichos actos acreditan inequívocamente la celebración oral de un contrato de compra-venta.

En México un contrato de compra-venta debe tener capacidad para celebrar actos jurídicos, esto implica que las personas que legalmente se encuentran impedidas de celebrar este tipo de contratos, no podrán celebrar una compra-venta. En este sentido, están impedidos de celebrar contratos de compra-venta las siguientes personas:

- ✓ Los tutores, respecto a los bienes de los menores y pupilos que tienen bajo su tutela.
- ✓ Los padres, respecto a los bienes de sus hijos menores, salvo que hubiese autorización judicial que se sustente en causas justificadas de necesidad o utilidad y que haya desaparecido la posibilidad de un conflicto de intereses.

²⁸ Un crédito con garantía hipotecaria es aquel que se debe garantizar por medio de un bien inmueble, ya sea una casa, un edificio, un condominio e inclusive una edificación de tipo industrial o comercial. No se admiten terrenos puesto que no representan inversiones productivas o rentables.

²⁹ Cambiando lo que se debe cambiar.

³⁰ Una corte estableció que un cheque enviado por la parte compradora a la vendedora, en donde aparecen señalados los datos de identificación del inmueble y la mención de ser el pago de un depósito, era apto para tener por acreditada la compra-venta.

- ✓ Todas las personas que en razón de las funciones que desempeñan, se encuentran imposibilitadas de contratar, de conformidad con lo previsto en el artículo 1366 del Código Civil³¹.

3. Características del contrato de compra-venta

Las características de un contrato de compra-venta son las siguientes:

- Es principal ya que no depende de otros contratos.
- Es obligatorio entre el vendedor y el comprador, es decir, el vendedor se obliga a la prestación de ella, comprador por consiguiente la traslación de dominio es un efecto del perfeccionamiento del contrato.
- Las prestaciones son independientes, puesto que las dos partes asumen obligaciones (el vendedor, entregar el bien en propiedad y el comprador, pagar el precio en dinero).
- Es indispensable el *traditio*, porque existe un incremento en el patrimonio de una de las partes (comprador), y una disminución en el patrimonio de la otra parte (vendedor).
- Es conmutativa, es decir, las partes han previsto previamente los beneficios del contrato y salvo excepciones no están sujetas a factores externos ya que deben ser equivalentes.
- Es consensual, ya que para celebrarse solo se necesita consentimiento de las partes integrantes, pudiendo éstas tener libertad para decidir la forma del contrato, teniendo en cuenta que cuando el objeto de la venta es un inmueble, se utiliza necesariamente la escritura pública porque solo a través de ella, se inscribe el contrato en el registro de la propiedad inmueble, completándose con ello su titulación.

4. Notario

Un notario³² puede realizar un contrato de compra-venta siguiendo la ley del Notariado del Distrito Federal donde se requiere de un avalúo³³, un certificado de zonificación³⁴, el estado

³¹ Art. 1366: Cuando el legado debe concluir en un día que es seguro que ha de llegar, se entregará la cosa o cantidad legada al legatario, quien se considerará como usufructuario de ella.

³² Un notario es un abogado especializado con alta formación jurídica que interviene en los negocios comerciales y civiles como fedatario público y consejero legal de los inversionistas, empresarios y particulares. En México, los actos que se celebran ante la fe y el consejo de

de adeudos de predial y de agua, revisar la escritura original, checar si se pagan impuestos por la venta del inmueble, y si es el caso habrá de retenerlos el, y por último preparar la escritura.³⁵

A. Certificaciones

El notario certifica lo siguiente:

1. Título de Propiedad.
2. El inmueble está libre de todo gravamen.
3. Certeza jurídica de la propiedad.
4. Legitimidad de la propiedad.

B. Título de propiedad

Para intervenir en el ámbito inmobiliario, el notario debe tomar en cuenta la descripción jurídica del título de propiedad,³⁶ el que a su vez se clasifica en dos:

- a. Título de propiedad en sentido material: Es la causa por la que se posee o se es propietario de una cosa³⁷, causa que a su vez puede derivarse de un acto *inter vivos* o por *mortis causa* y por hechos jurídicos; estos títulos son los siguientes:

un notario, hacen prueba plena ante los tribunales de todo el país y son una garantía absoluta de legalidad y seguridad jurídica. Los contratos otorgados ante los notarios son una garantía de certeza legal que otorga el Estado Mexicano a quienes solicitan su servicio.

³⁵ El avalúo es el documento en el cual se determina el valor o estimación de una cosa en dinero. El avalúo precede operaciones mercantiles, civiles, fiscales, sean contenciosas o no.

³⁶ Es el documento que acredita que el uso del suelo está permitido.

³⁷ Anexo 1: Notario (se extiende el tema acerca del notario.)

³⁸ Es la causa en cuya virtud poseemos alguna cosa y el instrumento con que se acredita nuestro derecho.

³⁹ Un bien ya sea apropiables o inapropiables (aire, luz, etc.) es una cosa.

OPERACIÓN DEL SEGURO DE TÍTULO

I
N
T
E
R

V
I
V
O
S

Contrato de compra-venta voluntaria

Contrato de compra-venta forzosa

Permuta

Donación

Mutuo

Depósito irregular

Aportación a sociedad y asociación

Fideicomiso

Renta vitalicia

Disolución de sociedad y asociación

Transacción

Concesión de pago

Cesión de derechos

Judicial

Administrativa

M
O
R
T
I
S

Adjudicación

Intestamentaria

Testamentaria

Herencia

Legado

C
A
U
S
A

Prescripción

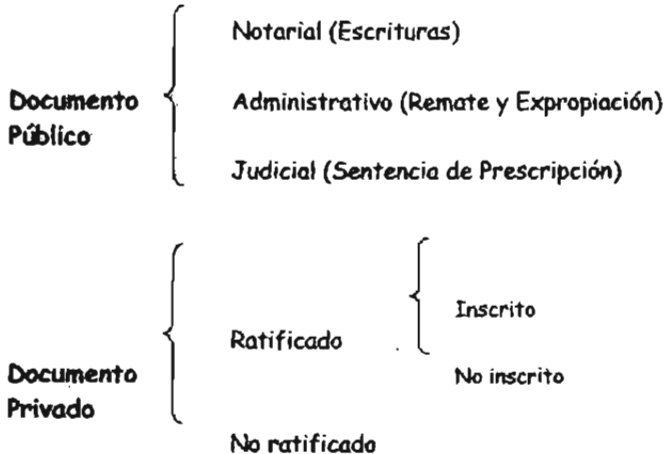
Caducidad

Prescripción

Jurisdicción

Voluntaria

- b. Título de propiedad en sentido formal: Es la forma que se le da al título de propiedad, por ejemplo, si fue en contrato privado o en escritura pública, en sentencia judicial, etc.



C. Intervención del notario

El notario interviene en:

- ✓ Compra y venta de inmuebles.
- ✓ Constitución de empresas.
- ✓ Otorgamiento de mandatos.
- ✓ Compra y acciones de sociedades.
- ✓ Fideicomisos en playas y fronteras.
- ✓ Testamentos y herencias.
- ✓ Operaciones financieras y de crédito.
- ✓ Arbitraje civil y comercial.

D. Actividad fiscal del notario

En cuestión a la actividad fiscal del notario tiene un triple carácter: calcular, retener y enterar los impuestos.

La obligación de calcular los impuestos consiste en realizar la cuantificación del impuesto dentro de los plazos que marcan las leyes; este cálculo lo debe hacer en las formas fiscales oficiales, y aun cuando la operación no cause pago, existe en algunas leyes la obligación de llenar la forma respectiva y presentarla a la oficina recaudadora, por ejemplo en la Ley del Impuesto sobre la Renta.

En su carácter de retenedores del impuesto, los notarios técnicamente no retiene; esto lo hace el que debe de pagar algo, y a alguien le retiene o se queda con una parte como impuesto para pagar al fisco (por ejemplo: el que paga salario o el que paga intereses entrega determinada cantidad al contribuyente y le retiene el impuesto generado, y lo entrega al fisco).

El notario, en cambio, recibe del cliente la cantidad y la entera al fisco, sin haber hecho pago alguno al contribuyente; pero creemos que éste es el término que analógicamente puede aplicársele, ya que el de recaudador le sería inaplicable, toda vez que el notario no es autoridad de ninguna especie, y únicamente la autoridad fiscal tiene la facultad para recaudar impuestos, aunque este último es el término que actualmente ha adoptado para el notario el Código Fiscal de la Federación.

Como enterador del impuesto, el notario realiza el pago cuando ha sido debidamente expensado por sus clientes; si no lo es, el notario no puede autorizar la escritura en forma definitiva, si es que las leyes fiscales aplicables al caso se lo prohíben.

La falta de cumplimiento de estas obligaciones por el notario trae como consecuencias la responsabilidad fiscal que consiste en el pago de multas y recargos. Debemos agregar que a partir del momento en que el notario autoriza preventiva o definitivamente un instrumento, se genera el crédito fiscal y, por consecuencia, empieza a correr el plazo para su pago.

Cuando existe boleta, para que el notario puede autorizar definitivamente la escritura se requiere de la constancia expedida por la Dirección General de Rezagos y ejecución de la Tesorería del Distrito Federal, en la cual aparecen los siguientes conceptos:

1. Impuesto:
 1. Impuesto predial;
 2. Impuesto para obras de planificación;
 3. Impuesto por uso de agua;

4. Impuesto al Valor Agregado;
5. Impuesto Sobre la Renta;
6. Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles.

II. Derechos:

1. Derechos de cooperación para obras públicas; pavimento, banqueta, alumbrado, drenaje y agua;
2. Derechos por servicio de agua.

III. Multas.

IV. Otros.

Fiscalmente, deben estar pagados todos los impuestos, que en la compra-venta son: sobre la renta, adquisición de bienes inmuebles y cuando corresponda, valor agregado. A continuación explicaremos los impuestos:

- **Impuesto al Valor Agregado (IVA):** Tratándose de enajenación de inmuebles por la que se deba de pagar el impuesto en términos de la ley, consignada en escritura pública, los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios³⁸ que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán dentro de los 15 días siguientes a la fecha en que se firme la escritura en la oficina autorizada que corresponda a su domicilio. Esto se refiere a enajenaciones de construcciones no destinadas a casa habitación, que causan la tarifa respectiva sobre el monto de la contraprestación.
- **Impuesto sobre la Renta (ISR):** En operaciones consignadas en escrituras públicas, el pago provisional se hará mediante declaración, dentro de los 15 días siguientes a la fecha en que se firme la escritura o minuta. Los notarios, corredores, jueces y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el impuesto bajo su responsabilidad y lo enterarán en las oficinas autorizadas. Se presentará declaración por todas las operaciones aun cuando no haya pago provisional que enterar. Se refiere a ingresos por adquisición de inmuebles como la

³⁸ Fedatario: El notario es conocido como fedatario o escribano, es decir, aquella persona que otorga su fe en determinados actos. La prevalencia de una u otra voz dentro del notariado de tipo latino, depende de las funciones que se ejerzan según la legislación vigente en cada lugar. El escribano son los depositarios de la fe pública, pero a medida que estos fueron dejando su calidad de redactores de instrumentos públicos, para convertirse en verdaderos autores del documento, o sea configurándose formales de los negocios jurídicos que ante ellos otorgan, la expresión notario preponderando en el derecho notarial comparado. La Argentina y Uruguay son casi los únicos que aún utilizan en su terminología legal de escribano. La mayor parte de los notariados europeos emplean notario.

donación o la prescripción positiva. Este impuesto se causa aplicando una tarifa del 20% al valor del avalúo del bien sin deducción alguna, siendo esto un pago definitivo.

- **Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI):** En las adquisiciones que se hagan constar en escritura pública, los notarios, jueces, corredores y demás fedatarios que por disposición legal tengan funciones notariales, calcularán el Impuesto bajo su responsabilidad, lo harán constar en la escritura y lo enterarán mediante declaración en la oficina autorizada que corresponda a su domicilio. Se presentará declaración por todas las adquisiciones aun cuando no haya impuesto a enterar. Los fedatarios no estarán obligados a enterar el impuesto cuando consignen en escrituras públicas operaciones por las que hubiese pagado el impuesto y acompañen su declaración copia de aquella con la que se efectuó dicho pago. El enajenante responde solidariamente del impuesto que deba pagar el adquirente. Cuando por el avalúo practicado, ordenado o tomado en consideración por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), resulte liquidación de diferencias de impuestos, los fedatarios no serán responsables solidarios por las mismas.

5. Registro Público de la Propiedad

El Registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que, conforme a la ley, precisan de este requisito para surtir efecto ante terceros.

Los registros constitutivos en México desconocen la mayoría de las veces los principios consensualistas que rigen a la esencia de la contratación en nuestro país y únicamente dotan de eficacia a los actos en ellos registrados.

En cuestión al registro público de la propiedad es un registro declarativo; su sistema registral se integrará por:

- Registro inmobiliario;
- Registro mobiliario; y
- Registro de personas morales.

La inscripción se considerará efectuada desde la fecha de su instrumentación siempre que las escrituras públicas se presenten dentro del plazo de 45 días contados desde su otorgamiento.

Para el caso de una inscripción en el negocio de compra-venta, instrumentado en una escritura pública, es preciso que se produzca una petición, es lo que se llama principio de rogación. La situación sólo variará a petición de:

- a) El autorizante del documento que se pretende inscribir o anotar, o su reemplazante legal;
- b) Quien tuviera interés en asegurar el derecho que se registre.

La petición será redactada en la forma y de acuerdo con los requisitos que determine la reglamentación local.

La adquisición o transmisión de los derechos reales sobre inmuebles, solamente se juzgarán mediante la inscripción de los respectivos títulos en los registros inmobiliarios de la jurisdicción que corresponda. Estas adquisiciones o transmisiones no serán oponibles a terceros mientras no están registradas.

El documento que se inscribe puede ser importante para el derecho real³⁹, si éste ha nacido como título formalizado en la escritura pública, o no ser vehículo del derecho real.

La inscripción tiene por fin dar publicidad al estado jurídico de los inmuebles según resulte de los documentos. Dicha inscripción aparece como voluntaria, en la medida en que no se exige imperativamente bajo sanción,⁴⁰ es en rigor obligatoria si pensamos que se prevé un obstáculo insalvable para la realización de actos de transmisión inter vivos con relación a los derechos no inscritos.

Ningún notario, podrá autorizar documento de transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles, sin tener a la vista el título inscrito en el Registro, así como la certificación expedida a tal efecto por dicha oficina en la que se consigne el estado jurídico de los bienes y de las personas según las circunstancias registradas. Los documentos que se otorguen deberán consignar el número, fecha y constancias que resulten de la certificación.

A. Principios registrales

Estos principios varían en el tiempo, depende en buena medida de cómo se haya estructurado el derecho, la adquisición, transmisión, entre otros.

³⁹ Derecho real es una relación jurídica que existe entre las personas con los bienes.

⁴⁰ La inscripción es obligatoria si la ley la impone como necesaria para la constitución del derecho y voluntaria cuando, respecto de los derechos ya constituidos al margen del registro, la ley no prescribe sanciones por defecto de inscripción. La inscripción constitutiva es siempre obligatoria, en tanto la declarativa es obligatoria o facultativa.

- a) Principio de prioridad: Es un elemento característico del derecho real.
- b) Principio de rogación: Significa que la actividad del registrador no puede ser espontánea; se desarrolla conforme el interesado lo va llevando a cabo. Tampoco puede el registrador expedir certificaciones o informes que no le sean requeridos.
- c) Principio de inscripción: Es registrar el derecho para evitar que se pueda inscribir una segunda ocasión.
- d) Principio de especialidad: Se refiere a la determinación exacta del derecho real a inscribir, individualización de sus titulares, y concreción del inmueble objeto de aquel derecho.
- e) Principio de legitimación: Postula la exactitud de las inscripciones registrales.
- f) Principio de la fe pública: Emanada a la inscripción con eficiencia ofensiva. Se concreta en la tutela de un tercero que adquiere un derecho real de un titular inscrito.

B. Procedimiento Registral

El procedimiento registral comienza con:

1. La solicitud de entrada y trámite provista de las copias que se estimen necesarias, tendrá el doble objeto de servir como instrumentos para dar los efectos probatorios, en orden a la prelación de los documentos presentados, y como medio de control de los mismos, a los que acompañará en las distintas fases del procedimiento. En dicha solicitud deberán incluirse los siguientes datos: Nombre del solicitante; ubicación del inmueble, identificación del mueble, o en su caso, la denominación o razón social de la persona moral de que se trate; naturaleza del acto; y observaciones.
2. Al ingresar la solicitud se irán agregando los siguientes datos: número de entrada del documento; fecha y hora de presentación; área a la que se turne el documento; nombre del registrador, fecha de calificación del documento y si es el caso, causa de la suspensión o denegación del servicio; expresión de haber sido cancelado un asiento y fecha de la cancelación cuando proceda; y observaciones.
3. Folios mercantil, real y de personas morales: En este caso hablaremos del folio real y de personas morales. En dicho folio, la finca, el bien inmueble o persona moral, constituyen la *unidad básica registral*; el folio numerado y autorizado es el documento que contiene sus datos de identificación, así como los actos jurídicos. La carátula del folio contendrá: rubro (Departamento del Distrito Federal Registro Público de la Propiedad); la autorización ; número registral o de la matrícula que será progresivo e invariable, y número de cuenta catastral; antecedente registral;

OPERACIÓN DEL SEGURO DE TÍTULO

tratándose de bienes inmuebles (descripción; ubicación; denominación, si la tiene; superficie; y rumbos, medidas y colindancias); en el caso de bienes muebles se contendrá su descripción; y en el caso de las personas morales, deberán establecerse los datos esenciales de las mismas.

4. **Índices:** El Registro Público llevará un sistema de índices que contendrá todos los inmuebles, muebles y personas morales registradas. En el caso de inmuebles: por nombre de la finca (si lo tuviera); por calle, avenida o número de ubicación; por lote, manzana y fraccionamiento o colonia; y por nombre, apellido y fecha de nacimiento de los propietarios.
5. **Inicio del procedimiento:** El servicio registral se inicia ante el Registro Público con la presentación de la solicitud por escrito y documentos anexos, conforme al formato que establezca la Dirección General, debiendo numerarla y sellarla.
6. **Certificado de existencia o inexistencia de gravámenes:** Deberá de adjuntarse un certificado por los 20 años anteriores sobre los gravámenes o limitaciones que afecten a la propiedad. La vigencia de los avisos preventivos empiezan a contarse desde la fecha de presentación y no desde la fecha de la expedición del certificado.
7. **Anotaciones de avisos preventivos:** se practicarán de inmediato en la parte que corresponda al folio de la propiedad. Si durante la vigencia de los avisos preventivos, y en relación con la propiedad o los derechos, se presentara otro documento contradictorio para su registro o anotación, éste será objeto de una anotación preventiva, a fin de que adquiera la prelación que corresponda, en caso de que se opere la cancelación o caducidad de alguna anotación anterior.
8. **Calificación registral:** El Registro siempre debe estar preparado a restituirle su prelación del documento si así lo ordena una autoridad judicial; y deberá advertirlo así a cualquiera que pretenda inscribir un derecho mientras el procedimiento se sustancia; en caso contrario, se considera que la vía de amparo estaría abierta para el que presentó el documento inicialmente teniendo al tercero como tercero de mala fe.

Una vez satisfechos los requisitos de la solicitud, el documento se turna al área correspondiente. Si se trata de actos que vienen de otra entidad federativa o del extranjero, verificará que su contenido sea verificable.

Cuando se trate de documentos extranjeros, además deberá comprobar que esto están debidamente traducidos por perito oficial, legalizados y protocolizados ante notario y, en caso de sentencias provenientes del extranjero, deberá ver que exista autorización judicial en la que señale que no contravienen las leyes nacionales.

También revisará que el documento tenga la numeración de entrada que le corresponda, atendiendo a su prelación; que los antecedentes coincidan con lo que se encuentran registrados; que no existan antecedentes pendientes para su inscripción, en cuyo caso se registrará el anterior y que en los antecedentes no exista algún gravamen o limitación.

OPERACIÓN DEL SEGURO DE TÍTULO

Una vez que la operación quedó inscrita en el folio real, al testimonio se le asienta un sello que contiene los datos del registro y el cual debe ser firmado por el Director del Registro y por el registrador. Posteriormente se envía a la Oficialía de Partes, donde se le entrega al interesado; previa la comprobación del pago de los derechos correspondientes.

CAPÍTULO II ÁMBITO INTERNACIONAL

En sus comienzos, el seguro de título se limitaba a revisar los títulos de propiedad que aseguraba y construir una garantía adicional para el asegurado en el caso de despojo de la propiedad amparada por el título, además de aquellas a que por ley o contractualmente tenía derecho, sin embargo, con el tiempo, las aseguradoras de títulos adicionaron otros servicios como son la compra-venta de propiedades e inversiones en general, en buena parte para aminorar sus riesgos.

El sector de las aseguradoras de títulos se ha visto favorecido por la eficiencia de las bases de datos de las propias aseguradoras, especialmente de las grandes urbes, también de su activa promoción comercial y la ventaja de las aseguradoras para asumir, sobre bases actuariales, los riesgos relativos a posibles defectos en el título que no resulta conveniente, desde el punto de vista económico, investigar o resolver antes del cierre de la transacción que corresponda y la contratación del título.

1. Estados Unidos

El antecedente inmediato de los seguros de título, surgió en los Estados Unidos antes de que los registros públicos de propiedad presentaran su actual desarrollo, pues existía solamente la fianza de saneamiento⁴¹, por medio de la cual un tercero se obligaba solidariamente, con el vendedor de un inmueble.

Durante el siglo XIX, los abogados y dictaminadores de títulos, específicamente en Estados Unidos, han tenido una sólida intervención en las transacciones inmobiliarias, por lo cual lo llamaron seguros de título. Éste resulta ser el único tipo de seguro cuyo desarrollo principal ha tenido lugar en Estados Unidos.

Sobre el origen y la expansión del seguro de título, se remonta a las catástrofes naturales ocurridas, como el incendio de Chicago en 1871 o el terremoto de San Francisco de 1906, en los cuales, los registros públicos de esas propiedades se incendiaron con sus contenidos, mismos que fueron reconstruidos solamente a partir de los registros privados que mantenían las compañías de títulos existentes de esa época.

Varios autores sostienen que el antecedente del seguro de título data de 1853, año en que fue creada la *Law Property Assurance and Trust Society*, en Pennsylvania como la primera organización aseguradora de títulos de propiedad.

⁴¹ Es un contrato por medio del cual un tercero se obliga solidariamente, con el vendedor de un inmueble, para garantizar el saneamiento que correspondía únicamente al vendedor (actualmente en desuso).

Un caso muy sonado en Estados Unidos que propició que aumentara exponencialmente la demanda del seguro de título, fue en el caso de *Watson vs. Muirhead*, su sentencia dictada en 1868 por la Suprema Corte de los Estados Unidos.

Se estableció que un adquiriente podía reclamar, de un *lay conveyancer*⁴², el pago de las pérdidas derivadas de los defectos que pudiera contener su título de propiedad, solamente cuando se demostrara, en juicio previo, que dicha persona a cargo de la revisión y dictamen del título había obrado negligentemente. La importancia de dicha sentencia radica en que se equiparó la responsabilidad de un abogado a cargo de la operación inmobiliaria con la que tenía un funcionario como el *lay conveyancer*.

En 1874, la promulgación de una ley estatal en Pennsylvania reguló y autorizó por primera vez la creación de las aseguradoras de títulos, lo cual motivó a un grupo de agentes de bienes raíces creara la primera compañía de seguros de títulos en Filadelfia (1876), antecesora de la *Commonwealth Land Title Insurance Company* (existente hoy en día). Se integraron a dicha empresa otras, en lugares como Baltimore, Maryland y Nueva York.

En 1887, se encontraban establecidas las compañías de seguros de títulos, en la costa este de los Estados Unidos y, en esa década tuvieron auge en California, principalmente con motivo de la confusión que existía en las tierras de dicho estado, ya que los antecedentes de las mismas se remontaban a derechos, registros públicos y derechos dudosos de posesión por parte de mexicanos.

Debido a que las compañías norteamericanas se encontraban preocupadas por los invasores o despojantes⁴³ y debido a los altos costos que les representaba mantener sus derechos de propiedad ante tal confusión de derechos, los seguros de título, tanto en la alta como en la baja California, vinieron a ser un método eficaz para reducir costos y hacer éstos previsibles, por lo que desplazaron al sistema de búsquedas registrales de abogados y a los *abstractors*⁴⁴.

En los Estados Unidos, los acreedores hipotecarios solicitan el seguro por rutina, al igual que lo hacen los adquirientes de inmuebles residenciales principalmente en las zonas urbanas de los Estados Unidos.

Una de las pocas leyes satisfactorias para las reservas es la de Nueva York de 1945. Esta enmienda la ley anterior de Nueva York sobre las reservas para las compañías de títulos. También somete a las compañías consolidadas que negocian seguros de títulos a los mismos requisitos a este respecto que las compañías de seguro de títulos, objetivo que es deseable e importante.

⁴² Era un funcionario común, contratado para manejar y correr operaciones inmobiliarias. Encargado de buscar los antecedentes registrales de un inmueble y resumirlos, es decir, la acción de investigar los antecedentes registrales de una propiedad y a efectuar el resumen y calificación de los mismos. (Usado en Estados Unidos hasta el siglo XX).

⁴³ En México son conocidos como paracaidistas, mientras que en Estados Unidos son conocidos como *Squatters*.

⁴⁴ Persona que busca en los registros públicos de la propiedad inmobiliaria la existencia de defectos en el título de un determinado inmueble, elaborando un resumen de los actos que hayan afectado o que afecten a los derechos de propiedad o dominio sobre un inmueble.

En Nueva York se ha declarado por un *commentator*⁴⁵ que si un abogado no recomienda a su cliente la contratación de un seguro de título o le informa rigurosamente de los riesgos que corre si no lo hace, dicho profesional estaría actuando negligentemente y sería objeto de responsabilidad profesional.

A finales del siglo XIX y principios del siglo XX, la mayoría de los países comenzaron a adoptar (o contaban ya con estos) registros públicos que seguían el Sistema Torrens⁴⁶ u otorgaban garantías sobre el origen de los títulos. Hasta el primer cuarto del siglo XX, las aseguradoras de títulos formaban parte de Grupos Financieros.

La evolución del sector en el siglo XX y XXI en Estados Unidos y Europa, se ha relacionado íntimamente con el mercado hipotecario⁴⁷. Sin embargo, en Estados Unidos ha sido regido por el mercado secundario hipotecario⁴⁸. Mientras las transacciones privadas de inmuebles requieren de seguridad jurídica fácilmente obtenible en la localidad donde se realiza la transacción, en el mercado secundario, donde se obtiene un crédito otorgando como garantía una cartera o canasta de créditos hipotecarios, se requiere de una garantía estandarizada para convertirlos en bienes comerciables.

En la actualidad debido a que los registros públicos de Estados Unidos resultan ser poco fiables y utilizados, los acreedores hipotecarios a nivel nacional, requieren siempre del seguro de título para proteger sus operaciones, convirtiéndose en los principales clientes de las aseguradoras de títulos en aquel país.

En California, para constituir una compañía de seguros deberán contar con un capital de \$500,000 dls. Cada asegurador debe anualmente tener una suma igual al 10% de sus primas obtenidas durante el año. Tales sumas deben ser acumuladas hasta crear un fondo igual al monto del 25% de lo agregado del capital suscripto del asegurado, o un \$1, 000,000 dls, tomándose la cantidad menor. Tal fondo deberá ser conocido como "Fondo del excedente del seguro de título." Una compañía nacional deberá ser organizada bajo las leyes del estado y sin embargo, una compañía extranjera estará organizada bajo cualquier otra jurisdicción.⁴⁹

El seguro de título no es utilizado como norma en todo Estados Unidos. En Nueva Inglaterra es utilizado en menor medida que en el resto del país. Iowa es el único estado que no ha legislado para regular el funcionamiento del seguro de título, pues se encuentra prohibido por una ley (seguramente promovida por la barra de abogados de ese lugar). En Texas existe la más estricta normatividad acerca de las aseguradoras de título y sus operaciones.

⁴⁵ Persona encargada de comentar jurídicamente los fallos judiciales (común en toda la unión americana).

⁴⁶ Consiste en que el certificado emitido en base al registro inmobiliario correspondiente es, por lo general, un título no impugnabile respecto del inmueble que se refiere. El Estado garantiza la validez de tales certificados.

⁴⁷ Los prestamistas, como las asociaciones de ahorro y préstamos, los bancos comerciales y las empresas hipotecarias que hacen préstamos hipotecarios directamente a los prestatarios. Estos prestamistas a veces venden sus hipotecas a mercados hipotecarios secundarios, como *FNMA* o *GNMA*, etc.

⁴⁸ Es aquel donde los prestamistas hipotecarios primarios venden sus hipotecas para obtener más fondos y originar nuevos préstamos. Proporciona liquidez a los prestamistas.

⁴⁹ Información obtenida del *Insurance Code of California* (página de Internet <http://www.leginfo.ca.gov>, artículo 6402.)

En Texas, las compañías del seguro de título no están regidas bajo la ley del 7 de septiembre 1951. Este título no regula la práctica de la ley de un abogado. Las acciones de un abogado es examinar en el cierre de una transacción la verdadera característica, sin importar si una póliza de seguro de título está publicada, no constituyen el seguro de título, a menos que el abogado elija para ser licenciado como *escrow*.

Un seguro de título en Texas está sujeto a la *Texas Business Corporation Act*, la *Texas Miscellaneous Corporation Laws Act* y a cualquier otra ley que rija al estado, dicha extensión de esas leyes no son inconsistentes con este seguro.

El representante de la compañía puede adoptar e imponer reglas como son:

- Establece la suscripción de estándares y prácticas en las cuales el contrato de seguro de título debe ser emitido.
- Define riesgos que no pueden ser asumidos bajo el contrato de seguro de título, incluyendo aquellos riesgos que no pueden ser asumidos por la insolvencia de las partes contratantes.⁵⁰

La ley de Nueva York estipula que las compañías del seguro de títulos deberán organizarse bajo las leyes de seguros del estado con \$500,000 dls de capital por lo menos y el excedente deberá ser igual al 5% del capital. Sin embargo, en caso de que la compañía se haya constituido antes del 1° de julio de 1982, su capital será de \$250,000 dls.⁵¹

Pueden garantizar contra títulos defectuosos y gravámenes sobre bienes raíces, investigar títulos y garantizar la corrección de las encuestas, proporcionar extractos o títulos, comprar y vender hipotecas sin garantizarlas, y actuar como agentes de acreedores hipotecarios.

No pueden garantizar hipotecas ni vender certificados de participación. Una compañía puede llevar a cabo sus propias encuestas sobre títulos, o puede comprar tales servicios a una compañía de extractos.⁵²

2. Canadá

En Canadá las principales aseguradoras norteamericanas de títulos han sido autorizadas para emitir pólizas en ciertas provincias, donde tradicionalmente han sido los abogados los encargados de cerrar las transacciones inmobiliarias, por lo que la suscripción de la póliza ha sido menor a lo esperado.

⁵⁰ Información obtenida del *Insurance Code of Texas* (página de Internet <http://www.capitol.state.tx.us/status>)

⁵¹ Información obtenida de la página de Internet <http://assembly.state.ny.us/lcg/?cl=52&a=6>. *Insurance Code of New York*, artículo 6402.

⁵² Son compañía que aseguran solo títulos dentro de un territorio limitado.

En Canadá el seguro de título ha estado disponible desde 1956 y se ha desarrollado en 1990, fundamentalmente en la región de Ontario. Las pólizas que se comercializan son muy similares a las de Estados Unidos.

Desde 1991, la Agencia Federal de Hipotecas Canadienses acepta el seguro de título como un sustituto del dictamen o carta de opinión de un abogado. Sin embargo, en la provincia de Ontario, los abogados canadienses cabildaron con éxito para que en la legislación local, los seguros de título estuvieran apoyados con un certificado de título emitido por un abogado.

En 1999, la mayoría de los bancos aceptaba el seguro en lugar de la opinión de un abogado para transacciones rutinarias. Desde 1997 han ofrecido un seguro de título propio los abogados. Este producto, comercializado con el nombre de *Titleplus*⁵³, complementa el seguro de responsabilidad proporcionando un seguro que indemniza sin necesidad que medie culpa o negligencia.

Titleplus tiene dos ventajas:

- Para el cliente: Cubre más riesgos que el seguro de Estados Unidos, como atrasos de agua, gas, electricidad, atrasos fiscales y regulaciones urbanísticas.
- Para los abogados: Les permite competir con las aseguradoras puesto que sus pólizas permiten que el asegurador se subrogue contra el abogado que haya dictaminado el título en forma defectuosa, la responsabilidad profesional va a ser asegurada en el régimen del monopolio por la *Lawyers Professional Indemnity Co.*

3. Europa

En Europa, especialmente a raíz del ingreso de los países del este a la Unión Europea, el seguro de título ha recobrado nuevos bríos, debido a que una cantidad importante de inversionistas internacionales han intensificado sus proyectos en los países del este europeo.

Cuando alguien va a adquirir un derecho real, le resulta suficiente la consulta de la información registral para conocer quién es su titular y las cargas que lo gravan.

De este modo se le concede al interesado una mayor seguridad ya que se le garantiza que al adquirir el título registral en ciertas condiciones (normalmente referidas a la necesidad de que actúe de buena fe y de título oneroso), será mantenido en su derecho aunque después se anule o se resuelva en virtud de una causa que no conste en el registro.

⁵³ Seguro promovido por la aseguradora de responsabilidad profesional de una asociación de abogados, la *Law Society of Upper Canada*.

Desde la década de los veinte y hasta bien entrada la Segunda Guerra Mundial, el sector encontró un mayor desarrollo, especialmente por la demanda de garantías por parte de los acreedores hipotecarios⁵⁴, presionados por los adquirentes de créditos hipotecarios⁵⁵ en el mercado secundario⁵⁶, quienes exigían una elevada estandarización en cuanto a la calidad de títulos que sirven de garantía.

En Reino Unido el mercado creció considerablemente a partir de las crisis inmobiliarias que se vivían en los años 80, esto llevó a muchos bancos a demandar por negligencia a los *solicitors*⁵⁷. Los bancos contrataron lo que se llama *Mortgage Guarantee Insurance*⁵⁸ y los *solicitors*, los *Defective Title Insurance*⁵⁹.

En cuanto al seguro de título tradicional (como el de Estados Unidos) no ha tenido tanta aceptación especialmente por el desarrollo y fortalecimiento de la institución registral iniciando en la década de los 80 y culminando por la ley del 2002.

El seguro de título también coadyuvó al crecimiento del sector la gran cantidad de inmuebles residenciales obtenidos con préstamos cuyo pago era garantizado con hipotecas y fideicomisos en garantía. Las compañías aseguradoras actuaban como *escrow agents*⁶⁰ para cerrar transacciones del mercado secundario de hipotecas.

Esta circunstancia ha llevado a las filiales británicas de dos aseguradoras estadounidenses, *First American* y *Stewart Title*, a cambiar de estrategia y ofertar paquetes completos de transmisión inmobiliaria que incorporan seguros de hogar y financiación puente.

Respecto de la situación en Francia y España, la principal compañía que opera es la *London and European*. Su implantación es muy escasa. En realidad no comercializa seguros de títulos tal y como éstos se entienden en los Estados Unidos, sino que se limita a ofrecer productos de seguro para cubrir lo que llaman “nichos de mercado”, o sea los perjuicios que pueden resultar de las deficiencias que presentan los sistemas que se aplican en estos países. Sin embargo, hay que insistir en que su implantación es inapreciable.

En Austria y Alemania el seguro de título es prácticamente desconocido hasta la fecha.

⁵⁴ Son aquellas personas prestamistas de la hipoteca.

⁵⁵ Es un contrato por el que una entidad financiera abre una línea de financiación de la que el titular puede ir tomando cantidades según sus necesidades (esta es la principal diferencia con un préstamo, en este, la cantidad es fija y sólo hay una entrega de dinero por parte de la entidad). El crédito se formaliza en escritura pública para poder ser inscrito en el Registro de la Propiedad.

⁵⁶ Opera exclusivamente entre tenedores de títulos, los cuales venden o compran los títulos que han adquirido con anterioridad, es pues, una reventa de los títulos valores adquiridos previamente con el fin de rescatar recursos financieros, retirar utilidades, diversificar su cartera o buscar mejores oportunidades de rentabilidad, riesgo o liquidez.

⁵⁷ *Solicitors*: Abogados.

⁵⁸ Garantiza al acreedor contra el riesgo de que el valor de la propiedad descienda por debajo del de la deuda.

⁵⁹ Aseguran contra un defecto conocido que ha sido puesto de relieve en la búsqueda previa.

⁶⁰ Es el depositario del dinero, títulos, documentos u otros bienes, según un contrato de *escrow*, para entregarlos a un tercero al cumplirse ciertas condiciones, obligaciones o manifestaciones de las partes o terceros. Consisten sus obligaciones en suscribir formatos de seguros de títulos y cheques de *escrow*, supervisar las operaciones y la entrega de los formatos de seguros de títulos, cerrar transacciones inmobiliarias.

4. Puerto Rico

En el caso de Puerto Rico, existía un retraso en la calificación registral, esto provocó que el asiento de presentación haya sido prorrogado hasta los 4 años, las aseguradoras han entrado para cubrir, además de los riesgos que ampara el mercado estadounidense, el que se da en el periodo que media entre la presentación y la calificación.

Dicho riesgo puede consistir en que el título sea judicialmente anulado en el ínterin o en que el registrador rechace en el futuro su inscripción. No obstante, debido a la protección jurídica que el registro confiere a los derechos una vez inscritos, las pólizas son un 20% más baratas que en el continente y, especialmente, lo son los trabajos de búsqueda y valoración del título (si es o no inscrito).

Las reformas iniciadas hace un año, la reducción de los márgenes de tiempo de despacho, está motivando una reducción de la venta de las pólizas que se sostienen principalmente por la demanda de los inversores en el mercado secundario de hipotecas.

5. México

Recién aprobado el Tratado de Libre Comercio de América del Norte, las compañías estadounidenses pretendieron ingresar al mercado mexicano, viéndose sorprendidas por la crisis económica que afectó al país en diciembre de 1994, por lo que su desarrollo en México comenzó sorteando graves dificultades de mercado.

Una de las empresas pioneras en México fue *Stewart Title Guaranty Company*. Empresa aseguradora de títulos de los Estados Unidos, con sede en Washington, D.C., que ingresó al mercado mexicano como reaseguradora de Grupo Nacional Provincial.

El 6 de junio del año 2001 se constituyó como sociedad mexicana bajo la denominación *Stewart Title Guaranty de México, S.A. de C.V.* y, actualmente, es la única aseguradora de títulos que ha obtenido autorización por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas⁶¹ para operar en México como aseguradora. Para dimensionar su tamaño, basta decir que en 2004 ha sido, por cuarto año consecutivo, una de las 400 más grandes empresas en los Estados Unidos según la revista *Forbes* y una de las 20 empresas de seguros en la lista de mayores ingresos por acción en los últimos cinco años.

En el año 2003 fue incluida como una de las 1000 más grandes empresas, pasando del lugar 941 al 732, según la revista *Fortune*. En los Estados Unidos expide pólizas a través de 7,100 oficinas en todo el país. En el exterior, la empresa opera directamente y a través de oficinas de proyecto, empresas asociadas y subsidiarias en 30 países, incluyendo Australia,

⁶¹ Información obtenida en la página de Internet de la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas en http://portal.cnsf.gob.mx:7778/portal/page?_pageid=1056,1&_dad=portal&_schema=PORTAL, en la sección de consulta de Instituciones autorizadas (<http://apps.cnsf.gob.mx/apps/cinsp.sqj.jsp>), en el 1.- Listado de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros - 2005.

Canadá, México, España, Turquía, Costa Rica, República Dominicana, el Reino Unido, Polonia, la República Eslovaca, Rumania, Escocia, República Checa y Corea del Sur, en donde cuenta con oficinas⁶².

Otra empresa que se ha posicionado en México es *First American Title Insurance Company*⁶³, con sede en Santa Ana, California. Fundada en 1889 bajo la denominación Orange County Title Company, en el condado que le dio su nombre, en el año de 1963 cambió su denominación a la que actualmente ostenta. Opera actualmente en nuestro país como reaseguradora de Grupo Nacional Provincial.

Ha sido considerada por tres años consecutivos una de las 400 más grandes empresas según la revista Forbes y una de las mejores 500, según la revista *Fortune*, ocupando los lugares 437, 351 y 300 en los años 2002, 2003 y 2004, respectivamente.

Debido al escaso conocimiento general acerca del seguro de título, las condiciones económicas imperantes en el país y a la escasa cultura de previsión que existe en México, el desarrollo del seguro de título ha sido lento en estas latitudes.

Sin embargo, en el último par de años, las dos aseguradoras que operan en México han intensificado la promoción del seguro de título, buscando acercarse a las barras de abogados, los agentes de bienes raíces y los colegios de notarios en toda la república.

El seguro de título constituye una protección necesaria para el asegurado, ante los riesgos inherentes a las transacciones inmobiliarias, cuyo desarrollo en México dependerá en buena medida, del conocimiento y manejo que abogados, notarios y profesionales inmobiliarios puedan tener del mismo, para que convencidos de sus bondades, lo promocionen ante sus representados.

Se ha percibido una gran desinformación en México por parte del público en general, los clientes, abogados, así como notarios y funcionarios registrales, en cuanto a lo que significa el seguro de título y lo que representa. Se considera que deben de ser las propias aseguradoras de títulos, quienes deben esforzarse por difundir en mayor medida la importancia del producto y servicio que ofrecen, promoviendo foros y conferencias de alto nivel.

⁶² Información obtenida del año 2005 en la página de Internet de la propia empresa en <http://www.stewart.com/sections.jsp?channelId=22§ionId=453&pageId=593>

⁶³ Reaseguradora inscrita en el Registro General de Reaseguradoras Extranjeras para tomar reaseguros en el país. Información obtenida en la página de la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, http://portal.cnsf.gob.mx/pls/portal/docs/PAGE/CNSF/SECTORES_ASEGURADOR_AFIANZADOR_REASEGURADORES_EXTRANJEROS_INTERMEDIARIO_REASEGURADORES_EXTRANJEROS/CNSF_REASEG-MZO.XLS

CAPÍTULO III SEGURO DE TÍTULO

1. ¿Qué es el Seguro de título?

Este seguro protege los derechos de propiedad que se han transmitido al actual propietario de un inmueble. Además, es un instrumento financiero que agiliza el proceso de transmisión de la propiedad de inmuebles y permite nuevas inversiones en el sector inmobiliario.

El contrato de seguro de título es un convenio de indemnización, pues colateralmente a una operación principal, que puede ser la compra-venta o la hipoteca de un bien inmueble, la aseguradora se obliga a indemnizar al asegurado en el caso de que éste tuviera alguna pérdida causada por acciones de un tercero. Pero además, esa obligación de indemnizar contienen un aspecto de equity⁶⁴, pues el indemnizado tiene un derecho de restitución, lo que no sucede con otros seguros.

Generalmente su póliza es emitida por una compañía de seguros, que asegura a un comprador de vivienda contra errores en el estudio del título de propiedad. Por lo general, el costo de la póliza se determina en función del valor de la propiedad y debe de ser pagado por el comprador. Las pólizas también están disponibles para proteger los intereses del prestamista.

2. ¿Por qué contratar un Seguro de título?

Los posibles adquirentes de un inmueble quieren tener la certeza jurídica y económica de que la propiedad será suya, que nadie interpondrá gravámenes, cargas o reclamos sobre ella. Igualmente las instituciones que otorgan crédito y reciben inmuebles como garantía requieren tener la certeza de legitimidad de la propiedad del inmueble. Dicha certeza se obtiene a través del seguro de título.

El seguro de título provee una garantía económica y/o monetaria que aunada a la seguridad jurídica que proporcionan los notarios públicos, refuerza la seguridad que el propietario de un inmueble requiere con la tranquilidad de que su inversión está protegida por dos instituciones; el notariado y la compañía de Seguros de Título

⁶⁴ Es el Sistema Jurídico desarrollado en Inglaterra paralelamente al sistema de Derecho estricto o incorporado anglo-norteamericano. Bajo el sistema inglés de Derecho estricto, las acciones judiciales posibles se encontraban estrictamente limitadas. Ante la insuficiencia de estas acciones para proteger intereses legítimos de las partes, estas recurrían al rey, el cual a su vez delegaba a tribunales especiales (Chancery Courts) la decisión de estos casos. Tales tribunales desarrollaron un conjunto de reglas, primero basadas en la equidad según esos tribunales la entendían, y luego cristalizadas en un régimen jurídico propio. Durante el siglo XIX, la mayoría de los tribunales de equity se fusionaron con los de Derecho estricto, pero quedó vigente el conjunto de reglas históricamente desarrolladas por aquellos, que hoy se conoce con el nombre de equity. Este concepto fue incorporado a los distintos sistemas jurídicos basados en el Derecho inglés.

También sirven como protección contra la pérdida financiera en cualquier transacción de las propiedades inmobiliarias. A pesar de los esfuerzos dedicados de estos profesionales⁶⁵ de las propiedades inmobiliarias, no se puede asumir automáticamente que cada problema potencial que amenaza a un título será identificado.

El seguro de título, sin embargo, responde incluso al descuido inevitable, y puede rectificar el problema o, si se sostiene una pérdida, protege al dueño o al prestamista de los asegurados hasta la cantidad completa de la póliza.

El seguro de título, entonces, encuentra justificación ante la existencia de un registro público de propiedad o sistema registral poco confiable y preciso. Además, existe también el sentir generalizado que los títulos de propiedad no otorgan una total certeza jurídica.

A pesar de que en México se deben inscribir, en el Registro Público de la Propiedad que corresponda al lugar en donde se ubica el inmueble, todas las transacciones inmobiliarias que existan respecto del mismo, así como los gravámenes y limitaciones legales que lo afecten, encontramos que hay una gran diversidad de riesgos (existencia de otro dueño, herederos, multas, adeudos) que no se encuentran amparados por el sistema registral como tal.

Se ha dicho, en Estados Unidos, que si el sistema registral de ese país fuese similar al Sistema Torrens⁶⁶, no sería necesario el seguro de título o lo sería en menor medida. En países como Francia y Estados Unidos de América, los registros hacen las veces de un simple registro de documentos, mientras que en Alemania, Australia, España, Inglaterra o México, se hacen consistir en registros de derechos.

Cuanto menor sea la seguridad jurídica que pueda existir sobre la veracidad de los datos contenidos en un registro público de la propiedad, así como mayor sea la posible existencia de vicios en el título que no aparezcan inscritos en dicho registro, por cualquiera causa que sea, debiera ser mayor la demanda de Seguros de Título en el mercado.

No obstante, cada día es mayor la demanda del seguro por parte de los acreedores hipotecarios locales y los propietarios de inmuebles, pues han visto en el seguro de título un mecanismo de protección sobre una gran diversidad de defectos que su título pudiese presentar en el futuro.

En México, las operaciones de compra-venta descansan, principalmente, sobre el binomio de los notarios y el registro público de la propiedad. Como hemos señalado este último funciona deficientemente, se ha dicho que con la llegada del seguro de título, los registros públicos de la propiedad se convertirán en verdaderos archivos jurídicos, no solo administrativos y que, en consecuencia, los notarios desaparecerían, debido a que las aseguradoras de títulos los integrarían a sus operaciones.

⁶⁵ Abogados y Notarios.

⁶⁶ La teoría es que el propietario de bienes raíces puede obtener por medio de un procedimiento legal un certificado de título de propiedad. Solicita que los tribunales registren su título. Entonces intenta probarlo presentando extracto, encuesta, relación de intereses, etc. Se celebra una audiencia, y si el propietario tiene éxito, se "registra" el título y se le entrega un certificado. El acta de registro contiene un resumen de las conclusiones de la audiencia, y las transferencias ulteriores del título pueden inscribirse en la misma página.

Se debe de presentar una estrecha colaboración entre los notarios públicos⁶⁷ y las aseguradoras de títulos, a fin de que aquellos protocolicen las operaciones como lo han hecho hasta ahora y las aseguradoras provean los seguros que cubrirán los riesgos pertinentes a las operaciones, incluyendo la posible responsabilidad por negligencia del notario y de las demás personas que intervienen en las operaciones inmobiliarias.

Es importante destacar que los costes de adquisición de inmuebles en México son elevados. Además de los honorarios del notario sujetos a arancel⁶⁸, deben cubrirse los gastos de avalúo y gestoría, así como el Impuestos Sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI)⁶⁹, con independencia del Impuesto Sobre la Renta (ISR)⁷⁰ que se genere. También debe cubrirse el costo de los derechos en el registro público de la propiedad que corresponda al lugar de ubicación del inmueble y se adicionará a lo anterior el costo de los honorarios de los abogados que asesoren, en su caso, al comprador en la adquisición de su inmueble.

En las transacciones inmobiliarias en México existe una multiplicidad de funciones entre las realizadas por los abogados y los notarios, que además se verá agravada con las tareas propias de las aseguradoras de títulos. Por un lado los abogados debieran, porque no siempre son requeridos para hacerlo, intervenir en la redacción del contrato privado de compra-venta, cuidando sus alcances y legalidad.

Posteriormente, para la preparación de la escritura de compra-venta, se acude con el notario a fin de que protocolice y vuelva a verificar la legalidad y alcance del contrato de compra-venta.

Además, en la práctica mexicana, la mayoría de los contratantes en operaciones inmobiliarias no consultan a un abogado antes de la celebración del contrato privado de compra-venta, sino que acuden al notario una vez que han celebrado éste, con el consecuente riesgo de haber celebrado un contrato defectuoso o viciado.

Si a lo antes dicho adicionamos que las aseguradoras de título, cuando menos en su forma original de operación, debieran intervenir en toda la operación de compra-venta, desde el contrato privado hasta su protocolización ante notario, es evidente que existe una multiplicidad de funciones entre los diversos actores en las operaciones inmobiliarias en México. En ese sentido, consideramos que los diversos actores en las operaciones inmobiliarias deberán ceder terreno y abatir costos en sus respectivos ámbitos.

En primer término, la intervención del abogado es poco demandada en la mayoría de contratos privados de compra-venta celebrados en México, lo que tiene como consecuencia un alto grado de inseguridad jurídica por la cantidad de contratos privados ineficaces que existen.

⁶⁷ Un notario público es aquella persona encargada de redactar el instrumento notarial, vigilar la legalidad de los actos, leerlos y explicarlos a las partes, logrando así la seguridad y certeza jurídica, que evita litigios posteriores.

⁶⁸ Los honorarios de un abogado sujetos a arancel: es una tarifa o cantidad que es preciso pagar. Tarifa notarial.

⁶⁹ Este impuesto se grava con el 10% sobre la base gravable. Este impuesto deberá pagarse dentro de un plazo de 30 días siguientes después de que se realice dicho acto y con su respectivo avalúo.

⁷⁰ Es la carga impuesta por un gobierno sobre la renta de las personas físicas y jurídicas. Cuando se trata de empresas de negocios se denomina impuesto de sociedades. El impuesto sobre la renta de las personas físicas y el impuesto sobre el beneficio de las sociedades son las principales fuentes de recursos de los gobiernos de los países industrializados; en los países menos industrializados también están cobrando una gran importancia en la estructura impositiva.

Por otro lado, es de destacarse la temeridad con que muchos corredores inmobiliarios intervienen en el asesoramiento a las partes para la celebración de sus contratos. En realidad, las operaciones de compra-venta, una vez puestas en contacto la oferta y la demanda por los corredores inmobiliarios, debieran turnarse a los abogados de las partes quienes redactarían el contrato de compra-venta correspondiente, asumiendo la responsabilidad inherente a dicha asesoría.

Incluso, las aseguradoras de títulos podrían tener un padrón de abogados especialistas en derecho inmobiliario, debidamente publicitado con los corredores inmobiliarios⁷¹, a fin de que fuera el propio corredor o la aseguradora quien recomendará al cliente la contratación de un abogado que después elaboraría el examen del título correspondiente en nombre de la propia aseguradora, con lo que se abatirían los costos de la operación.

En este punto, si la parte adquirente está interesada en la adquisición de un seguro de título, se contrataría a la aseguradora de títulos para que efectúe el consiguiente examen del título, ya sea a través del abogado que asesoró al adquirente en la compra-venta, en cuyo caso debiera estar autorizado y reconocido previamente por la aseguradora, o a través del personal de la propia aseguradora.

Es importante destacar que los notarios en México rara vez intervienen en el contrato privado de compra-venta, iniciando su asesoría después de que el contrato ha sido celebrado, cuando es demasiado tarde para reparar las deficiencias en él contenidas. Claro está que debido a la buena fe con que generalmente deben conducirse los contratantes y ante el ánimo generalizado de evitar un litigio, no todos los contratos privados deficientes llegan a los tribunales.

Una vez efectuado el examen del título, negociadas las excepciones de cobertura y eliminados los defectos del título, se continuaría con el proceso de compra-venta remitiendo la operación ante el notario, habida cuenta de que la aseguradora le haría entrega de toda la documentación que normalmente el notario tramita, como son el avalúo, certificados de no adeudo de impuesto predial y derechos de agua, así como el examen del título. El notario, en consecuencia, se limitaría a dar los avisos de ley correspondientes, protocolizar el contrato y a inscribir en registro público la operación.

En el caso de que el adquirente no deseara contratar el seguro de título, después de las manos del abogado pasaría la operación al notario, como se hace actualmente. El abogado debe intervenir en las operaciones de compra-venta, siempre que se requiera asesoría jurídica, cuando más tarde desde el momento de celebración del contrato de promesa de compra-venta o compra-venta.

⁷¹ Es un intermediario que pone en contacto a las partes interesadas y las asiste en las transacciones de los bienes inmuebles. Presta sus servicios por una comisión o por honorarios.

3. Características del Seguro de título

Sus primas no se basan en cálculos actuariales, sino en el trabajo de un dictaminador del título de propiedad, quien efectuará las investigaciones correspondientes al inmueble, suficientes para determinar si existen defectos preexistentes en el título o riesgo de que éstos aparezcan. Mientras más competente resulte el dictaminador, menor será la incidencia de reclamos para la aseguradora.

Las primas del seguro de título se pagan una sola vez y la cobertura del seguro se mantiene con vigencia durante todo el tiempo en que el asegurado mantenga un interés en la propiedad cuyo título se asegura.

Una característica importante del seguro de título consiste en que el beneficio del seguro se extiende no sólo al comprador original, sino también a sus herederos, habida cuenta de que éstos responden de la evicción⁷² al igual que el autor de la sucesión.

También se ha llegado a comparar al seguro de título con una fianza o garantía, alegando que la aseguradora se obliga junto con el vendedor para responder, ante el comprador, en el caso de que aparezcan defectos o vicios en el título. Lo anterior resulta inexacto, habida cuenta de que la aseguradora se obliga a indemnizar al comprador por las pérdidas sufridas por la evicción o defectos en el título, no a cumplir con la obligación que a éste corresponde de remediar su incumplimiento.

4. Ventajas y desventajas del Seguro de título

El seguro de títulos difiere de otros contratos de seguro porque trata más de las posibilidades de acontecimientos ocultos del pasado y del futuro. Sin embargo, esa diferencia se debe a la naturaleza del riesgo y no priva al seguro de su ventaja principal que puede indicarse muy brevemente como sigue:

Protege a un propietario contra pérdida en caso de que un defecto anteriormente ignorado aparezca en el título de su propiedad debido a un acontecimiento que se produjo antes de la emisión de la póliza. Que esa posibilidad no es remota puede comprobarse al considerar la siguiente lista de defectos comunes que se descubren en momentos inoportunos y que afectan virtualmente al título:

- a) Los registros pueden no revelar una escritura o hipoteca que, por lo tanto, no puede descubrirse en el examen ordinario y que, sin embargo, afecta el título.
- b) Una de las escrituras de la cadena puede ser una falsificación.

⁷² Evicción: Desposesión por orden o sentencia judicial. Actualmente sirve para designar la obligación de garantía que compete respecto del adquirente por la cosa o derecho que le ha transferido.

OPERACIÓN DEL SEGURO DE TÍTULO

- c) Una escritura puede haberse verificado bajo un poder de abogado después del fallecimiento del interesado, circunstancia que la invalida.
- d) Una escritura puede haber sido suscrita por una persona demente o víctima de cualquier otra incompetencia.
- e) Una escritura puede haber sido suscrita por una persona del mismo nombre que el propietario, pero que no tiene interés.
- f) Un esposo puede no haberse unido a su esposa en la cesión, en cuyo caso la escritura de ella es nula.
- g) Una esposa puede no estar incluida en la escritura de su esposo, quedando así pendiente su viudedad.
- h) Un testador puede haber tenido un hijo después de la fecha de su testamento, y el hijo puede eventualmente reclamar su parte a pesar del testamento.
- i) Puede aparecer un testamento anterior al testamento autenticado.

El peligro cubierto por un contrato de seguro de título, es el de la pérdida que surja de un defecto oculto del título de la propiedad asegurada.

El seguro de título no proporciona protección completa a los títulos de bienes raíces debido a las insuficiencias siguientes:

- a) No conserva la posesión de la propiedad, sino que simplemente concede cierta compensación máxima por la pérdida.
- b) No se dispone de seguro de títulos para ciertas propiedades ni en ciertos distritos geográficos.
- c) La póliza de títulos no subsana las faltas del título, sino simplemente cita las que se pueden descubrir y protege contra otras. No proporciona remedio contra los defectos conocidos.
- d) Hasta ahora, la reglamentación de la compañía del seguro de título ha resultado inadecuada.

5. Diferencias con otros tipos de seguros

El seguro de título difiere bastante de otros tipos de seguro, ya que las pólizas de estos últimos asumen riesgos e indemnizan al asegurado al conjuntar los riesgos por pérdidas que pueden ocurrir en el futuro.

El seguro de título elimina el riesgo e impide pérdidas por defectos, gravámenes u otro tipo de cargas que afecten el título de propiedad del inmueble. Se encuentra basado esencialmente en acontecimientos pasados y en la situación actual de la propiedad.

Aunque es evidente que cualquier reclamación será presentada después de la emisión de la póliza o de la obligación del seguro, dicha reclamación se basará en hechos o defectos que existían al momento de emitirse la póliza.

Las pólizas de seguro de título excluyen específicamente la cobertura de los defectos, gravámenes o cargas que surjan después de la fecha de emisión de la póliza o los que el asegurado haya ocasionado por sus propios actos.

6. Compañías de Seguros de Títulos

Hay que distinguir a las aseguradoras de los national title insurers que son aseguradoras que no cuentan con sucursales y plantas de títulos en una región determinada, que usualmente autorizan la emisión de pólizas a través de los agentes locales. Utilizan agentes independientes de seguros tradicionales, *escrow agents*⁷³ y abogados practicantes, a cambio de una comisión en el seguro. En Estados Unidos existen 2 principales formas de comercializar el seguro de título y son las siguientes:

1. A través de la propia aseguradora, es decir, la compañía aseguradora que suscribirá la póliza respectiva,⁷⁴ misma que puede tener representación local o federal, y los agentes de títulos,⁷⁵ que siempre son locales.
2. También es común la contratación del agente de títulos, habida cuenta de que las compañías de seguros no siempre cuentan con ficheros o registros privados de títulos⁷⁶ en donde puedan llevar a cabo las investigaciones referentes al título, por lo que contratan a agentes locales, comúnmente empresas dedicadas a cerrar

⁷³ Es el depositario de dinero, títulos, documentos u otros bienes, según un contrato de *escrow*, para entregarlos a un tercero al cumplirse ciertas condiciones, obligaciones o manifestaciones de las partes o terceros. Sus obligaciones consisten en suscribir formatos de seguros de título, supervisar las operaciones y supervisar la entrega de los formatos de seguros de título, suscribir cheques de *escrow* o cerrar transacciones inmobiliarias.

⁷⁴ Llamados *Insurance Underwriters*.

⁷⁵ Llamados *local title agents*.

⁷⁶ Comúnmente llamados *title plants*.

transacciones inmobiliarias,⁷⁷ para que efectúen el examen correspondiente al título, que posteriormente será asegurado por la propia compañía de seguros.

Desde luego, antes de la creación de los aseguradores de títulos, las operaciones inmobiliarias se llevaban a cabo, en la mayoría de las veces, con la supervisión de un abogado. Por ello, cuando las aseguradoras de títulos comenzaron a proliferar por toda la Unión Americana, los abogados pretendieron cerrarles el paso logrando dificultarles la entrada a ciertos estados, logrando su prohibición.⁷⁸

Entre las acciones defensivas de los abogados se encontró la creación de los fondos como garantía adicional par los títulos,⁷⁹ complementando el seguro sobre responsabilidad profesional por negligencia de los propios abogados. Dichos fondos, de cara al asegurado, operan como lo hacen las compañías de seguros de títulos, salvo que generalmente no cuentan con ficheros de registros propios.⁸⁰

Existen 3 funciones básicas o típicas de las aseguradas de títulos y son:

1. El archivo de información.
2. El examen del título.
3. El seguro como tal.

De esta forma, encontramos que se pueden presentar diversos grados de integración de estas funciones en las aseguradoras. Por un lado, existen los agentes no afiliados,⁸¹ que suelen ser agentes locales que no cuentan con facultades para obligar a la aseguradora, cuando menos en lo que respecta al aseguramiento para créditos refaccionarios, títulos de ferrocarriles, derechos de subsuelo y cargas fiscales, entre otros.

Por lo general son abogados independientes autorizados por la aseguradora⁸² que cobran directamente al cliente sus honorarios legales y remiten al cliente con la aseguradora para que esta sea quién cobre las primas correspondientes al seguro.

El agente no afiliado cobra una comisión a la aseguradora que generalmente oscila entre el 50 y 60% de la prima. Evidentemente, la aseguradora revisa el certificado emitido por el abogado para decidir si emite o no la póliza correspondiente.

Los agentes afiliados,⁸³ por otra parte, representan a la empresa aseguradora y están facultados para emitir pólizas y cobrar las primas correspondientes, reteniendo una

⁷⁷ Llamadas *escrow companies*.

⁷⁸ En el estado de Iowa están prohibidas las aseguradoras de títulos.

⁷⁹ Llamados en los estados unidos *Lawyer's Title Guaranty Funds*.

⁸⁰ *Title plants*.

⁸¹ Llamados *nonaffiliated agents*.

⁸² Llamados *approved attorneys*.

comisión hasta por el 90% de la prima. Estos agentes efectúan la investigación del título y el cierre de la transacción. Más del 60% de las pólizas emitidas se negocian a través de este tipo de agentes.

Por último, las sucursales y filiales de las compañías de seguros suelen establecerse con ámbito regional, mismas que cuentan con archivos privados de títulos de ámbito local, por lo que mantienen los archivos, examinan los títulos directamente, emiten la póliza correspondiente y cierran la operación respectiva.

El título es la base del contrato, las compañías de títulos han reunido unos minuciosos juegos de registros que se basan en los registros de la propiedad real del territorio en el que operan. El registro de las propiedades se mantiene al día, esto elimina la necesidad de hacer una investigación completa del título cada vez que se hace una transferencia. Todos los traspasos están registrados y puestos al día en forma general, y mediante mapas o índices regionales se puede comprobar rápidamente qué condiciones afectan un trozo de terreno dado.

La solicitud del seguro proporciona una descripción del interés por asegurar y de la propiedad. Esta se localiza entonces sobre un mapa general y su posición en el mapa indica un libro que contiene las referencias a escrituras, procedimientos, juicios, contribuciones sin pagar, hipotecas, seguros anteriores, etc.; de hecho, una historia completa de la propiedad.

Los métodos fotográficos modernos tales como el microfilm han permitido reproducir grandes porciones de los registros públicos en su totalidad. La suscripción de una nueva póliza sobre una propiedad anteriormente asegurada, solamente implica una referencia a los registros que cubren los cambios desde la emisión de la póliza inmediata anterior.

En comunidades urbanas donde son altos los valores y rápido el movimiento de la propiedad real⁸⁴, las compañías de títulos presentan un servicio importante. En comunidades en las que los valores son bajos y son raras las transferencias, el volumen del negocio, frecuentemente, es poco adecuado para soportar una compañía de seguro títulos.

En tales comunidades, el comprador o hipotecario de la propiedad real debe contentarse con que sobre el título se le dé la opinión de un examinador sin tener la garantía de un contrato de seguros.

Se examina cualesquiera desenvolvimientos desde la última investigación de títulos. Si no hay ninguna cuestión, se concede la garantía al título. Si hay algunas cuestiones pendientes, se entregan a un abogado los documentos necesarios y él asienta su opinión acerca del título.

⁸³ Llamados *affiliated agents*.

⁸⁴ La ley divide la propiedad en 2 clases: real y personal. Propiedad real se refiere a la tierra y a los derechos que emanan de la tierra. Dicho título se puede adquirir de varias maneras, siendo la más común la transferencia con el consentimiento del propietario, por testamento, y por herencia regulada por la ley.

Esa opinión suele someterse generalmente a un comité de funcionarios de la compañía para la decisión final, y los asuntos que constituyen objeciones importantes se convierten en la “cédula B” de la póliza, que veremos más adelante. Naturalmente, hay objeciones lo suficientemente vitales para causar la negación del seguro.

Ese sistema, aunque involucra grandes inversiones, es deseable porque:

- 1) El seguro de títulos puede otorgarse con mayor rapidez de lo que sería posible en otra forma.
- 2) Los registros suelen a veces encontrarse mejor catalogados de que los registros públicos.
- 3) La mayor parte del trabajo puede llevarse a cabo dentro de las oficinas de la compañía así como la supervisión de las actividades de los empleados. Suelen comprobarse que los registros de la compañía constituyen duplicados de gran valor cuando los registros públicos se han destruidos.

En México solamente operan en forma abierta, dos de las más importantes aseguradoras de título a nivel mundial, *Stewart Title Guaranty Company* y *First American Title Insurance*. La primera ha sido autorizada por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas para operar en México y, la segunda, opera como reaseguradora, específicamente tomando negocios de Grupo Nacional Provincial.

7. Procedimiento para la contratación de un Seguro de título

En Estados Unidos el contrato de compra-venta es llamado *real estate sale contract*,⁸⁵ mismo que podríamos comparar en México con el contrato privado de compra-venta. Una de las cláusulas comunes de esos contratos dispone que el vendedor debe entregar el título al comprador al cierre de la operación e implica que el enajenante puede enajenar válidamente la propiedad, por lo que se dice que el vendedor tiene un *marketable title* o título comerciable.⁸⁶

⁸⁵ También llamado *earnest money, binder, offers to purchase* o *deposit contract*. En Estados Unidos es el contrato con el que se inician, generalmente, las operaciones inmobiliarias. Significa el contrato de compra-venta estándar, mismo que, cualquiera que sea la forma en que se le designe, existe cuando las partes contratantes acuerdan precio y cosa, señalando un término prudente, generalmente cercano a los 3 meses, para que esas partes efectúen la ejecución final del contrato.

⁸⁶ El *marketable title* o título comerciable es aquel título de propiedad aparentemente sin vicios, limitaciones, ni gravámenes, que hace pensar razonablemente al comprador prudente (en Estados Unidos se conoce como *prudent purchaser* a aquel comprador de un inmueble que se encuentra bien informado acerca de los hechos relativos al título de propiedad y sus consecuencias legales) que el enajenante tiene la propiedad y el dominio del inmueble, así como sus atributos físicos, por lo que puede aceptarlo para realizar la transacción.

En algunos contratos se establece la obligación de que el vendedor entregue, no solo el *marketable title*, sino el *marketable title of record*.⁸⁷ En ocasiones se exige la entrega del *marketable title of record and fact*.⁸⁸

Finalmente, el contrato puede solicitar la entrega de un *insurable title*. Cuando esto sucede, las partes se obligan a que el título deberá encontrarse asegurado por una compañía de seguros de título. Puede pactarse en el contrato que dicho seguro sea expedido por una compañía en particular o por cualquiera. Si no se establece que compañía debe expedirlo y alguna compañía deniega asegurar el título, aunque alguna otra lo haga después, es causa suficiente para que el comprador pueda rescindir el contrato, pues el que las aseguradoras acepten asegurar un título es prueba de que ese título es un título comerciable.

Así las cosas, el comprador deberá contratar a un abogado, un *abstractor*.⁸⁹ o una compañía de seguros de título, para obtener la historia registral del inmueble y efectuar el dictamen correspondiente a fin de determinar la calidad del título. Mientras la calidad del título no sea comprobada, el comprador no tiene obligación de cerrar la transacción. Por lo general, en el contrato se establece la fecha de cierre de la operación, en la cual el vendedor debe entregar al comprador el título con la calidad pactada.

Al periodo de tiempo existente entre la celebración del contrato y el cierre de la operación se le conoce como *executory period*. Durante ese periodo, aproximadamente de tres meses en Estados Unidos, es cuando el asegurador de título interviene en las transacciones inmobiliarias. De esta forma, el asegurador no solo efectúa la búsqueda del título sino también depura o limpia el mismo y ofrece un lugar y un agente (*settlement officer*) para cerrar la transacción.

La experiencia y especialización en transacciones inmobiliarias que las aseguradoras de títulos han adquirido en los Estados Unidos, las ha llevado a colocar, de hecho, como árbitros de transacciones inmobiliarias, pues cuando se niegan a asegurar un título prácticamente lo hacen invendible, con lo que la única salida del propietario es recurrir a los tribunales para lograr el seguro del título. Las partes prefieren convenir con las aseguradoras antes de llegar a los tribunales, dado el costo que ello representa.

En México, las operaciones inmobiliarias generalmente comienzan con la celebración de un contrato de compra-venta, que normalmente los contratantes denominan erróneamente *promesa de compra-venta*. En dicho contrato las partes se obligan a formalizar el contrato mediante su protocolización ante notario en un determinado periodo de tiempo, normalmente de uno a tres meses.

⁸⁷ Es el título de propiedad acompañado de la historia registral del título o *abstract*, señalando todas y cada una de las transmisiones previas del título.

⁸⁸ Lo que significa que el título no solamente debe estar libre de defectos registrados, sino también no registrados.

⁸⁹ Es aquella persona que busca en los registros públicos de la propiedad inmobiliaria la existencia de defectos en el título de un determinado inmueble, elaborando un resumen de los actos que hayan afectado o que afecten a los derechos de propiedad o dominio sobre un inmueble.

a) Apertura del expediente

Seguido al interés del comprador de contratar un seguro de título, la compañía le envía la solicitud de seguro, la cual debe ser firmada por el solicitante quien además debe proporcionar a la compañía los documentos legales del inmueble, como son la escritura pública, boletas de pago del impuesto predial y agua, etc.

b) Examinación legal

La examinación legal estará a cargo de notarios públicos y de abogados especializados, los cuales prestan sus servicios a la compañía, la cual consistirá en una investigación del inmueble respecto de posibles defectos, gravámenes o cargas sobre la propiedad, la capacidad jurídica del vendedor y el correcto registro del inmueble en el registro público de la propiedad correspondiente.

c) Cierre

La compañía al recibir el resultado de la investigación, prepara una carta compromiso que indica la situación legal de la propiedad y le comunica al posible comprador la seguridad jurídica y económica que tendrá si asegura el inmueble.

8. Costo del Seguro de título

En México el costo del seguro como Stewart lo maneja varía entre un 0.5% y un 1.0% del valor del inmueble, dependiendo del valor comercial del inmueble asegurado. La investigación de la propiedad o actualización de la misma requiere un gasto de investigación. En caso de que la propiedad no tenga ningún antecedente de investigación, el costo de ésta será de \$3,000 pesos. Cuando ya existe un archivo base de la propiedad, la actualización será de \$500 pesos.

En algunas ocasiones, dependiendo del mercado en donde está localizada la propiedad, el costo por investigación variará, por ejemplo, en Los Cabos o Puerto Vallarta, el gasto de la investigación será de \$500 a \$1,500 pesos. Si existen múltiples investigaciones en el mismo municipio o subdivisión se podrá hacer un descuento sobre el costo de la propiedad.

9. Prima del Seguro de título

La prima varía según las compañías y depende en gran parte de las condiciones locales. Una tarjeta de tarifas de una compañía puede mostrar dos columnas de tarifas, una con el encabezado de "cuotas originales" y la otra con el de "cuotas de renovación". Los términos se explican por sí mismos, pues el segundo se refiere a la cuota que se cobrará a un solicitante cuando la compañía le entregue una póliza de título sobre una propiedad que se había asegurado con anterioridad. Los honorarios de renovación se aplican solamente al importe del valor nominal de la póliza.

De éstas, gran parte se destina al examen del título y posiblemente a servicios suplementarios tales como escrituras de traspaso y el recargo del seguro ha sido estimado diversamente entre 5 y 50% del total. Como consecuencia, la cuota por \$1,000 dls disminuye por etapas al aumentar el importe del seguro.

La cuota se aplica a la responsabilidad máxima de la póliza, la cual en las pólizas de propietarios suele exigirse que se aproxime al valor del bien, y en las pólizas de acreedores hipotecarios al importe de la hipoteca. En algunas localidades, se cobra la misma cuota por ambos tipos de pólizas, mientras que en otras las cuotas son más bajas para la forma de acreedores hipotecarios.

Un observador competente considera que no hay tarificación científica y que eso se debe a los gastos acarreados al recopilar informes dignos de fe. La cuota debe incluir asignaciones para:

1. El costo de producción, es decir, los servicios;
2. La reserva exigida por la ley;
3. Asignación por el riesgo implicado;
4. Utilidades. Las cuotas del pasado han fluctuado de acuerdo con las variaciones de las utilidades.

El resultado de las operaciones del seguro no son evidentes antes de que hayan transcurrido años. A los pagos reales por reclamaciones aceptadas deben agregarse cualesquiera cantidades pagadas a terceros por subsanar defectos, los gastos generales que pueden imponerse a las actividades de siniestros, los importes gastados en costas judiciales y los importes gastados para la defensa, de los cuales se dice que son 10 veces más que los "siniestros" declarados.

Es usual que las compañías paguen comisiones por sus servicios a abogados y corredores patentados de bienes raíces. Existe una reglamentación eficaz, las compañías deben

registrar copias de pólizas, planes de tarificación y la escala determinada de las cuotas, y deben someterse a la ley de tarificación que rige las demás clases de seguros.

Existen varias asociaciones o comités de tarifas que establecen cuotas aceptadas por los “miembros” y “suscriptores”, y que actúan como agentes estadísticos para la preparación de las declaraciones obligatorias de los estados. Por ejemplo, el *New York Board of Title Underwriters* establece cuotas bajo la autoridad de miembros, y cualquier compañía de seguros autorizada puede suscribirse a dichas cuotas.

Las cuatro compañías miembros (que suscriben más seguros que las compañías que no lo son) se apegan a esas tarifas en 12 distritos, pero registran cuotas independientes en otros. El agente estadístico para la recopilación y registro de la experiencia es la *New York State Title Association*. Esa acción cooperativa para la tarificación no prevalece en absoluto en otras partes.

En el caso de *Stewart Title Guaranty de México*, la prima de la póliza se paga una sola vez y el inmueble queda asegurado hasta que se realice una transmisión de la propiedad. La prima es única y será calculada alrededor de 5 a 7 pesos por cada 1,000 de suma asegurada. No se puede cancelar por ser perpetua y por lo tanto no se devuelve nada del pago de la prima.

10. El reporte de título (*title report*)

Cuando a una aseguradora de títulos se le propone asegurar un inmueble, realiza una investigación previa de la propiedad a través de un gestor o *abstractor* y, generalmente, la revisa por un abogado de la propia empresa. El no proceder de esta forma, puede dar pie a que se determine que la aseguradora ha ejercido el derecho sin autorización.

De la investigación antes dicha, la aseguradora obtendrá un informe provisional sobre el título a asegurarse.⁹⁰ En países con un sistema registral como México y España, se obtendrá un certificado de gravámenes que el propio registro público expide.⁹¹ No obstante lo antes dicho, el asegurador en México no se limita a la obtención del certificado de gravámenes, pues encomienda a un despacho de abogados o a los suyos propios el elaborar la búsqueda del título, es decir, el emitir un dictamen jurídico, *title report*, acerca de la operación inmobiliaria de que se trate.

Usualmente, el dictamen jurídico tiene un costo adicional al de expedición de la póliza y prima.⁹² Las aseguradoras en México asignan un costo a ese procedimiento, con el objeto

⁹⁰ Llamados en Estados Unidos *preliminary commitment to insure*, *preliminary title report*, *title report* o *title Insurance binder*. Es el documento que emite la aseguradora, una vez que se ha efectuado la búsqueda del título y el examen correspondiente, en donde se compromete a asegurar el bien objeto del título, bajo ciertas condiciones y limitantes que pueden cambiar hasta la fecha de expedición de la póliza del seguro.

⁹¹ En España se conoce como certificación de dominio y cargas.

⁹² El costo por la búsqueda del título en México es del orden de los \$1,500 a los \$4,000 dts, dependiendo la complejidad del caso.

de evitar abusos por parte de los potenciales asegurados, pues podrían continuamente solicitar búsquedas de títulos sin tener realmente la intención de contratar un seguro.

En México, la aseguradora *First American Insurance Company* propone al posible asegurado contactar con un despacho de abogados autorizado por aquella, proponiendo varios de ellos, a fin de que el asegurado sea quien solicite la cotización correspondiente y escoja los servicios del despacho de abogados que efectuará el dictamen del título. *Stewart Title Guaranty de México* ofrece a sus clientes efectuar el dictamen tratando directamente con sus abogados.

En el certificado de gravámenes se contendrá información acerca del propietario, limitaciones de domino, así como los gravámenes del inmueble. El dictamen del título, rendido por un abogado, interpretará el certificado de libertad de gravámenes, verificará su contenido con los antecedentes registrales y analizará la posible existencia de riesgos.

El dictamen del título se utiliza, además de conocer la información acerca de la propiedad, para depurar sus gravámenes y cargas. Por ejemplo, si al obtener un certificado de gravámenes aparece inscrita una hipoteca que garantiza un adeudo ya liquidado, se procederá a solicitar al cliente tramite su cancelación o procederá a incluir una excepción de cobertura en el seguro de los defectos que puedan estar relacionados con esa hipoteca.

En ocasiones, cuando el título presenta defectos de poca importancia, las aseguradoras tienen la práctica común de asegurar el título mediante una prima adicional, fundándose únicamente en cálculos actuariales.

11. Seguro de título como medio de seguridad económica

El seguro de título, basándose en la seguridad jurídica que proporcionan los notarios públicos, complementa la operación proporcionando seguridad económica a la inversión, lo cual dará mayor confianza al inversionista e impulsará el desarrollo del sector inmobiliario mexicano.

12. Seguro de propiedad inmobiliario como instrumento de calificación crediticia

Las agencias calificadoras como *Moody's*, *Ficht*, y *Standard & Poors* califican las carteras hipotecarias dependiendo del riesgo de la misma. El seguro de título contribuye minimizando el riesgo, ya que asegura que todos aquellos inmuebles que forman parte de la cartera son legítimos y se encuentran respaldados por un seguro de título.

13. Bursatilización de carteras hipotecarias

El papel de las carteras hipotecarias puede colocarse como deuda en el mercado secundario, permitiendo a las instituciones que otorgaron los créditos, recuperar el dinero al momento de la colocación. Este proceso agiliza el ciclo, permitiendo a las instituciones que otorgan crédito obtener inversión extranjera para impulsar el desarrollo del sector inmobiliario en México.

14. Hipotecas garantizadas

Durante la depresión de 1929, en varios estados, en particular los de Nueva York y Pennsylvania, algunos de esos garantes de hipotecas no pudieron cumplir con sus garantías y tuvieron que ser definitivamente reorganizados. En Nueva York la ley impide ahora que las compañías de seguros de títulos se comprometan en la garantía de hipotecas o la venta de certificados de participación.

Hasta hace poco, las compañías de seguros de títulos estaban autorizadas en casi todas partes a trabajar en la garantía de hipotecas, y hasta a realizar un negocio de inversiones generales. Todavía se les permite en muchos estados.

Una forma corriente de actividad es el negocio de garantía de hipotecas. En ésta, la compañía de seguros presta dinero sobre primera hipotecas de bienes raíces, y luego vende y cede esas hipotecas al público con la garantía de que:

- a. El título está a salvo de defecto.
- b. Se pagarán el capital y los intereses de la hipoteca.
- c. La compañía realizará servicios para el acreedor hipotecario, tales como cobro del interés, supervisión del pago de contribuciones y seguros, y similares.

La compañía hipotecaria suele quedarse generalmente con el $\frac{1}{2}\%$ de los intereses cobrados.

Si la hipoteca es de 6% de interés, por ejemplo, el comprador de la hipoteca percibe el $5\frac{1}{2}\%$ y la compañía de hipotecas retiene el correspondiente $\frac{1}{2}\%$.

La compañía de seguros lleva a cabo esos negocios en dos formas que son:

- a) Vendiendo hipotecas completas seleccionadas por el comprador sobre una lista proporcionada por la compañía.

- b) Vendiendo certificados de participación sobre una hipoteca grande o un grupo de hipotecas.

15. Póliza de Seguro de título

El negocio del seguro de títulos no se ha estandarizado aún por completo, y existen varias formas de contratos. Las pólizas difieren en distintos estados en lo referente a los años de protección otorgada, la transferencia y renovación de pólizas, el porcentaje del valor necesario para asegurar, la redacción de la cláusula del asegurado, etc., y habrá que examinar cuidadosamente la póliza.

Las pólizas del seguro de título garantizan que si el dueño o prestamista de los asegurados debido a los riesgos específicos de los títulos tienen una pérdida, los prestamistas puedan recuperar el costo de dichas pérdidas (sin importar el tipo de pérdida que haya tenido.)

La llamada póliza de “cubierta total” estándar asegura contra títulos “invencibles”, así como otros peligros que no están cubiertos por formas más restringidas. Las formas conocidas son la de *Chicago Title and Trust Company*, las de Filadelfia, la hipotecaria estándar de *Life Insurance Company*, la de la *California Land Title Association* y la estándar del préstamo de la *American Title Association*.

A. Tipos de pólizas

- Póliza de acreedor: Asegura el interés del acreedor contra pérdidas ocasionadas por defectos, gravámenes o cargas sobre el título de propiedad no descubiertos al momento de la investigación. La póliza de acreedor no ofrece protección alguna al propietario del inmueble.
- Póliza de propietario: Asegura el interés del propietario contra pérdidas ocasionadas por defectos, gravámenes o cargas sobre el título de propiedad no descubiertos al momento de la investigación.

B. Secciones de una póliza:

Las pólizas del seguro de título, en cuanto a su forma, se dividen en diversas secciones, a saber:

A) La carátula de la póliza, identificada como “anexo A”, (*Schedule A*), en donde se contienen los datos generales del seguro, como el número de póliza, el nombre del

asegurado, la suma asegurada, el día y hora en que se expidió la póliza, la fecha y hora en que entró en vigor el seguro y la descripción del inmueble asegurado.

B) El cuerpo de la póliza, en donde se contienen, primero, las excluyentes de cobertura (excepciones estandarizadas) y, posteriormente, los términos y condiciones generales del seguro. Allí se contienen una serie de definiciones básicas, una descripción de las transacciones y otros supuestos de terminación de cobertura del seguro, procedimientos para presentar una reclamación del seguro, las obligaciones del asegurado y de la aseguradora, la forma de determinar la suma asegurada, la reducción de la suma asegurada derivada de pagos de reclamaciones, una cláusula arbitral, así como las demás cláusulas del seguro. Dentro del clausulado se elimina la cobertura de cualquier riesgo no contratada que pueda derivarse del reporte de título que la aseguradora expide después de efectuar la búsqueda correspondiente y antes de emitir la póliza.

C) El Anexo B (*Schedule B*), que contiene una lista de excepciones de cobertura que aplican a cada seguro en particular. Mientras que en el cuerpo de la póliza se insertan las excluyentes de cobertura, es decir, las excepciones de cobertura estandarizadas para todos los seguros de título, en el Anexo B se insertan las excepciones de cobertura que aplican al seguro en particular. Dichas excepciones se conforman básicamente por los defectos conocidos y existentes del título que, por lo tanto, no quedarán asegurados. Evidentemente, esos defectos son resultado del dictamen jurídico o búsqueda del título que efectuó la aseguradora. Si el asegurado quisiera cubrir esas excepciones, deberá depurar los defectos encontrados o asegurarlos mediante un endoso⁹³, con el consecuente pago de una prima adicional.

D) Los endosos, en caso de que el asegurado quisiera cubrir alguna de las excepciones contenidas en la póliza, deberá contratar un endoso mediante el pago de una prima adicional. Generalmente los endosos no se encuentran en formatos estándares, pues, por su naturaleza, son redactados especialmente para los asegurados que los solicitan. Sin embargo, en la *ALTA* encontramos un formato estándar de endoso de cobertura contra el riesgo de que la zonificación aplicable al inmueble resultara distinta a la considerada por el asegurado y la aseguradora.

La división de las pólizas de seguro de título, desde el punto de vista subjetivo del contratante, es la de seguro de propietario⁹⁴ y seguro de acreedor⁹⁵.

C. Análisis de una póliza

El análisis de una póliza “cubierta total” se presenta a continuación:

⁹³ Llamados *endorsement* o *rider*.

⁹⁴ También llamada *owners policy*.

⁹⁵ Llamados *loan policy* o *lenders policy*.

A. La cláusula del asegurado: La póliza usual que protege el título del propietario o acreedor hipotecario de la propiedad promete indemnización contra toda *pérdida que no pase de cierta cantidad, que pueda sufrir el asegurado⁹⁶ en razón de cualquiera o cualesquiera defectos del título que afecten los terrenos descritos, o el interés descrito del asegurado, o por razón de invendibilidad del título, o por razón de obligaciones o impedimentos contra la propiedad en la fecha de la póliza, excepto intereses, impedimentos o defectos asentados en la cédula B que acompaña la póliza.*

En algunos de los estados orientales, este seguro se amplía además por medio de la lista de siete situaciones específicas en las cuales puede producirse una pérdida, una decisión definitivamente de los tribunales.

1. que despoje al asegurado de los terrenos o de alguna parte o interés indiviso de los mismos;
2. que establezca una obligación o impedimentos que no están exceptuados en la póliza sobre la propiedad;
3. que invalide una hipoteca o la someta a una obligación o impedimento previo que no esté exceptuado en la póliza;
4. que sentencia en contra del asegurado o sus sucesores respecto a una escritura de contrato o garantía de título sano que hay entregado;

Además, el seguro protege

5. cuando el asegurado no puede obtener un préstamo debido a que el prestamista rechaza el título y un tribunal decide adversamente, después de que la compañía de seguros ha tenido oportunidad para impugnar el caso;
6. cuando un tribunal exonera al comprador en un juicio o venta judicial de la propiedad, debido a cualquier impedimento o defecto que no esté citado entre las excepciones;

⁹⁶ Las pólizas hipotecarias cubre solamente "la ejecución de dicha hipoteca o escritura de fideicomiso" y "por cuanto tal defecto afecta el embargo de dicha hipoteca", incluyendo generalmente la invendibilidad. Las compañías de seguro de vida (que son prestamistas en grande sobre hipotecas) emplean, al adquirir hipotecas: (1) las opiniones de abogados basadas en extractos certificados, (2) las opiniones de los abogados, basadas en sus propios extractos; (3) los certificados de títulos emitidos por abogados; (4) los certificados Torrens en unos cuantos estados, con evidencia adicional por parte de algunos abogados locales; (5) pólizas de compañías de seguros de títulos que operan en diversos estados; y (6) pólizas de compañías locales de seguros de títulos. La póliza principal empleada para acreedores hipotecarios es la forma de la *American Title Association* de 1946, la cual incorpora el máximo de protección a los acreedores. Esta forma asegura que el deudor hipotecario posee el título y que la hipoteca es un primer embargo válido. Protege al acreedor contra embargos de trabajadores que no están registrados aún, aclara las obligaciones del asegurador en caso de litigio, permite que el asegurado celebre compromisos con el deudor siempre que se mantenga la prioridad del embargo, y obliga a la compañía a pagar las costas de litigios efectuados a solicitud suya. Protege también el interés de cualquier agencia gubernativa que garantice o asegure el préstamo. Naturalmente, garantiza la comerciabilidad.

7. cuando ha rechazado el título un comprador debido a un defecto o impedimento que no esté citado entre las excepciones. En este caso la compañía tiene la opción de pagar la pérdida o lograr una acción judicial para poner a prueba la validez de la objeción.

En la declaración anterior de las eventualidades contra las cuales se concede protección, las palabras “invendibilidad del título” deben ser notadas especialmente porque las formas de póliza restringida no aseguran contra ese peligro. En algunas pólizas, las condiciones en que es pagadera una pérdida se expresan más brevemente: “acciones de expulsión u otros procedimientos basados en una reclamación sobre título, obligación o impedimento anterior a la fecha de esta póliza”, o “desposeimiento”.

La cláusula de asegurado citada asegura contra “invendibilidad”, es decir, cuando le resulta imposible al asegurado vender o hipotecar la propiedad porque el comprador ha podido obtener una justificación legal para negarse a aceptar el título. La “vendibilidad” legal exige un título casi sin tacha, que se pueda vender a una de esa clase un disfrute tranquilo y pacífico de la propiedad. Servidumbres, intrusiones por propiedad del vendedor, derechos dotales pendientes, contribuciones sin pagar, restricciones contra ciertos tipos de ocupación y similares, son ejemplos de defectos que pueden convertir un título en “invendibles”.

Las compañías de títulos que emplean pólizas para asegurar la “vendibilidad” se niegan frecuentemente a asegurar títulos que tengan algún defecto y que, por lo tanto, vuelvan invendible la propiedad, o que resulten inútiles como garantía de préstamo.

La póliza de seguro garantiza la calidad del título y el título asegurado será aceptado por el comprador o prestamista. Por ejemplo, se emiten pólizas para propietarios, las cuales no “garantizan contra pérdida o daños en razón de la negación de cualquier persona a comprar, alquilar o prestar dinero sobre la propiedad...”, y para los acreedores hipotecarios pólizas que no garantizan contra “negación de cualquier persona a comprar o adquirir” la hipoteca. Otras pólizas omiten simplemente en su redacción cualquier indicación respecto a la “vendibilidad”.

Esas pólizas limitadas se emiten en diversos lugares de Estados Unidos, por ejemplo, la protección “vendible” se obtiene en Nueva York, entre otras ciudades. Grandes prestamistas nacionales como las compañías de seguros prefieren obtener pólizas con amplia protección, pero las pólizas que excluyen la garantía de “vendibilidad” suponen que la función del seguro de valores consiste en que los títulos sean vendibles aun cuando deba asumir riesgo la compañía de títulos al ignorar defectos considerados como nimios, pero que impiden que un título sea reproche.

Esas compañías, por ejemplo, pueden aceptar convenios de indemnización y compensación extra para riesgo adicional con el fin de permitir que un título sirva para el comercio. En la práctica, la competencia puede inducir a los prestamistas a aceptar pólizas restringidas cuando no pueden obtenerlas sin restricciones, o puede incitar a los prestamistas a que convenzan a las compañías que emitan pólizas sin restricciones sobre títulos aparentemente menoscabados pero probablemente asegurables. En muchas localidades, se aceptan

libremente por costumbre los títulos asegurables en los negocios y la cofradía legal como comercialmente satisfactorios; aun cuando no sean técnicamente “vendibles”.

Los intereses más generalmente asegurados son los de propietario y acreedor hipotecario, pero también pueden ser los que se encuentran implicados en arriendos, convenios o desahucios, herencias, cesiones de hipotecas, beneficiarios o rentistas.

La “cédula B” es una manifestación que muestra:

Herencias, interés, defectos u objeciones al derecho, y gravámenes, impedimentos que afecten dichos terrenos o el patrimonio o interés asegurado, que puedan existir o no, y contra los cuales no asegura la compañía ni conviene indemnizar.

B. Las condiciones de la póliza contienen limitaciones, estipulaciones, definiciones, promesas y explicaciones que pueden agruparse como sigue:

1. *Defender al asegurado contra demandas.* La póliza promete defender al asegurado en todas las acciones o procedimientos basados en una reclamación de título o gravamen anterior a la fecha de la póliza, y asumir los gastos correspondientes.
2. *Efecto de una aserción errónea.* La póliza es nula cuando el asegurado o su agente hayan efectuado alguna declaración incierta que afectare al seguro, o si existiera alguna supresión de un hecho material.
3. *Cesión de la póliza.* No se permite transferencia alguna de la póliza⁹⁷.

Aun en esos casos, la transferencia debe disfrutar de la aprobación de la compañía antes de ser válida. Sin embargo, la práctica más general es permitir la cesión con el consentimiento de la compañía, y algunas compañías llegan a estipular que el contrato es válido en manos de cualquier cesionario. *Patterson*⁹⁸ manifiesta a este respecto que “el inserto en pólizas de seguro de títulos de una prohibición en contra de la cesión, como se verifica usualmente, parece ser sólo una excusa para cobrar un recargo adicional.

Los riesgos del asegurador están relacionados con defectos del título hasta la fecha citada en la póliza, y no pueden aumentar por la acción u omisión de cualquier cesionario subsiguiente de la póliza”. Las compañías alegan algunas veces que un cesionario llega a creer que disfruta de una protección mayor que la verdadera, y que por lo tanto deben desalentarse las cesiones.

⁹⁷ Salvo que una póliza es posesión del dueño de una hipoteca o cualquier otra obligación puede ser transferida al comprador en una venta hipotecaria en que la propiedad vendida es adquirida por o para el asegurado, y también excepto en otros casos que pueda permitir la compañía por medio de acuerdo especial.

⁹⁸ Edwin W. Patterson. *Essentials of Insurance Law*. Nueva York: McGraw-Hill Book Co. 1957.

4. *Reducción de la prima para la póliza renovada.* La mayoría de las pólizas, aunque no todas, encierran una condición de renovación de la póliza con una reducción de prima al cabo de un tiempo especificado después del seguro original⁹⁹.

La cuota de renovación suele ser 30 o 40% más baja que la cuota original.

5. *Deberes del asegurado si se ataca el título.* En este caso, el asegurado tiene la obligación de:
 - a) Notificar a la compañía en un plazo de 10 días, por escrito, cualquier acción que ponga en cuestión la validez del título.
 - b) Permitir que la compañía emplee el nombre del asegurado en todos los procedimientos de la defensa.
 - c) Dar toda la ayuda razonable a la defensa de la acción.

Un prestatario no está obligado al requisito de la notificación, si su falta de notificación a la compañía se debe a la ignorancia de que se haya iniciado una acción.

6. *Liquidación de un siniestro.* La póliza manifiesta que:

En cualquier caso en que la responsabilidad de esta compañía haya sido definitivamente fijada de acuerdo con estas condiciones, el siniestro o daño deberá ser pagadero en los treinta días subsiguientes. Sin embargo, a condición de que en todo caso esta compañía pueda exigir un avalúo del patrimonio o interés asegurado, que deberá llevarse a cabo por tres árbitros o cualesquiera dos de ellos, uno escogido por el asegurado y otro por esta compañía, y los dos seleccionados elegirán un árbitro; y entonces, ningún derecho de acción habrá de originarse antes de treinta días después de que la notificación de dicho avalúo haya sido presentada a esta compañía, y el asegurado haya propuesto una cesión o transferencia del patrimonio o interés del asegurado a un comprador que será nombrado por esta compañía, según el avalúo menos el importe de cualquier gravamen sobre dicho patrimonio o interés del asegurado contra el cual no hubiera seguro aquí, y esta compañía hubiera fracasado dentro de ese plazo, habiéndose presentado dentro del plazo correcto, en hallar un comprador para el patrimonio o interés en tales términos. También con la condición de que esta compañía tenga siempre el derecho de apelación contra cualquier sentencia adversa; pero ninguna apelación servirá para posponer el pago del siniestro si el asegurado diera a esta compañía garantía satisfactoria para la devolución a esta

⁹⁹ Una condición característica al respecto es: Siempre que el tenedor de una póliza de esta compañía, con tal de que el patrimonio o interés asegurado por la misma sea una retribución o arriendo, deba, a cabo de siete años a partir de la fecha de la póliza, vender o hipotecar parte o todos los bienes aquí descritos, y solicite treinta días después una nueva póliza sobre el mismo título, para emitirse al cesionario o acreedor hipotecario, entonces, si el riesgo ha de volver a ser asumido por esta compañía, la póliza anterior habrá de ser devuelta y cancelada y la nueva póliza se emitirá una vez pagada la cuota especificada para la renovación correspondiente.

compañía el importe de dicha pérdida en el caso de que, finalmente, la sentencia se pronuncie en favor de esta compañía, con la condición, además, de que en todo caso esta compañía tenga la opción de liquidar la reclamación o pagar el total de esta póliza; y el pago u oferta de pago del importe completo de esta póliza determinará toda la responsabilidad de esta compañía bajo la misma.

El pago de un siniestro reduce el seguro en el importe pagado. No hay exigencia respecto a la proporción del seguro adquirido con el valor del coaseguro que corresponde al asegurado, porque a diferencia de otras muchas formas de seguro, los pequeños siniestros no constituyen una gran proporción de pérdida acumuladas, y la prima del seguro de títulos es proporcionalmente menor en pólizas de gran importe puesto que gran parte de la prima representa cobro de servicios, los cuales pueden ser igualmente importantes para pólizas pequeñas que grandes.

7. *Subrogación.* Al pagar una reclamación, la compañía adquiere todos los derechos y remedios que el asegurado pueda tener contra cualquier otra persona o propiedad. Al hacer valer tales derechos, la compañía de seguros puede emplear el nombre del asegurado. Este garantiza que ninguna acción de su parte habrá de menoscabar los derechos de la compañía.

Cuando el pago no cubra por completo la pérdida del asegurado, los derechos de subrogación de la compañía están limitados a la proporción del importe pagado por la compañía representante frente a toda la pérdida.

8. *Renglones sin cobertura.* La póliza estipula que no ampara defectos de gravámenes que surjan después de la fecha de entrada en vigor de la póliza, ni permitidos o creados por el asegurado, ni contribuciones ni embargos antes de la fecha de la póliza. La aprobación de la compañía para una transferencia de la póliza no cambia el contrato a este respecto. Las formas restringidas de pólizas pueden contener otras múltiples excepciones generales importantes tales como leyes de zonificación, ubicación de lindes, etc., que restringen indebidamente la protección del asegurado. Los ejemplos de renglones incluidos en dichas excepciones generalizadas son el ejercicio de poderes gubernativos, pérdidas causadas por la violación de leyes sobre alcoholes, rentas o contribuciones de aguas, derechos de partes en posesión que aparecen en el registro, embargos de trabajadores que no estén en el registro, acciones sufridas o conocidas por la parte garantizada, negación de compra tal como se ha explicado ya.

Tampoco deben olvidarse las objeciones y excepciones “especiales” citadas en la cédula B.

Dependiendo del programa del seguro de títulos, la póliza se puede adaptar para satisfacer las necesidades particulares de los asegurados, como cobertura por pérdida o conjuntamente con otros tipos de coberturas.

D. Las pólizas cubren

1. Protección contra pérdidas monetarias ocasionadas por reclamos cubiertos que puedan hacerse contra la propiedad del inmueble, hasta el valor nominal de la póliza.
2. Pago de gastos legales si la compañía defiende el título de propiedad, en contra de una reclamo amparado por la póliza.
3. Asunción falsa de la personalidad del legítimo propietario del inmueble por parte del vendedor o de otras personas con derechos de propiedad anterior.
4. Falsificación de escrituras, liberaciones y otros documentos.
5. Escrituras realizadas por personas sin capacidad legal.
6. Documentos inválidos ejecutados bajo poder vencido.
7. Escrituras inválidas entregadas con posterioridad a la muerte del otorgante.
8. Escrituras realizadas por personas supuestamente solteras que en realidad están casadas.
9. Fraude.
10. Gravámenes por impuestos no pagados sobre herencias o transferencia a título gratuito aplicables a anteriores propietarios de su casa.
11. Servidumbres no registradas.
12. Herederos encubiertos.

E. Estandarización de la póliza

Como en todas las demás clases de seguros, existe una tendencia a la estandarización en las pólizas del seguro de título. En los Estados Unidos, las pólizas modelo de la *American Land Title Association*¹⁰⁰ (ALTA) son generalmente adoptadas por todas las aseguradoras de ese país. Las aseguradoras de títulos, desde los años treinta del siglo XX, han desarrollado, de la mano de esa asociación formatos estandarizados de pólizas y ampliación de cobertura, respondiendo a las exigencias de los mercados estadounidenses, principalmente de acreedores hipotecarios e intermediarios financieros de segundo nivel.

¹⁰⁰ Fundada en 1907, es la asociación del comercio nacional y voz de lo abstracto (persona que prepara el resumen que se dan a conocer al público).

La primera póliza estándar de la *ALTA*, diseñada para acreedores, data de 1929, manteniendo su uso general hasta finales de la década de los años cincuenta. Dicha estandarización tuvo, como principal detonador, la demanda de los acreedores en el mercado secundario de hipotecas para contar con uniformidad en sus operaciones de seguros. Por ello fue hasta 1959 que la *ALTA* redactó su primera póliza uniforme o estándar para propietarios.

En el año de 1962, la *ALTA* lanzó al mercado una nueva póliza estándar, tanto de las pólizas de propietario como de las de acreedor, con vigencia durante toda esa década. En 1970, una nueva versión de ambas pólizas fue aprobada por la *ALTA*, con vigencia hasta el 1° de enero de 1987, en que entraron en vigor las pólizas producto de un largo periodo de revisión que tuvo lugar de 1984 a 1986.

Aunque el uso de las pólizas estándar de la *ALTA* ha sido generalizado, en el noreste de Estados Unidos, principalmente Nueva York, no han sido generalmente usadas sino hasta fechas recientes. En dicho estado y en Texas, las aseguradoras han sido cautas al adoptar las pólizas estándar de la *ALTA* y los *conveyancers* y abogados de esas jurisdicciones han preferido utilizar sus propias formas. La *California Land Title Association*¹⁰¹ (*CLTA*) cuenta con sus propias formas que son utilizadas por una parte sustancial de las aseguradoras de California, aunque no la mayoría.

Fue hasta el 17 de octubre de 1992 cuando entraron en vigor las nuevas pólizas de la *ALTA*, revisadas en 1990, tanto de seguro de propietario como de acreedor, mismas que fueron también adoptadas por las instancias reguladoras de seguros en Nueva York para el año de 1992.

F. División subjetiva de la póliza en cuanto al contratante

a. Seguro de Propietario:

Los seguros de propietario, generalmente, tienen como suma asegurada una cantidad igual al precio de la compra. En el mercado estadounidense, suelen presentarse casos en que se negocie la suma asegurada a fin de cubrir una cantidad mayor a la que tuvo el inmueble cuando se adquirió, generalmente cuando se adquirió la propiedad era a un costo menor al del mercado. También se llega a negociar la suma asegurada cuando el comprador quiere cubrirse contra los efectos de la inflación.

Es posible también asegurar un inmueble no solo por su valor comercial al momento de la contratación de la póliza, sino también, en el caso de los desarrollos comerciales, por el valor que tendrá el inmueble una vez desarrollado. En México, la suma asegurada generalmente corresponde al precio de compra del inmueble, aunque puede actualizarse la

¹⁰¹ Fundada en 1907, representa a los miembros de las compañías de títulos en todo el Estado de California. Los miembros de la Asociación comprenden y suscriben a las compañías de títulos para estar en el negocio.

suma asegurada periódicamente, mediante un endoso y el pago de la prima adicional correspondiente.

También es posible que la aseguradora cubra una suma asegurada mayor al precio de compra, si la suma asegurada, a juicio de la aseguradora, corresponde al valor comercial del inmueble. Este proceder es conveniente cuando el comprador ha adquirido un inmueble a precio menor al de mercado. La póliza de comprador, en la mayoría de las veces, genera una prima proporcionalmente mayor a la del acreedor. En los Estados Unidos es una práctica común que el seguro sea contratado por el comprador, o por cuenta de este, siempre que existe una compra-venta.

En la actualidad, las primas de los Seguros de Título oscilan alrededor de los \$3.50 dls por cada \$1,000 dls de cobertura. La prima mencionada corresponde a la llamada *national rate*¹⁰². Se conoce como *national rate* a la contraprestación que cobra la aseguradora por el seguro de título, compuesta en parte por el factor gastos y en parte por el factor riesgo.

Los conceptos de gastos de la *national rate*, ascienden, en promedio, al equivalente del uno por ciento sobre el valor total de una operación de compra-venta.

En México, el costo del dictamen del título oscila entre \$1,500 y \$4,000 dls dependiendo la compañía y la complejidad del caso. El costo de la prima se cotiza entre el 4 y el 6 al millar sobre el monto asegurado.

Evidentemente, el costo será menor mientras mayor sea el valor del inmueble. Contrariamente a lo que sucede con la generalidad de los seguros, el seguro de título tiene la particularidad de que su vigencia es indefinida, solamente limitada a que el comprador mantenga algún derecho u obligación en el inmueble cuyo título se asegura.

De esta forma, no solamente continuará vigente el seguro mientras el comprador continúe siendo propietario, sino también cuando haya dejado de serlo y le hubiese sido reclamado el saneamiento para el caso de evicción.

Cada vez que existe una enajenación del inmueble cuyo título se aseguró se terminará la vigencia del seguro. Sin embargo, es común que las compañías aseguradoras, cuando se renueva el seguro ante ellas mismas, otorgan al nuevo asegurado un descuento en la prima, lo que podríamos llamar una prima de renovación.

Dicho proceder es lógico, pues la compañía, que ya anteriormente ha efectuado el examen del título, solamente se verá obligado a efectuar un nuevo examen respecto de la última transacción, sin tener que remontarse a los demás antecedentes.

La vigencia de la póliza de propietario será indefinida, el seguro estará vigente hasta que se de una transmisión de propiedad del inmueble.

¹⁰² Uno de los tres sistemas de primas conocidos por los autores en los Estados Unidos.

b. Seguro de acreedor:

En el caso del seguro de acreedor, la suma asegurada corresponde a la parte insoluta del crédito hipotecario contratado con el beneficiario de la póliza, por lo que, al amortizarse el préstamo, en la misma medida disminuirá la suma asegurada. Desde luego, el seguro de acreedor es cesible mediante endoso a quienes llegasen a subrogarse en los derechos del acreedor.

Este fenómeno cobra especial relevancia en el mercado estadounidense, debido a que en ese país es común que un acreedor hipotecario negocie con sus créditos y los transmita regularmente a otros acreedores.

En ese sentido, no habrá de confundir la simple cesión de derecho de un crédito hipotecario, en donde el seguro original continuará vigente, con el refinanciamiento de hipoteca, en cuyo caso habrá de efectuar una renovación de la póliza y pagar una nueva prima. Es decir, mientras no exista la probabilidad de un nuevo riesgo entre dos actos jurídicos sucesivos, como en la cesión de derechos simple, no existirá la necesidad de renovar el seguro ni pagar una nueva prima.

La prima para los acreedores hipotecarios, en los Estados Unidos, resulta ser del orden de los \$2.50 dls por cada \$1,000 dls de cobertura. La prima en el seguro de propietario siempre es mayor a la de acreedor, tratándose de la misma cobertura. La prima mencionada corresponde a la llamada tarifa nacional, que comprende tanto los gastos de investigación del título como la prima propiamente dicha.

La vigencia de la póliza de acreedor es vitalicia, la póliza sigue a la hipoteca aunque se cedan los derechos de esta.

G. Emisión de la póliza

Una vez depurado el título o convenidas las coberturas y excepciones del seguro (se verá en el siguiente capítulo), paralelamente a la instrumentación correspondiente, la aseguradora emite una póliza, en base al informe preliminar, sustituyendo al antiguo propietario por el nuevo o sustituyendo la nueva hipoteca por la anterior. En los Estados Unidos es común la sustitución de hipotecas cuando se vende un inmueble hipotecado que, por cierto, también es bastante común. Es importante destacar que la aseguradora que ha obtenido el reporte de título no se encuentra obligada a contratar el seguro, como ha sido sostenido judicialmente en los Estados Unidos.

La póliza asegura al título tal y como existe a la fecha de emisión de la póliza, contra los defectos en el título que puedan aparecer debido a posibles errores en el examen del título o

riesgos que no podían ser descubiertos mediante el mismo.¹⁰³ La principal causa de reclamaciones en los Estados Unidos son, precisamente, los defectos en el título que puedan aparecer debido a errores al momento de verificar los registros, ya sean públicos o privados.¹⁰⁴

Las aseguradoras de título, al igual que lo hacen en Estados Unidos, asesorarán al cliente hasta el momento del cierre de la transacción, es decir, cuando se protocolice la venta ante Notario. No obstante, consideramos que dicho asesoramiento puede duplicarse en México e incluso verse entorpecido, ya que las funciones de los Notarios en este país son, precisamente, asesorar a las partes en su negociación.

16. Procedimiento para la reclamación del seguro

A. Reclamación (*notice of claim*)

En los procedimientos de reclamación de los seguros de título existen dos avisos que debe dar el asegurado a la aseguradora. El primero es el aviso de reclamación o intento de reclamación. El segundo es la notificación de la pérdida o daño que se reclama en concreto a la aseguradora.

Habrán ciertos casos en los que ambos avisos se presenten juntos, debido a que se conoce de inmediato la pérdida sufrida por el asegurado, pero por lo general, al presentar el primer aviso de reclamación, se desconocen los daños que pueden llegarse a sufrir, precisamente por la naturaleza de los riesgos asegurados.

Los avisos de reclamación deben ser lo suficientemente amplios para que el asegurador pueda identificar el seguro de que se trate, el riesgo que ha sobrevenido o ha sido descubierto, así como todas las particularidades del caso que le permitan investigar con certeza su existencia y alcances.

Como ha sido declarado judicialmente en los Estados Unidos, los avisos de reclamación son y se presentan en beneficio de los intereses de la aseguradora, a menudo contrarios a los del asegurado, a efecto de que aquella conozca sus derechos y responsabilidades, para que las afronte y tenga oportunidad de investigarlas, previniendo fraudes o imposiciones por parte del asegurado.

En general, la obligación del asegurado es notificar a la aseguradora, de inmediato y por escrito, de cualquier acción o procedimiento que pueda derivar en un defecto del título asegurado. También debe notificarse a la aseguradora cualquier conocimiento que se tenga

¹⁰³ También llamados riesgos *off record* o fuera de registro. Son aquellos riesgos que no pueden ser detectados con el solo examen del título y que generalmente quedan asegurados, por ejemplo: todo tipo de fraudes, falsificaciones, herederos desconocidos o incapacidades no visibles de las partes.

¹⁰⁴ Estos últimos llamados *title plants*.

sobre cualquier cuestión que sea adversa o contraria al título y que le pudiera causar al asegurado cualquier pérdida o daño.

Desde luego, la falta de aviso por parte del asegurado limita la responsabilidad de la aseguradora. En congruencia con lo antes dicho, no es necesario que el asegurado notifique a la aseguradora la existencia de defectos en el título, aparecidos después de la contratación del seguro, si dichos defectos no le causan al asegurado ninguna pérdida o daño. Un ejemplo de esos defectos es cuando existe una escritura no inscrita en registro público sobre un acto que no causa daño al título.

La notificación de la reclamación debe hacerse al asegurador y no a sus agentes. Debe efectuarse en el domicilio de la aseguradora señalado en la póliza, generalmente donde se encuentran las oficinas generales de la aseguradora, aunque pudiese tratarse de una sucursal u oficina de representación.

El término con que cuentan los asegurados para presentar sus reclamaciones corre a partir de que el defecto en el título fue descubierto (*discovery rule*). Las reclamaciones, entonces, deben ser presentadas ante la aseguradora o las cortes, en su caso, dentro del término que señale la ley local sobre el seguro de título.

La regla del descubrimiento o *discovery rule* es aplicable especialmente en aquellos casos en que el defecto descubierto por el asegurado pueda incidir directamente en la cuestiones pertinentes a la posesión del inmueble objeto del título asegurado.

Las pólizas en México señalan al asegurado la obligación de efectuar cualquier reclamo, en términos del artículo 66 de la Ley sobre el Contrato de Seguro,¹⁰⁵ por escrito, directamente a la compañía aseguradora, dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que el asegurado hubiese tenido conocimiento del defecto.

B. El deber de cooperación del asegurado

Una vez que el asegurado ha notificado al asegurador la reclamación correspondiente, el asegurado tiene la obligación de cooperar con la aseguradora en la investigación, defensa o acciones tendientes a eliminar los defectos que el título asegurado hubiese presentado, prestando la ayuda razonable que sea necesaria para tal efecto.

Esta cooperación puede hacerse consistir en el iniciar o proseguir cualquier acción o procedimiento, sea judicial o extrajudicial, comprendiendo procedimientos prejudiciales, aportando pruebas, obteniendo testigos o ratificando convenios. En general, el asegurado debe cooperar en cualquier acto legal que, en la opinión de la aseguradora, sea necesario o deseable para la defensa del título o interés asegurado.

¹⁰⁵ Ver anexo 3.

Desde luego, la aseguradora debe notificar al asegurado de los actos de cooperación que debe efectuar. La falta sustancial de cooperación por parte del asegurado hacia la aseguradora, si le fue debidamente requerida mediante notificación de la aseguradora, tiene como consecuencia que la aseguradora de por terminada su responsabilidad en el seguro.¹⁰⁶

C. Notificación de la suma reclamada (Notice or proof of loss)

Además de notificar la reclamación a la aseguradora, debe también de notificársele la cuantificación que hace el asegurado de los daños o, dicho de otra forma, la cuantificación de la suma reclamada. Esta notificación debe hacerse a la propia aseguradora y no a sus agentes.

Debe practicarse en el domicilio señalado en la póliza para tal efecto y, generalmente, debe notificarse dentro de los 90 días posteriores a que el daño hubiese sido determinado.

A menos que se hubiese pactado lo contrario en la póliza, no existe forma específica para efectuar la notificación de los daños reclamados al asegurador, siempre que se contenga la información que estuvo disponible para el asegurado al momento de elaborar su cuantificación, pues dicha información permitirá a la aseguradora efectuar las investigaciones correspondientes para determinar su responsabilidad y derechos.

Cuando no se efectúa la notificación de los daños sufridos por el defecto del título, puede darse por terminada la responsabilidad de la aseguradora frente al asegurado de manera pro tanto o por el importe de esa pérdida o daño. No obstante, algunas cortes en los Estados Unidos tomarán esa disminución de responsabilidad a partir del valor nominal de la póliza y otras utilizando la regla de perjuicio sustancial.

Ordenando al asegurador demostrar en que medida fue perjudicial para la propia aseguradora el que no le fuera presentada la cuantificación de daños por el asegurado, disminuyendo la responsabilidad de la aseguradora en esa misma proporción.

En México, las pólizas también incluyen la necesidad de efectuar la notificación de pérdidas o daños, independientemente de la reclamación, cuando el asegurado conozca de la pérdida o daños correspondientes.

D. Controversias entre aseguradora y asegurado

Es común que, en los Estados Unidos, cuando no está prohibido por la ley, las aseguradoras establezcan en sus pólizas una cláusula arbitral, a fin de que las partes sometan sus diferencias al arbitraje de conformidad con las reglas sobre arbitraje de seguros de título de la American Arbitration Association.

¹⁰⁶ Posición seguida por las Cortes de los Estados Unidos no solo en el seguro de título, sino también en las demás líneas de seguro.

En dicha cláusula se estipula que cuando el arbitraje sea mayor a un millón de dólares, las partes podrán someterse al arbitraje a elección de la parte actora. Cuando las controversias sean mayores a dicha cantidad, se requerirá el consentimiento de ambas partes. Se señala que la ley aplicable a las reglas de arbitraje será aquella en donde se encuentra el inmueble objeto del título.

En México, las pólizas previenen al asegurado que, en términos de los artículos 50 bis, 60, 63, 65, 66, 67 68, 69 y 70 de la Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros¹⁰⁷, el reclamante podrá acudir ante la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros (Condusef) o directamente a la compañía de seguros a hacer valer sus derechos.

Ante la Condusef, las partes pueden, de común acuerdo, someterse al arbitraje de la citada autoridad o solicitar se dejen a salvo sus derechos para hacerlos valer ante los Tribunales competentes.

17. Cuantificación de los daños

Para la cuantificación de los daños en los seguros de título, como en otras clases de seguros, deberá tomarse en consideración si los vicios del título son parciales o totales.

A. Afectación total del título

La indemnización es el valor de mercado o fair market value del inmueble o los intereses protegidos, (por ejemplo, el monto del crédito garantizado con el inmueble) que el propio asegurado pensó que compraba y que fue dado a entender en la negociación de compra-venta.

En los casos en que se ha pactado en el seguro de título un límite máximo de responsabilidad por parte de la aseguradora y la reclamación se encuentra dentro de ese límite, no es necesario acreditar que el asegurado pagó el precio de mercado del inmueble o del privilegio o gravamen objeto del título asegurado.

Debido a lo antes dicho, es costumbre que las aseguradoras establezcan un límite de responsabilidad en sus pólizas, referido en el caso de la compra-venta al precio que el asegurado pagó por la propiedad y, en el caso de los privilegios y gravámenes el valor garantizado por los mismos.

No obstante, también es costumbre que las aseguradoras, al momento en que les son reclamados los seguros, objeten esas sumas nominales aseguradas aduciendo que la suma

¹⁰⁷ Ver anexo 2.

asegurada excedía el valor del inmueble o gravamen al momento en que la póliza del seguro fue expedida.

En el seguro de título es costumbre también que las aseguradoras de título atiendan al principio de pérdidas efectivas o actual loss, consistente en que la indemnización debe ser igual al daño presentado al momento de la reclamación.

B. Afectación parcial del título

Cuando el título es parcial, es decir, lo invalida o limita parcialmente debido a la aparición de un gravamen o invasión no conocida, existen dos reglas básicas para la determinación de la indemnización: la primera es atendiendo al daño sufrido que se traduce en la disminución de valor del bien o gravamen objeto del título asegurado y, la segunda, atendiendo al costo de remover el gravamen existente no conocido con anterioridad.

A la primera se le conoce en los Estados Unidos como la medida del status quo ante, es decir, la regla común del derecho de los contratos para la medición de los daños, consistente en que las partes afectadas tienen derecho a ser restituidas en la posición que hubiesen tenido de ejecutarse correctamente el contrato y o de recibir un título de la misma calidad que el esperado originalmente.

En base a esta regla, en el seguro de título, los asegurados quienes sufren una pérdida parcial en su título, generalmente prefieren conservar lo que de hecho ya han recibido, sin importar el defecto, prefiriendo optar por la indemnización correspondiente a dicho daño.

C. Principio de diminution

A pesar de que existen diversos métodos para cuantificar los daños por pérdidas, cuando ha sido descubierto un defecto que afecta una parte del título asegurado, opera la medida del daño llamada de diminution o disminución, lo cual significa la diferencia entre el valor de mercado¹⁰⁸ del título como se encontraba a la contratación del seguro sin tomar en cuenta el defecto descubierto con el valor del título presentando el defecto señalado.

En el argot del contrato de seguro de título, a dicha fórmula se le conoce como la diferencia de dinero o difference money, que ha sido definida judicialmente como la diferencia entre el valor de la propiedad con gravámenes y su valor sin los gravámenes.

Respecto de las pólizas de acreedor, la fórmula de diminution lleva implícita la falla de la aseguradora de revelar y excepcionar de cobertura un privilegio de hipoteca no revelado, anterior a la contratación del seguro. En ese caso, la medida del daño será la diferencia

¹⁰⁸ Fair market value

entre el valor de mercado de la hipoteca, como si el privilegio estuviera registrado o reconocido, y el valor de mercado de la hipoteca con la imperfección del título.

Para el acreedor hipotecario, la medida del daño, por lo general, esta en relación al monto del crédito que no fue pagado, ya que el valor de la garantía disminuye por los privilegios, gravámenes extraordinarios o defectos del título cubiertos por el seguro.

Cuando existe una pérdida total del título es relativamente sencillo determinar la proporción de la pérdida, la mayoría de litigios respecto de la medida de los daños se refieren a casos en los que la pérdida del título es parcial. Ante la pérdida parcial existen dos escenarios posibles:

- 1° Consiste en que el defecto afecta a toda la propiedad pero no nulifica el título asegurado completamente, dejando al asegurado sin el dominio absoluto sobre el inmueble. Frente esta hipótesis, la medida del daño será la diferencia, en términos monetarios, entre el valor de mercado del título con el defecto incluido y reduciendo su valor, con el valor de mercado del título sin defecto, como se supone que debía estar al contratarse el seguro correspondiente.
- 2° Consiste en que el defecto afecte solamente una porción de la propiedad y elimine el valor asegurado de todo o parte del título respecto de esa porción. En ese caso, las cortes se han inclinado a la medida del daño, el valor de todo el inmueble asegurado, como se encuentra descrito en la póliza, y no solo respecto de la parte afectada.

Lo mismo sucede en el caso de las pólizas de acreedor, en donde si bien el gravamen que es descubierto no afecta toda la propiedad afectada en garantía, objeto del seguro de título, deberá tomarse como base para la medida del daño el valor de mercado de la propiedad completa y no solo el de la parte afectada. Lo anterior es lógico, habida cuenta de que la afectación de un parte del inmueble puede incidir en el valor de mercado del inmueble completo.

D. Determinación de la fecha del siniestro

La fecha en la que debe determinarse el valor de mercado de la propiedad, para efectos de la indemnización del seguro de título, ha sido un tema muy controvertido en los Estados Unidos, a tal grado que las Cortes pueden aplicar diversas fechas para obtener el valor de mercado de los bienes, a saber:

- a) La fecha en que el asegurado compra el inmueble;
- b) La fecha en que inició vigencia la póliza de seguro;

- c) La fecha en que el defecto es descubierto;
- d) La fecha en que el comprador asegurado busca revender;
- e) La fecha en que sea dictada la sentencia que reconoce el defecto como existente; y
- f) La fecha en que un privilegio o gravamen cubierto por un seguro es modificado.

Respecto de los perjuicios, cuando la aseguradora ha incumplido el contrato de seguro, le pueden ser reclamados los perjuicios causados. La única excepción a este principio, que en los Estados Unidos y en México es de explorado derecho, consiste en el pacto en contrario que se hubiese convenido en la póliza.¹⁰⁹

En las cortes no ha sido reconocido el derecho de los asegurados para reclamar daños punitivos o punitive damages a las aseguradoras de títulos, salvo el caso en que estas incurran en una falta grave al cumplimiento de sus obligaciones que demuestre indiferencia a los derechos del asegurado o cuando se conduzcan con mala fe.

Generalmente, las pólizas de seguro de título, como la generalidad de los seguros, establecen que el pago de una reclamación reduce el monto nominal de la póliza pro tanto, es decir, en la medida en que se efectúe el pago. Cuando se efectúa un pago parcial de la póliza, esta debe ser presentada para su endoso, a menos que la póliza se hubiese perdido o destruido, en cuyo caso el asegurado deberá notificar por escrito a la compañía aseguradora la pérdida o la destrucción del documento.

E. Subrogación

Generalmente, siempre que una aseguradora paga una reclamación a su asegurado se subroga automáticamente en los derechos de éste, incluyendo todos los derechos y acciones legales que el asegurado tenga en contra de cualquier persona o propiedad con respecto del seguro de que se trate.

Siempre que sea requerido para tal efecto, el asegurado deberá cooperar con la aseguradora a fin de perfeccionar la subrogación, con la ejecución de los derechos y acciones que le correspondan y que sean objeto de dicha subrogación. Además, si fuera necesario, está obligado a permitir al asegurador que utilice su nombre en cualquier litigio, si ese fuera el caso.

Evidentemente, si la reclamación del asegurado fuera procedente solamente en parte, la aseguradora se subrogará pro tanto. Cuando existen diversos seguros de títulos, es decir, transacciones aseguradas, respecto de un mismo bien inmueble, se presentan las llamadas

¹⁰⁹ Llamado en Estados Unidos *consequential damages*. Dicho criterio fue establecido desde 1936 en la sentencia *Buquo vs. Safeco Title Insurance*.

cadenas de responsabilidades en los seguros de título. En estas cadenas pueden intervenir diversas compañías de seguros o una sola.

Si se trata de una sola compañía de seguros que asegura diversos títulos o transacciones, existirá subrogación entre la aseguradora, como subrogado, y el responsable de responder de la evicción, como subrogante.

Por el contrario, cuando existen diversas compañías de seguros asegurando diversos títulos respecto de un mismo inmueble, entonces la subrogación se verificará entre aquella compañía de seguros, y el siniestro sufrido por su asegurado y este último, respecto de los derechos que al propio asegurado correspondan ejercitar, directamente en contra del responsable de la evicción o en contra de la compañía aseguradora de este último.

En muchas ocasiones, lejos de subrogarse en los derechos del asegurado, las aseguradoras buscarán eliminar el defecto,¹¹⁰ es decir, resolverlo, con lo que se sitúan en posibilidad de comprar la propiedad objeto del seguro de título, para después proceder conforme a sus intereses convenga.

18. Catálogo de los riesgos cubiertos tradicionales

- A. Que la propiedad del inmueble y otros derechos reales del mismo, sean distintos a la descripción general del inmueble contenida en el Anexo A de la póliza.
- B. Que el inmueble asegurado resulte ser terreno ejidal o comunal.¹¹¹
- C. Cualquier gravamen, embargo o sentencia afectando el inmueble antes de la fecha de la póliza y no descubierto en el examen del título. En estados Unidos se cubre expresamente de los *mechanics' liens*, promovidos por contratistas, subcontratistas o proveedores de materiales, gravámenes que resultan inexistentes en nuestro país. Un gravamen mecánico no inscrito o registrado después de la transacción asegurada, pero respecto de actos ocurridos con anterioridad.
- D. Cualquier hipoteca sobre el inmueble que no hubiese sido descubierta en el examen del título.
- E. Cualquier servidumbre inscrita en los registros públicos que afecte al inmueble. Nótese que no se incluyen servidumbres visibles no registradas.
- F. La falta de derecho de acceso al inmueble objeto del título.

¹¹⁰ *To cure the defect.*

¹¹¹ Esta constituye una cobertura especial para México, inexistente en Estados Unidos.

G. Vicios que afectan la validez del título y que conllevan la nulidad del mismo, tales como:

- ✓ objeto inválido o fraudulento,
- ✓ vicios del consentimiento,
- ✓ contratación con un menor o persona incompetente, lo que hace al documento nulo de origen o *void ab initio*,
- ✓ falta de forma en el instrumento.

H. Errores al determinar la identidad de los contratantes. La capacidad de los contratantes o su estado civil, como pueden ser:

- el contratante se encontraba casado y su propiedad esta sujeto a algún reclamo por el cónyuge;
- el contratante era extranjero y no tenía capacidad para ser propietario del inmueble en la jurisdicción de que se trate y ;
- el vendedor era insolvente y existen reclamaciones de los acreedores sobre la propiedad.

I. En el caso de incompetencia pueden existir múltiples causas de nulidad de un documento, tales como:

- Respecto de mandatos inscritos: La muerte del mandante o declaración de incapacidad del otorgante.
- La revocación de un poder de funcionarios de empresas, sin inscripción en el registro correspondiente.
- La pérdida del título por prescripción. En los Estados Unidos la prescripción opera, generalmente, con la posesión por periodos de 15 a 20 años. Algunos estados prevén también la prescripción por periodos cortos, casi siempre de 7 años, cuando le poseedor ha pagado los impuestos correspondientes al inmueble.¹¹² En México la prescripción opera en un término de 5 años, cuando la posesión es de buena fe y de 10 años cuando es de mala fe.

¹¹² La prescripción en Estados Unidos, al igual que en México, requiere de declaración judicial.

Los detractores del seguro de título han señalado que la baja probabilidad de que los riesgos *off-record* o fuera de registro se presenten. De hecho, consideran que las aseguradoras buscan destacar que aseguran ese tipo de riesgo debido a que al asegurado le otorga mayor confianza su cobertura pues cree que recibe una mayor protección. Es decir, se utiliza esa cobertura más para fines de mercadotecnia que realmente por su utilidad práctica.

Consideramos que, si bien es cierto que los riesgos fuera de registro pudieran presentarse en baja proporción respecto de otro tipo de riesgos, habrá que tomar en cuenta que existe la posibilidad de que se presenten y, en ese sentido, su protección nunca está demás, aunque habrá que verificar que su cobertura no constituya un endoso que conlleve un aumento en el costo de la prima.

Las aseguradoras de títulos cubren riesgos que ya han acontecido a la fecha de contratación del seguro pero que son desconocidos a esa fecha y que pueden o no ser descubiertos en el futuro, llamados *loss prevention* o *loss avoidance*. Es decir, las aseguradoras de títulos buscan identificar los posibles defectos o vicios del título para evitarlos o eliminarlos a priori a la contratación del seguro.¹¹³ Tienen una labor primordialmente preventiva.

Debido a esa labor preventiva de las aseguradoras de títulos, la identificación de riesgos es la fase primordial para la expedición de la póliza y es por ello que algunas cortes en los Estados Unidos han determinado que cuando las aseguradoras efectúan por ellas mismas la búsqueda del título e incurrir en negligencia al hacerlo, son responsables frente a estos por dicha negligencia, como lo son los abstracters estadounidenses.

La diferencia con los seguros tradicionales es que estos cubren riesgos futuros e inciertos,¹¹⁴ asumiendo y diversificando riesgos y compensando pérdidas. Cuando el asegurado considera que la existencia de riesgos no asegurados en su póliza afectarán el uso de su seguro de título, puede solicitar la cobertura de esos riesgos, mediante el pago de una prima adicional. En ese caso, las aseguradoras cubren un riesgo ya detectado o conocido, sean registrado o no, pero de realización aleatoria, así como pueden cubrir riesgos posteriores a la contratación del seguro.

Cuando la asegurada no considera conveniente cubrir ese tipo de riesgos, usualmente sugiere, supervisa o se compromete a efectuar otros procesos de eliminación de riesgos en beneficio del asegurado.

Los seguros de título se distinguen por proteger al asegurado, principalmente, contra cualquier siniestro derivado por la negligencia de las personas que intervinieron en el proceso de transmisión de los bienes objeto del título asegurado. A dicha protección se le conoce en el argot asegurador de los Estados Unidos como *non-fault protection*. Se cubre también el riesgo de insolvencia de esas personas.

En Estados Unidos son comunes los seguros sobre responsabilidad profesional o *malpractice insurance*, de los abogados o abstracters, sin embargo, dichos seguros son

¹¹³ Conocido en el medio y doctrina como *loss prevention* o *loss avoidance*.

¹¹⁴ Conocido en el medio y doctrina como *risk assumption*.

OPERACIÓN DEL SEGURO DE TÍTULO

generales y, por tanto, el seguro de título otorga una mayor cobertura, al haber sido diseñado para el caso concreto y cubriendo una mayor cantidad de riesgos, así como una mayor ejecutividad, al acortar los tiempos y requisitos para acreditar el siniestro. Según algunos autores, cuando menos en los Estados Unidos, el seguro de título coadyuva a la profesionales a filtrar riesgos preexistentes y a garantizar la calidad en el cierre de las operaciones.

Otra ventaja de los seguros de título, cuando menos para las aseguradoras, es que las eventualidades de fraude por parte de los asegurados disminuya, pues los posibles riesgos ya fueron analizados y cuando menos preliminarmente filtrados o evitados.

Por el contrario, una desventaja de este tipo de seguros es la incidencia de selección adversa o antiselección del seguro, en donde cuando existe mayor riesgo es cuando mayor proclividad existe para contratar el seguro, sin embargo, es por ello que las aseguradoras invariablemente efectúan un examen previo del título.

Las aseguradoras en México cubrirán los costos, honorarios de abogado u otros gastos en los que incurra para llevar a cabo la defensa del título, la cual lo hacen por conducto del personal contratado para tal efecto.

CAPÍTULO IV COBERTURAS, EXCLUSIONES, CONDICIONES Y EXCEPCIONES DE COBERTURAS

1. Coberturas

A. Cobertura por pérdida (daño efectivo)

El seguro de título cubre riesgos que han ocurrido a la fecha de contratación del seguro, sean conocidos o no a la fecha de expedición de la póliza de seguro. De esa forma, tenemos que el seguro de título contiene derechos indemnizatorios diversos para los contratantes del seguro, dependiendo si se trata de pólizas de propietario o de acreedor hipotecario.

En el caso de pólizas de acreedor hipotecario, cuando un gravamen hipotecario ha sido asegurado y aparece un gravamen desconocido e ignoto por las partes, con mejor lugar y grado que el gravamen asegurado, se dice que existe una pérdida efectiva que da lugar a una reclamación del seguro.

La teoría del “*actual loss*”, como se le conoce en los Estados Unidos, fue establecida en un precedente judicial, estableciendo medularmente que dichas palabras consisten en una pérdida que puede ser reclamada por el afectado mediante el ejercicio de una acción judicial. Se ha establecido, en los Estados Unidos, que el asegurado debe demostrar, antes de iniciar su acción, que no existen más garantías (“*no further collateral*”) o (“*impairment of the lien*”).

Al señalar que no existen más garantías, significa que, con el cobro que hiciera el acreedor superveniente mediante la ejecución de las garantías aseguradas por el seguro de título, la garantía se ha extinguido o es insuficiente para que el acreedor asegurado pueda reclamar el pago de su crédito y no existen más garantías colaterales otorgadas por el propietario del inmueble al acreedor asegurado.

El segundo para que el asegurado pueda acreditar una acción por pérdida real, debe iniciar cuando su gravamen fue hecho nugatorio con el gravamen superveniente, de manera tal que ha hecho “inseguro” su propio gravamen.

Existe una tercera causa que puede retrasar el pago de un seguro de acreedor hipotecario y es el derivado del principio *Suing on the note*, consistente en que si en el contrato que dio origen a la garantía existe pactada la obligación del deudor para pagar con todos sus bienes el monto del crédito, el asegurado primero debe demandar el pago al deudor a fin de determinar la incobrabilidad de la sentencia que llegue a obtener, para así estar en posibilidades de obtener el cobro del seguro.

En los Estados Unidos, es práctica común que los acreedores asegurados inician al mismo tiempo el juicio en contra del deudor a fin de reclamar el pago en base a la obligación que tiene de responder con todos sus bienes (*sue on the note*) y el procedimiento de remate (*foreclosure*¹¹⁵) que le corresponde a la garantía hipotecaria.

De esta forma surge el principio "*Foreclosure first*" que podemos traducir como la obligación del acreedor hipotecario de rematar primero el inmueble hipotecado antes de proceder a reclamar el seguro de título. Se dice que no existirá una pérdida actual en tanto no se conozca si el producto del remate del inmueble será suficiente para cubrir el monto del crédito, usualmente acorde a la suma asegurada en el seguro de título.

De esta forma, se establece judicialmente que existe una pérdida actual cuando la aseguradora ha tenido un tiempo suficiente para remediar el defecto superveniente, aún cuando no ha sido ejecutado el gravamen desconocido, y, no haciéndolo, entonces debe pagar el seguro contratado.

En las pólizas de propietario, apenas aparece o se descubre un gravamen o limitación en el dominio del inmueble objeto del título asegurado, el propietario sufre una pérdida o daño directo al disminuir el valor de mercado del inmueble hasta en tanto sea removido el gravamen o defecto y, una vez hecho esto, la pérdida se hará consistir en el costo que tuvo hacerlo.

B. Cobertura a la fecha de expedición de la póliza

El seguro de título es un contrato que tiene por objeto indemnizar al asegurado por aquellas pérdidas que sufra respecto de su título de propiedad, existentes con anterioridad a la contratación del seguro, es decir, el seguro de título cubre los riesgos existentes con anterioridad a la expedición de la póliza, respecto de un título o derecho de propiedad que debiera permanecer como existe a la fecha de la expedición de la propia póliza.

Así pues, el seguro de título no cubre los riesgos que puedan crearse en fecha posterior a la expedición de la póliza, cubriendo solamente los que existan al momento de su expedición y que aparezcan posteriormente. (Por ello, las pólizas de este tipo de seguro contienen, generalmente, el día y hora a partir de la cual inicia la vigencia del seguro.)

La fecha de vigencia del seguro puede variar en las diversas jurisdicciones. Comúnmente, la emisión de la póliza será la fecha en que se cierra la operación inmobiliaria respectiva o la fecha en que se desembolsan los fondos del crédito hipotecario.

¹¹⁵ *Foreclosure* es el procedimiento autorizado judicial o extrajudicialmente, a través del cual se ejecuta un crédito en bienes de un deudor.

C. Cobertura de la propiedad y su interés en caso de ser distintos a como se encuentran descritos en la póliza

El seguro de título protege en contra de defectos en el inmueble o en el interés jurídico sobre el inmueble de que se trate, pero no protege la posesión del inmueble, como generalmente lo establecen las pólizas de fianza.

Por lo que, el seguro de título cubre el interés jurídico del asegurado que corresponda a la figura jurídica que, para describir tal interés jurídico, debe señalarse en la póliza. De tal manera, si la póliza señala que el asegurador se obliga a cubrir los defectos de la póliza respecto del título de propiedad que ostenta un comprador de un inmueble, no es necesario que la póliza señale todos los riesgos que puedan presentarse respecto de un comprador, pues se entienden implícitamente en la figura jurídica del comprador.

Así, el seguro de título cubre los riesgos concernientes a que el interés jurídico del asegurado, descrito en la póliza, resulte alterado por defectos que aparezcan con posterioridad a la contratación del seguro.

D. Cobertura contra cualquier defecto del título o cualquier privilegio o gravamen que afecte al mismo

Cuando se señala que el seguro se otorga contra cualquier defecto del título, debemos entender por defecto las reclamaciones que puedan existir por parte de terceros, respecto de los derechos, privilegios y poderes comúnmente reconocidos e inherentes al derecho de propiedad.

En realidad, no existe una definición exacta de lo que se entiende por defecto, pues los alcances de su significado se establecen judicialmente al amparo de las doctrinas legales existentes en los Estados Unidos y la interpretación de sus diversas leyes.

Algunos de esos defectos serán revelados en la búsqueda que se haga en los registros públicos y otros a través de una inspección en el inmueble. Como el asegurado, generalmente, no cuenta con los conocimientos y aptitudes suficientes para descubrir y protegerse de los defectos, debe descansar en una institución como las aseguradoras de títulos.

Por otra parte, respecto de los gravámenes o privilegios, para conocer sobre su existencia en relación al título asegurado, a la fecha de expedición de la póliza, será materia del análisis que efectúen los aseguradores en los registros públicos de propiedad respecto del título.

Desde luego, pueden existir privilegios públicos no inscritos en los registros públicos, por lo que las cortes han determinado que, para los efectos del seguro de título, es de explorado derecho que las leyes sobre construcción y zonificación no son gravámenes o defectos que

afecten el título de propiedad. Por lo mismo, generalmente los abstractors y las compañías aseguradoras no revisan los registros sobre zonificación.

Sin embargo, las aseguradoras si están obligadas a revelar en su búsqueda del título los privilegios o gravámenes procedentes del pago de impuestos, pues de lo contrario serían responsables ante el asegurado por su omisión, sin perjuicio de la acción que corresponde al comprador de demandar al vendedor por tal concepto.

Lo anterior cobra especial relevancia si consideramos que las aseguradoras de título tienen un papel relevante en el cierre de las transacciones inmobiliarias, como ha sido establecido judicialmente al señalarse que el propósito de los Seguros de Título es proteger a un adquirente de las posibles pérdidas derivadas de los defectos que puedan afectar al título.

El prospecto de comprador depende de la aseguradora de título para que efectúe la búsqueda y examen del título correspondiente a fin de decidir si adquirirá o no el inmueble, esperando que la aseguradora hubiese analizado la ley aplicable al igual que los registros, antes de emitir su compromiso de asegurar, y que advierta sobre los posibles riesgos que pudiesen existir acerca del título.

A este punto, es necesario que definamos el alcance de la palabra gravamen, para los efectos del seguro de título. Los gravámenes o encumbrances¹¹⁶ tienen un significado más amplio que el de privilegio o *liens*¹¹⁷. Mientras el gravamen implica una interferencia con el uso de un derecho en la propiedad asegurada, el privilegio solamente implica un seguro superior sobre el título.

El gravamen es cualquier restricción, privilegio o carga en la propiedad o cualquier derecho de tercero que pudiese interferir en el libre uso y disfrute de la propiedad. El término es lo suficientemente amplio para incluir todas las formas de privilegios voluntarios o involuntarios, como hipotecas, sentencias de pago de pesos, derechos de preferencia, derechos locales y federales, impuestos estatales e impuestos sobre la propiedad. También incluye derechos de posesión como el arrendamiento, licencias y usufructos, despojos o invasiones, servidumbres y cláusulas restrictivas en los contratos de compra.

Ha sido establecido judicialmente que existen 6 factores para determinar cuando existe un gravamen que afecte al título de propiedad. Esos factores son:

1. Un derecho o interés en la propiedad;
2. Subsistiendo en un tercero;
3. El valor disminuido de la propiedad adquirida;

¹¹⁶ Encumbrances es el gravamen, carga o derecho de garantía que pesa sobre una cosa. Derechos de terceros que pesan sobre un inmueble.

¹¹⁷ Lien es el privilegio o derecho de preferencia de un acreedor, que puede resultar de disposiciones legales, de contratos o embargos judiciales. Puede estar o no acompañado de un derecho de retención y ser o no oponible a terceros adquirentes de los bienes afectados, según sea la causa del privilegio.

4. La disminución del valor no es suficiente para que el asegurado pierda el título;
5. Debe preexistir un contrato de venta y ser incumplido al momento de la transmisión de la propiedad; y
6. La propiedad debe estar en manos del propietario y no en las del posible comprador.

E. Cobertura adicional del acreedor hipotecario

En los seguros de acreedor, existen coberturas adicionales a las existentes en los seguros de propietario. Tales coberturas pueden ser como la invalidez o inejecución de un privilegio, la pérdida de la prioridad del privilegio y privilegios sobre nuevas construcciones.

Es importante destacar que, en las pólizas de acreedor, la cobertura continúa después de que el asegurado se adjudica la propiedad por medio del remate del inmueble o adquiere la propiedad por cualquier otra causa derivada del préstamo, como puede ser una dación en pago. Una vez que la propiedad pasa, por esas causas, al acreedor hipotecario, este no requiere de una nueva póliza que lo proteja como propietario.

F. Cobertura para póliza del propietario:

El propietario estará cubierto contra pérdidas o daños, sufridos o incurridos por el asegurado a causa de:

- a. La propiedad del inmueble u otros derechos reales del mismo, sean distintos a los descritos en el Anexo A;
- b. Terreno ejidal o comunal de los Estados Unidos Mexicanos;
- c. Cualquier gravamen establecido al inmueble antes de la emisión de la póliza, ya sea por ley, por contratistas independientes, o por proveedores de materiales;
- d. Cualquier hipoteca sobre el inmueble;
- e. Cualquier servidumbre inscrita en los registros públicos que afecta al inmueble;
- f. Cualquier gravamen, embargo, o sentencia que grave al inmueble;
- g. Cualquier otro gravamen, defecto o carga que afecte el inmueble;
- h. Falta de derecho de acceder al inmueble;

- i. Invalidez por falsificación de cualquier documento inscrito en los registros públicos mediante el cual se sustente la propiedad del inmueble;
- j. Invalidez por falta de capacidad, fraude, dolo o cualquier otro vicio legal, de cualquier documento inscrito en los registros públicos mediante el cual se sustente la propiedad del inmueble;
- k. Invalidez de cualquier documento mediante el cual se sustente la propiedad del inmueble inscrito en los registros públicos por no haber sido apropiado o debidamente autorizado, firmado, sellado, reconocido, entregado o registrado;
- l. Invalidez de cualquier documento inscrito en los registros públicos que compruebe la propiedad del inmueble, debido a una descripción legal inexacta, incompleta o insuficiente del inmueble;
- m. Cualquier anotación marginal y/o aviso preventivo vigente que afecte la propiedad del inmueble.

G. Cobertura para póliza del acreedor:

El acreedor estará cubierto contra pérdidas o daños, sufridos o incurridos por el asegurado a causa de los incisos anteriores de las coberturas del propietario, más las dos siguientes:

- a. Invalidez o inejecutabilidad del gravamen de la hipoteca asegurada sobre la propiedad del inmueble;
- b. Prelación de cualquier hipoteca, gravamen o carga, al gravamen de la hipoteca asegurada con relación a la propiedad del inmueble.

H. Seguro en contra de la falta de derecho de acceso al inmueble objeto del título asegurado

En los seguros de título no se asegura la imposibilidad física de tener acceso a la propiedad objeto del título asegurado pues, como hemos señalado antes, no se asegura la posesión del inmueble, sino que se cubre el riesgo de que se pierda el derecho de tener un camino de acceso al inmueble. El seguro de título no garantiza que el camino de acceso al inmueble sea transitable, ni las condiciones del mismo, sino que dicho camino exista. Así, no importa, para el seguro de título, si se requiere un tanque o un vehículo todo terreno para acceder a un inmueble o si el camino se inunda en diversas épocas del año haciéndolo intransitable.¹¹⁸

¹¹⁸ Aunque aparezcan exageradas esas afirmaciones, han sido materia de controversia judicial de los Estados Unidos.

La justificación para excluir las anteriores cuestiones de la cobertura de falta de acceso al inmueble descansa en que el asegurado puede, con una simple inspección física de la zona y el terreno, saber si tendrá o no un libre acceso a su propiedad. Además, el asegurado podría iniciar las acciones judiciales correspondientes contra el vendedor o su agente por falsear los hechos respecto de las condiciones de acceso al inmueble.

1. Seguro en contra de un título no comerciable (unmarketable title¹¹⁹)

Como señalamos anteriormente, en la medida en que una persona cuenta con una propiedad libre de defectos y gravámenes es entonces cuando cuenta con un título vendible o apto para ser comercializado.

Dicho de otra forma, el título transferible es aquel que, el vendedor puede obligar judicialmente a que el comprador acepte una vez efectuada la búsqueda del título y el título no transferible es aquel que el comprador puede rechazar con justificación en la mesa de cierre.

Por ello, acorde al carácter indemnizatorio del seguro de título, el seguro se otorga contra un título no vendible o no transferible, es decir, contra las reclamaciones que el propio título pueda tener por parte de terceros, en relación a defectos del título existentes, pero desconocidos, a la fecha de expedición de la póliza.

2. Exclusiones de coberturas

Las exclusiones son excepciones estandarizadas a la cobertura de una póliza de seguro. Es importante distinguir las excepciones de cobertura de las exclusiones de cobertura. Las exclusiones de cobertura son estandarizadas, siempre se contienen en las pólizas, mientras que las excepciones de cobertura pueden incluirse también en la póliza, pero dependiendo del negocio de que se trate y sus particularidades.

Las exclusiones se incluirán en la póliza, a pesar de que las hipótesis de que dichas exclusiones traten no existan en el caso en concreto.

Como se ha mencionado antes, la ALTA, ante la demanda del mercado secundario de hipotecas en Estados Unidos, ha estandarizado las pólizas de Seguros de Título.¹²⁰ Las principales exclusiones estándar de los contratos de seguro de título, son las siguientes:

¹¹⁹ Aquel título de propiedad con vicios, limitaciones, o gravámenes implicando que el enajenante no tiene la propiedad y el dominio del inmueble, así como sus atributos físicos, o los tiene limitados. Título de propiedad no transferible o transferible con restricciones, por estar sujeto a gravámenes, vicios o limitaciones.

¹²⁰ La primera estandarización tuvo lugar en 1929, dirigida al seguro de acreedor. Posteriormente, las principales estandarizaciones de pólizas han tenido lugar en 1959, 1970, 1987, 1990 y 1998.

A. Exclusión por reglamentaciones de uso

Según las pólizas estándar de la *ALTA*, esta exclusión aplica en el caso de cualquier ley o reglamento gubernamental, ya sea federal, local o municipal, (incluyendo, no limitativamente, las leyes y reglamentos sobre construcción o zonificación) que restrinja, regule, prohíba o sea relativa ha:

- a) La ocupación, uso o disfrute de la propiedad;
- b) el carácter, dimensiones o localización de cualquier mejora existente o por existir en la propiedad;
- c) una división en los derechos de propiedad o una reducción de las medidas del inmueble o cualquier enajenación parcial de la cual la propiedad fuera o es parte; o
- d) protección ambiental o la consecuencia de cualquier violación de esas leyes, reglamentos o regulaciones gubernamentales.

Esta excluyente encuentra un primer fundamento en que las aseguradoras de títulos no efectúan búsquedas del título en los registros públicos de zonificaciones y uso de suelo, debido a que estos registros cuentan con una mala organización que encarece las búsquedas de título.

Pero en realidad, la base de la excluyente señalada consiste en que, en el sistema legal, todos los derechos sobre los bienes raíces no son derechos naturales, pues están sujetos a la facultad del gobierno de regular el uso del suelo de los inmuebles.

B. Exclusión por expropiación¹²¹

Este tipo de exclusión se aplica al caso de expropiación, a menos que exista evidencia del ejercicio de ese derecho gubernamental inscrita en los registros públicos a la emisión de la póliza. Tampoco existe esta excluyente cuando ha tenido lugar una expropiación anterior a la emisión de la póliza que pudiese afectar el valor de la propiedad del comprador asegurado, sin haber sido debidamente notificado a este.

¹²¹ Se le llama *Eminent domain* o *taking*.

C. *Exclusión por defectos, privilegios, gravámenes, prescripciones y otros riesgos creados, sufridos, asumidos o convenidos por el propio asegurado*

Por defectos debemos entender la existencia de cualquier vicio que afecte la validez del título de propiedad, o cualquier derecho de propiedad que resulte superior al interés o derecho que ha sido asegurado, siempre que ese defecto sea desconocido a la fecha de expedición de la póliza.

El privilegio es una afectación en el título asegurado de un inmueble y que les es oponible a los subsecuentes compradores de la propiedad, siempre que hubiesen sido conocedores del mismo, y que es ejecutado a través de la venta del inmueble. Dicho de otra forma, es un derecho otorgado por contrato, ley o regla de derecho (*rule of law*) para tener una deuda o carga garantizada con una propiedad.

El gravamen es una carga vencida y que ha alcanzado condición de privilegio a la fecha en que la póliza ha sido expedida. Debemos entender que estas figuras han sido creadas cuando son consecuencia de un acto conciente, deliberado y generalmente positivo por parte del asegurado, que no constituye desconocimiento o negligencia de su parte.

Respecto a la palabra sufrido, se utiliza como sinónimo de la palabra permitido, lo que implica que un asegurado tiene la autoridad o el poder para prohibir o prevenir un gravamen o defecto, pero no ejerce ese poder o autoridad a pesar de que el asegurado tenía total conocimiento del mismo.

De manera similar los defectos asumidos o convenidos, requieren del conocimiento, por parte del asegurado, del defecto de que se trate y que asuma o convenga con otra parte, por lo que quedarán excluidos de cobertura.

D. *Defectos no registrados y que resultan conocidos por el asegurado*

Se refiere a los defectos que no son conocidos por la compañía aseguradora, que no han sido registrados en ningún registro público a la emisión de la póliza, pero conocidos por el asegurado y no notificados por escrito a la aseguradora antes de la expedición de la póliza.

En los Estados Unidos algunos defectos comunes no registrados son las confiscaciones o decomisos de inmuebles por tráfico de drogas, ya sea porque el asegurado es el traficante o lo es su cónyuge o acreedor hipotecario.

E. Exclusión de defectos que no tienen como consecuencia pérdida o daño para el asegurado

Es evidente que si existen defectos en el título que no conllevan ningún daño o pérdida económica para el asegurado o que tengan como consecuencia una pérdida en el valor del inmueble, dichos defectos quedarán excluidos de la cobertura.

Sin embargo, las transacciones inmobiliarias inician cuando el comprador celebra un contrato de compra-venta preliminar con el vendedor para posteriormente, cuando se emita el seguro de título, se cierre la compra-venta definitivamente. Así las cosas, cuando se celebra el contrato preliminar de compra-venta, el comprador anticipa una parte del precio al vendedor y pacta con la aseguradora de títulos que inicie la búsqueda del título y la depuración de este. Si por alguna causa imputable a la calidad del título, la aseguradora se niega a asegurarlo y el comprador no recibe el reembolso de su anticipo, la aseguradora debe indemnizar al comprador.

F. Exclusión por defectos creados o adquiridos después de la emisión de la póliza

Las pólizas de los seguros de títulos son una consecuencia inmediata de la búsqueda o dictamen del título que efectuará la aseguradora de títulos correspondiente. El alcance de la búsqueda del título se extiende hasta la fecha en que la póliza se emite, de tal suerte que los defectos descubiertos con la búsqueda se reflejarán en el Anexo B de la propia póliza, denominado excepciones de cobertura.

En consecuencia, esta exclusión confirma el hecho de que los aseguradores de títulos finalizan la búsqueda del título asegurado en una fecha cierta, cuando emiten su póliza, de tal suerte que, los defectos que aparezcan después de esa fecha ya no quedarán asegurados.

G. Exclusiones por cesión gratuita de derechos

Esta exclusión significa que el seguro no cubrirá los defectos que conlleven pérdidas o daños al asegurado, cuando este no hubiese liquidado el valor de la propiedad o los intereses asegurados por la póliza. Evidentemente, esta exclusión no aplica cuando la figura jurídica con que adquirió el asegurado sea de naturaleza gratuita, como es el caso de las donaciones o herencias.

H. Exclusión por títulos no comerciables (unmarketable titles)

Si bien esta exclusión no aparece en todas las pólizas estándar de las principales aseguradoras de los Estados Unidos, significa que se excluye de cobertura la negativa de

**ESTA TESIS NO SALE
DE LA BIBLIOTECA**

cualquier persona para comprar la propiedad, tomarla en renta o tomarla como garantía hipotecaria. Esto se debe a que el seguro de título no es una certificación de que el título será vendible en el futuro.

El asegurador, al asegurar un título, adquiere la obligación de defender el título, pero no garantiza que el título sea vendible en futuras transacciones.

I. Exclusiones en la póliza del acreedor

Es común la exclusión de riesgos derivados del incumplimiento del acreedor asegurado a las leyes aplicables en la jurisdicción del lugar en donde la hipoteca vaya a ser ejecutada en caso de incumplimiento a la obligación garantizada. Dicha exclusión se refiere al incumplimiento de las leyes relativas al negocio que haya dado origen a la hipoteca.

También se excluyen los riesgos creados por leyes federales y estatales sobre quiebras, insolvencia y derechos de los deudores, cuando no es posible conocer dichos riesgos al realizar la búsqueda del título.

También cualquier decreto, resolución, ley, tratado, reglamento o restricción gubernamental (incluyendo sin limitación alguna, las leyes de construcción y zonificación, disposiciones y reglamentos de cualquier gobierno federal, estatal o municipal de los Estados Unidos Mexicanos) que restrinja, regule o prohíba o se relacione con:

- la ocupación, uso o goce del Inmueble;
- características, dimensiones o ubicación de cualquier mejora realizada al inmueble (en el presente o futuro);
- separación en la titularidad del inmueble o de cualquier parcela, o un cambio en las dimensiones o superficie, notificación o subdivisión;
- limitaciones en cuanto al tamaño o a la cantidad de la propiedad;
- protección ambiental, o el efecto de cualquier violación a las leyes o reglamentos gubernamentales relativos a la protección ambiental, excepto que exista un aviso de defecto, gravamen o carga sobre la propiedad del inmueble inscrito en el Registro Público, en o antes de la emisión de la póliza.

La negativa por parte de cualquier persona o entidad de comprar, arrendar u otorgar un crédito. Cualquier pérdida o daño ocasionado a consecuencia de un secuestro, decomiso, expropiación o toma de posesión del terreno. Derechos maritales, si los hubiera, de cualquier cónyuge del asegurado.

Situaciones hechas o de derecho no inscritas en los Registros Públicos, servidumbres no inscritas o gravámenes laborales no inscritos en los Registros Públicos.

J. Exclusiones en la póliza del propietario

Cualquier decreto, resolución, ley, tratado, reglamento o restricción gubernamental (incluyendo sin limitación alguna, las leyes de construcción y zonificación, disposiciones y reglamentos de cualquier gobierno federal, estatal o municipal de los Estados Unidos Mexicanos) que restrinja, regule o prohíba o se relacione con los puntos mencionados en la póliza del acreedor.

También excluyen defectos, gravámenes, cargas, reclamaciones adversas u otras situaciones de hecho o de derecho, ya sean creados, sufridos, asumidos o convenidos por el asegurado.

Cualquier reclamación originada por incapacidad o incumplimiento, del asegurado o propietario. La negativa por parte de cualquier persona o entidad de comprar, arrendar u otorgar un crédito, basada en la propiedad. Una reclamación que provenga de la operación mediante la cual fue creada el derecho asegurado, derivado de la quiebra, concurso mercantil de acreedores, conciliación, insolvencia y fraude.

También cualquier pérdida o daño ocasionado a consecuencia de secuestro, decomiso, expropiación, toma de posesión del terreno, o cualquier limitación en el uso del inmueble.

Situaciones hechas o de derecho no inscritas en los Registros Públicos, servidumbres no inscritas o gravámenes laborales no inscritos en los Registros Públicos.

3. Condiciones de Cobertura

A. Asegurado

En los Seguros de Título, el asegurado es aquella persona que aparece mencionada como tal en la póliza. Como en las demás clases de seguro, puede modificarse el nombre del asegurado a través de un endoso en tal sentido.

Una particularidad del seguro de título, es que el asegurado seguirá siéndolo mientras mantenga interés jurídico en la propiedad objeto del título asegurado, aún a través de sus sucesores, por lo que la protección del seguro se extiende a sus herederos, legatarios y albaceas, en atención a que se continúa asegurando la transmisión involuntaria de la propiedad. También quedan asegurados los parientes más cercanos, así como los sucesores corporativos y fiduciarios.

Es importante destacar que, en el seguro de título, se entiende por sucesores aquellos que lo son del asegurado por disposición de la ley.¹²² Judicialmente se ha establecido que la sucesión por “disposición de la ley” se refiere a un término o frase genérica generalmente usada para expresar la manera en que los derechos u obligaciones se transfieren a una persona por la sola aplicación de la ley a una transacción en particular, sin que exista acto positivo de esa persona para tal efecto.

En los Estados Unidos, es posible, incluso, que el asegurado sea una persona moral a constituirse. Sin embargo, pueden surgir problemas legales al hacerlo, cuando la persona moral asegurada no fue constituida o se constituyó defectuosamente.

En este orden de ideas, podemos decir que, en las pólizas de propietario, el asegurado es la persona física o moral que adquiere la propiedad del inmueble o sus sucesores. Respecto a las pólizas de acreedor, el asegurado es el propietario de la deuda garantizada por la hipoteca asegurada, así como quienes lo sucedan en la propiedad de la deuda, siempre que sean compradores de buena fe del adeudo.

Las aseguradoras, además de efectuar un dictamen del título para evitar riesgos, generalmente aseguran riesgos fuera de registro,¹²³ mismos que no son detectables en los registros utilizados para la búsqueda del título, pero que podrían presentarse en un futuro.

B. Inmueble o interés asegurado

Generalmente, el inmueble objeto del título asegurado se describe en el Anexo A de la póliza de seguro de título, e incluye sus accesiones y mejoras, siempre que por ley se entiendan como parte del inmueble.

Las pólizas tipo de la *ALTA* señalan que el inmueble asegurado no incluye ninguna propiedad fuera de los límites del área específicamente descrita o referida en el Anexo A de la póliza, ni incluyen ningún derecho, título, interés, propiedad o servidumbre en calles, caminos, avenidas, callejones, carreteras o pasos de agua colindantes, sin que nada de lo dicho pueda modificar o limitar el derecho de acceso asegurado respecto del inmueble descrito en la póliza.

C. Registros públicos

Los registros públicos han sido definidos por la *ALTA*, como aquellos registros que, por ley, mantienen información sobre actos jurídicos relativos a un inmueble. Cuando esta

¹²² Denominado *Operation law*.

¹²³ Llamados *Off-record risk*.

definición anglosajona se refiere a que dichos registros operan “por ley” se refiere a las leyes registrales de cualquier tipo.¹²⁴

Por ello, definiciones contenidas en las pólizas estandarizadas más recientes de la *ALTA*, han señalado que los registros públicos son aquellos establecidos bajo leyes en vigor a la emisión de la póliza, con el propósito de dar publicidad a terceros, de los actos que afectan a un determinado inmueble, a pesar de que dichos terceros no hubiesen tenido conocimiento anterior de esos actos.¹²⁵

Así las cosas, debido a los diversos tipos de sistemas registrales que imperan en los Estados Unidos, es común que, en las pólizas de seguro de título, se acostumbre señalar que las reformas a las leyes estatales de registros públicos, que afecten los aspectos relativos a la publicidad de los actos no pueden aumentar el ámbito de cobertura del seguro.

Otro aspecto relevante, es que los privilegios protectores de cuestiones ambientales, para ser cubiertos por el seguro de título, deben estar registrados con el secretario de la Corte Federal de Distrito que corresponda al lugar en donde se encuentre ubicado el inmueble objeto del título asegurado.

Es importante destacar que las aseguradoras de títulos solamente están obligadas a buscar antecedentes de la propiedad en los registros públicos y no los privados, como ha sido señalado judicialmente en los Estados Unidos. Pero además no es suficiente el hecho de que un determinado acto se encuentre inscrito en un registro público para tener por efectuada la debida publicidad del acto o *constructive notice*, a menos que la ley estatal registral relativa a dicho registro señala que la sola inscripción de éste constituya la publicidad plena del acto registrado.

D. Títulos asegurados no comerciables (unmarketable titles)

La primera definición sobre la *no comerciabilidad del título asegurado*, fue introducida por la *ALTA* en las pólizas estándar del seguro de acreedor del año de 1990, señalando que, cuando se encuentra amparada por la cobertura del seguro, la no comerciabilidad del título asegurado es un acto que, declarado judicialmente o no, afecta el título de propiedad que releva al comprador de su obligación de comprar o al acreedor de su obligación de prestar, atendiendo a una condición contractual o por disposición de la ley que requiere la entrega de un título comerciable o vendible.

Recordemos que, en los Estados Unidos, es común contratar la cobertura para que el título de propiedad asegurado continúe siendo vendible o comerciable, atendiendo a que las

¹²⁴ Leyes registrales tales *race acts*, *race-notice recording statutes* y *notice acts*. *Race notice recording statutes* son leyes conforme a las cuales los derechos respecto a un inmueble se determinan en base a la prioridad de un registro, salvo cuando una parte tiene conocimiento por otros medios de un acto anterior. *Notice acts* son leyes que impiden alegar la falta de registro de un instrumento, si se ha tomado conocimiento de este por otros medios.

¹²⁵ *Races recording statutes*: Leyes estatales conforme a las cuales los derechos respecto de un inmueble se determinan exclusivamente en base al registro los actos correspondientes, sin tomar en cuenta los conocimientos que se tenga de actos que no sean registrados.

aseguradoras de títulos, cuando se niegan a asegurar un título, lo convierten en uno no asegurable y, en consecuencia, un título no comerciable o vendible.

Pero cuando hablamos de un título no comerciable, no debemos entender por tal aquel título que no se vende por caprichos de las leyes de la oferta y demanda, pues no es ese el objeto del seguro, sino que nos referimos a que el inmueble objeto del título se encuentra libre de todo gravamen o limitación en su dominio, lo cual permite su venta o comerciabilidad.

E. Cobertura sobre responsabilidad contractual del asegurado

Con el pago de la prima del seguro de título, este cubre los riesgos inherentes al asegurado, debidamente establecidos en el *Anexo A* de la póliza, durante todo el tiempo que dicho asegurado continúe con un interés respecto del bien objeto del título asegurado. De esa forma, si cuando el asegurado vende la propiedad objeto del título continúa vigente alguna obligación a su cargo, como el saneamiento para el caso de evicción o cuando vende financiando la operación con hipoteca, los riesgos que le puedan ser reclamados en virtud de esa obligación continuarán cubiertos por el seguro de título.

Por el contrario, si cuando el asegurado vende su propiedad lo hace bajo la modalidad *as is*, por medio de la cual el vendedor enajena la propiedad como se encuentra sin garantías expresas o implícitas, en ese momento concluirá la cobertura del seguro de título, sin necesidad de notificación alguna al asegurado, al no existir ya ninguna obligación a su cargo ni interés respecto de la propiedad.

En ese caso, los compradores del vendedor quedan expresamente excluidos de la cobertura del seguro.

En consecuencia, el asegurado original o sus sucesores asegurados, cuentan con la cobertura del seguro en tanto mantengan un interés jurídico en la propiedad. Dicho interés puede consistir en una obligación adquirida contractualmente o por disposición de la ley. A este punto, es importante destacar que el comprador del asegurado que tenga una reclamación en contra de este, no se encuentra legitimado para actuar directamente en contra de la aseguradora del título.

Es requisito *sine qua non* que el comprador del asegurado primero inicie su acción en contra de este para que, habiéndose determinado la responsabilidad del asegurado, entonces la aseguradora proceda a la indemnización correspondiente.

Dicho de otro modo, los derechos de propiedad y las garantías contractuales del propietario asegurado frente a su eventual comprador quedan cubiertas, pues dicha cobertura es sucesiva y pasa de una persona a otra, mientras existan interés alguno del asegurado. Evidentemente, la cobertura antes dicha tiene efectos y es reducida *pro tanto*.

Por lo que respecta a la cesión de pólizas sobre hipotecas, un acreedor hipotecario asegurado que se adjudica la propiedad objeto del título asegurado por cualquier medio de venta judicial, de remate hipotecario o dación en pago o de cualquier otra forma que cancela el privilegio o gravamen asegurado, continúa bajo la cobertura de la póliza, en los mismos términos y condiciones en que esta fue expedida originalmente. Si el acreedor, convertido ahora en propietario, quisiera actualizar las condiciones del seguro, por ejemplo la suma asegurada, deberá contratar un nuevo seguro o adquirir un endoso del original, mediante el pago de la prima correspondiente.

También es permitido, mediante el endoso y pago de prima correspondiente, que el propietario del inmueble, asegurado en el contrato de seguro, ceda sus derechos, sobre el seguro, a un eventual acreedor hipotecario.

Por lo que respecta a los mercados secundarios de hipotecas, cuando una hipoteca es vendida en dicho mercado, a través de grandes *pools*¹²⁶, paquetes o canastas de hipotecas, pueden cederse los derechos sobre el contrato de seguro de título, mediante dos contratos de compra-venta que usualmente se celebran. En el primero de ellos, el acreedor hipotecario original cedente al cesionario todos los derechos de la hipoteca, obligándose a dejar a salvo al cesionario de los daños que se le pudiesen causar si el deudor hipotecario cae en incumplimiento. En el segundo tipo de contrato, el acreedor hipotecario original solamente cede los derechos al cobro de la hipoteca, pero mantiene la titularidad del gravamen.

Las reclamaciones de buena fe hechas por el asegurado, respecto de garantías contractuales otorgadas por este, quedan cubiertas por el seguro de título. Se entiende que existe mala fe cuando el defecto en el título existe a la emisión de la póliza, pero es descubierta por el asegurado después de esa fecha sin que revele el defecto a la aseguradora en un periodo razonable de tiempo y transmite la propiedad a un tercero. En ese caso, no existe obligación de la aseguradora para indemnizar.

F. Obligación de la aseguradora de defender el título

Debido a que el contrato de seguro de título es un contrato indemnizatorio, una de las principales coberturas que el seguro de esta clase tiene es la de defensa del título por parte del asegurador. A través del tiempo, esta obligación de defensa ha sido condicionada o limitada en sus pólizas por las aseguradoras, debido a la gran diversidad de riesgos que pueden quedar cubiertos por el seguro, el poco conocimiento que de ellos tienen los asegurados en general y ante la inevitable posibilidad de enfrentarse con reclamaciones fraudulentas de los asegurados.

La aseguradora tiene el deber de defender a su asegurado ante terceras partes que aleguen un defecto en el título o un interés adverso al título asegurado. La compañía de seguros,

¹²⁶ Un *pool* es con lo que designa todo acuerdo entre productores cuyo objeto es limitar o suprimir la competencia entre sí. Los socios conservan su independencia financiera e industrial y convienen precios de venta o cuotas de producción.

bajo su propio costo y sin dilación, ante la solicitud previa del asegurado, deberá proveer de defensa a dicho asegurado ante cualquier litigio en su contra seguido por cualquier tercero con un interés contrario al establecido en el título cuando fue asegurado. Si la aseguradora falla en su deber de proporcionar la de defensa al asegurado será responsable de los daños y perjuicios causados.

Este aviso de solicitud de defensa debe darse al propio asegurado, en el domicilio señalado en la póliza y sin mayor demora. Desde luego, en el caso de litigio, los tiempos serán regidos en buena medida por los que señalen las leyes procesales bajo las cuales se conduce el procedimiento litigioso respectivo.

La aseguradora tendrá en todo tiempo el derecho de comunicar al asegurado, en un periodo de tiempo razonable, que no tiene la obligación de proveer defensa alguna cuando así hubiese sido pactado en la póliza correspondiente.

La regla general consiste en que el deber de la aseguradora de defender es determinado en la etapa procesal de pleadings, es decir, cuando las partes presentan en juicio sus pretensiones y defensas. Pero la obligación de la aseguradora de defender será más amplia que su deber de indemnizar pues, en ciertos casos, el deber de la aseguradora de defender no puede determinarse en la etapa de pleadings o pretensiones y defensas.

A la anterior regla se le llama la prueba del complaint comparison o la prueba del pleading comparison. La aplicación de la prueba consiste en comparar los hechos alegados en la demanda con las estipulaciones de cobertura contenidas en la póliza de seguro y si la demanda revela que los hechos, una vez probados, podrían dar lugar a la aplicación de una cobertura, entonces nace el deber de la aseguradora a defender.

Este proceder recibe el nombre de doctrina de las ocho esquinas o *eight corners doctrine*, pues requiere leer los hechos de la demanda en sus cuatro esquinas, es decir, toda la demanda, y compararlas con las cuatro esquinas de la póliza de seguro. Es importante señalar que el asegurado tiene la carga de la prueba para demostrar que los hechos alegados en la demanda pudiesen tener como resultado la cobertura de la póliza de seguro.

Dicha carga es importante pues no existe deber de la aseguradora de defender el título cuando no existe obligación de cobertura según el seguro. Desde luego, corresponde a la aseguradora la carga de la prueba de que la acción contenida en la demanda cae en los supuestos de las exclusiones y las excepciones de cobertura.

Es más, ha sido sostenido judicialmente que el asegurado no requiere de defenderse a si mismo aún contando con una defensa legítima. Al contrario, cuando existe una acción en contra del asegurado y la acción intentada encuentra fundamento en riesgos cubiertos por el seguro de título, es la aseguradora, no el asegurado, quien debe defender la demanda, a pesar de que la defensa consista en negar la demanda o interponer una excepción procesal derivada del contrato, leyes locales o de las reglas de *equity*.¹²⁷

¹²⁷ Es el sistema jurídico desarrollado en Inglaterra paralelamente al sistema de Derecho estricto o incorporado anglo-norteamericano. Bajo el sistema inglés de Derecho estricto, las acciones judiciales posibles se encontraban estrictamente limitadas. Ante la insuficiencia de estas acciones para proteger intereses legítimos de las partes, estas recurrían al rey, el cual a su vez delegaba a tribunales especiales

Debido a que es difícil en la práctica determinar, a priori, cuando una aseguradora tiene la obligación de defender el título en juicio, es común que las aseguradoras lo hagan pero con una reserva de derechos. La aseguradora defenderá el título en juicio pero se reserva el derecho de recuperar los costos que esto implique si, posteriormente, se determina que no tenía obligación de hacerlo.

Puede también darse el caso de que el litigio sea complejo al existir diversas acciones en una misma demanda, pero solo alguna o algunas de ellas se refieren a riesgos cubiertos por la póliza. En ese caso, la aseguradora tiene el deber de defender solamente en lo atinente a los riesgos cubiertos por la demanda y no a toda ella.

Cobra relevancia lo antes dicho, pues ha sido declarado judicialmente que si la aseguradora declinara por completo a defender, perdería su oportunidad de recibir notificaciones posteriores relativas a la póliza y a participar en el probable arreglo o transacción que pudiera darse en el asunto en cuestión.

Como en muchas industrias de los Estados Unidos, los costos que representan para las aseguradoras los litigios en que intervienen han aumentado considerablemente en años recientes. Por ello, las aseguradoras han tratado de limitar esa obligación lo más posible en sus pólizas y han tratado de convenir transacciones y arreglos con los terceros demandantes por montos iguales o inferiores a la suma asegurada en el propio seguro de título.

De esta forma, las aseguradoras de títulos llegan a convenios con sus contrarios, es decir, los demandantes de sus asegurados, en representación de estos.

Por otra parte, la aseguradora tiene el derecho de iniciar, sin dilación alguna, cualquier acción en contra de cualquier tercero que atente en contra de los derechos contenidos en el título objeto del seguro, siempre que sea de acuerdo a lo convenido en la póliza y a fin de evitarse para sí o para el asegurado responsabilidades o daños futuros.

La aseguradora tiene la obligación de litigar cualquier juicio en contra del asegurado y respecto de los riesgos cubiertos por el seguro. En general, siempre que existen bases objetivas para determinar que ha aparecido un defecto en el título antes desconocido, la aseguradora tiene la obligación de mantener los derechos contenidos en el título de la misma forma en que fueron asegurados, para lo cual debe iniciar las acciones correspondientes, ya sean judiciales o no.

La obligación de las aseguradoras para defender el título se extiende hasta el obtener una decisión final en el asunto de que se trate, por lo que se reservan el derecho de apelar en su momento en contra de cualquier sentencia u orden que les sea adversa. En este caso, la obligación de las aseguradoras para efectuar el pago de las reclamaciones que les sean

(*Chancery Courts*) la decisión de estos casos. Tales tribunales desarrollaron un conjunto de reglas, primero basadas en la equidad según esos tribunales la entendían, y luego cristalizadas en un régimen jurídico propio. Durante el siglo XIX, la mayoría de los tribunales de equity se fusionaron con los de Derecho estricto, pero quedó vigente el conjunto de reglas históricamente desarrolladas por aquellos, que hoy se conoce con el nombre de equity. Este concepto fue incorporado a los distintos sistemas jurídicos basados en el Derecho inglés.

presentadas por sus asegurados se encontrará suspendida hasta en tanto exista una sentencia firme que condene a su asegurado al pago de las prestaciones reclamadas.

Desde luego, debido a que puede tomar años en que los tribunales dicten una resolución final en un juicio, las aseguradoras serán responsables frente al asegurado de los daños causados por el tiempo en que la aseguradora persista en mantener el asunto sub iudice, a pesar de que estos no hubieran sido reclamados inicialmente, sino que se hubiesen causado mientras el litigio estaba en proceso.

Respecto de los acuerdos a los que el asegurado pueda llegar en un litigio frente al tercero que lo demanda, deberá recabarse previamente y por escrito el consentimiento de la aseguradora para hacerlo o esta quedará relevada de cualquier responsabilidad. Con ello, se busca evitar que el asegurado admita voluntariamente responsabilidades por pérdidas o daños que no son responsabilidad de la aseguradora.

G. Condiciones de la póliza del propietario

En México estas condiciones están sujetas a Stewart puesto que es la única compañía que maneja este seguro, y las condiciones son las siguientes:

1. Continuidad del Seguro: La cobertura bajo esta póliza iniciará su vigencia a partir de la emisión de la póliza y permanecerá en vigor en beneficio del asegurado, mientras retenga la propiedad o algún derecho sobre el inmueble, o mientras el asegurado tenga responsabilidad en virtud de algún convenio pactado por el asegurado al momento de llevar a cabo alguna operación que tenga como efecto la transmisión o traspaso de la propiedad.
2. Aviso de reclamación por parte del asegurado: Deberá dar aviso por escrito a la compañía de seguros dentro de los 30 días hábiles siguientes a la fecha que el asegurado haya tenido conocimiento de cualquier reclamación a la propiedad o algún derecho que pueda ser adverso a la propiedad.

La compañía tendrá 30 días hábiles, a partir de la fecha en la cual reciba la documentación e información que le permita conocer el fundamento de la reclamación, en efectuar las siguientes medidas, siempre y cuando sea válida la reclamación:

- i Entablar las acciones necesarias para liberar o cancelar el gravamen, carga o reclamación adversa sobre la propiedad del inmueble, en los términos en que se encuentre asegurado;
- ii Indemnizar al asegurado en los términos previstos;

- iii Obtener un finiquito u otro documento que cancele el gravamen, carga o reclamación adversa; o,
- iv Tomar otra medida que, a juicio de la compañía, sea conveniente.

3. Defensa y enjuiciamiento de acciones; deber del asegurado de cooperar:

- La compañía proporciona la defensa del asegurado en el litigio iniciado por un tercero, en el cual hace una reclamación adversa de la propiedad o derecho.
- La compañía tendrá el derecho, asumiendo el costo, de iniciar y proseguir cualquier acción o procedimiento o de realizar cualquier otro acto que a su juicio sea necesario establecer la validez de la propiedad o derecho al inmueble según se encuentren asegurados, para evitar, reducir pérdidas o daños al asegurado.
- Cuando la compañía haya ejercido una acción o interpuesto una defensa, la compañía podrá iniciar y continuar cualquier litigio.
- Aquellos casos en los cuales la compañía pueda iniciar una demanda o interponer cualquier medio de defensa ante cualquier acción o procedimiento, el asegurado otorgará a la compañía el derecho de iniciar y continuar con las medidas que juzgue pertinentes, incluyendo las apelaciones y recursos que procedan, asimismo, actuará en representación del asegurado.

4. Prueba de pérdidas o daños: Comprobación de la pérdida o daños deberá de describir el gravamen o carga sobre la propiedad del inmueble, u otra situación de hecho o derecho amparada. La compañía quedará liberada de cualquier responsabilidad y sus obligaciones quedarán extinguidas, en caso de que el asegurado, beneficiario o sus representantes, de uno u otro, con el fin de hacerla incurrir en el error, disimulan o declaran inexactamente hechos que pudieran excluir o disminuir dichas obligaciones.

5. Opciones de pagar o satisfacer de otra manera las reclamaciones: Liberación de responsabilidades. En caso de reclamación, la compañía tiene las siguientes opciones:

- i Pagar el monto de seguro (concluye cualquier responsabilidad u obligación de la compañía frente al asegurado).
- ii Pagar al asegurado reclamante o de alguna manera llegar a un arreglo con partes distintas del asegurado:

- Negociar con otras partes en nombre y en beneficio del asegurado cualquier reclamación amparada;
- Pagar al asegurado las pérdidas o daños amparados.

6. Determinación y alcance de responsabilidad:

- a) La responsabilidad de la compañía no excederá de la menor cantidad entre:
 - El monto del seguro;
 - La diferencia entre el valor de la propiedad en los términos en que se encuentran asegurados y el valor de la propiedad están sujetos al gravamen o carga u otras situaciones de hecho o de derecho amparadas por la póliza, en la fecha en que el asegurado tenga conocimiento de los hechos que dieron origen a las pérdidas o daños.

- b) En caso de que el monto del seguro en la emisión de la póliza sea menor que el valor de la propiedad o derecho asegurado, o la contraprestación total pagada por el inmueble, lo que sea menor, o en caso de que posteriormente (de la emisión de la póliza) se realiza una mejora sobre el inmueble que incremente el valor de la propiedad o del derecho asegurado por lo menos en un 20% sobre el monto asegurado. Esto deberá estar sujeto a:
 - Si no se ha realizado una mejora posterior, con respecto de la pérdida parcial, en este caso, la compañía solo pagará la pérdida correspondiente a la proporción del monto asegurado (esto es conforme a la fecha de emisión), tenga relación con el total del valor de la propiedad o del derecho asegurado en la emisión de la póliza.
 - En caso de haberse realizado alguna mejora posterior, con respecto a cualquier pérdida parcial, la compañía sólo pagará la pérdida en proporción al 120% de monto asegurado y esto debe tener relación con la suma del monto y el monto gastado por la mejora realizada.

- c) La compañía cubrirá únicamente aquellos costos, honorarios de abogados y gastos incurridos en la defensa del Asegurado en caso de un litigio iniciado por un tercero.

7. Prorrato: Si el inmueble descrito consiste en 2 o más parcelas que no se utilizan como una propiedad única en la emisión de la póliza, y se sufre una pérdida que afecte a una o más de las parcelas pero no en todas, la pérdida será calculada e indemnizada proporcionalmente como si el monto del seguro estuviera dividido en proporción al valor en la emisión de la póliza de cada parcela individual con respecto a la totalidad de las mismas, con exclusión de cualquier mejora realizada con posterioridad a la emisión de la póliza, a menos de que la compañía y el asegurado se haya acordado con responsabilidad el valor respecto a cada parcela en el momento de emitirse la póliza y dicho acuerdo deberá estar en una declaración explícita o endoso adjunto a la póliza.
8. Limitación de responsabilidad:
 - ✓ La compañía, en la medida de que estén asegurados, establece la validez de la propiedad del inmueble o elimina el presunto gravamen o carga, o sana la reclamación adversa de la propiedad del inmueble; o si toma alguna medida dando aviso a la reclamación por parte del asegurado u opciones de pagar o satisfacer de otra manera las reclamaciones (liberación de responsabilidad), por cualquier medio legal, incluso el litigio y la interposición de cualquier apelación que resulte del litigio.
 - ✓ En caso de cualquier otro litigio, incluso el iniciado por la compañía o con su consentimiento, la compañía no tendrá ninguna responsabilidad por pérdidas o daños, hasta que al menos exista una sentencia ejecutoriada.
 - ✓ En la negociación de cualquier reclamación o demanda, la compañía no tendrá ninguna responsabilidad por pérdidas o daños sufridos por el asegurado con respecto a las responsabilidades que el asegurado haya asumido por voluntad propia.
 - ✓ La compañía no tendrá ninguna responsabilidad por cualesquiera defectos o reclamaciones adversas u otras situaciones de hecho o derecho que ocasionen pérdidas o daños y/o perjuicios. En caso de litigio, incluso iniciado por la compañía y en la negociación de reclamación o demanda.
9. Reducción del seguro; reducción o terminación de responsabilidad: Todos los pagos realizados, excepto los pagos de honorarios de abogados, costos y gastos de defensa, reducirán el monto del seguro proporcionalmente.
10. Responsabilidad no acumulativa: El monto del seguro será reducido en la cantidad que la compañía cubra en relación con alguna excepción, o en la cantidad que la compañía cubra en relación con algún gravamen constituido por el asegurado haya convenido, asumido o aceptado, o en la cantidad que la compañía cubra en relación con algún gravamen constituido por el asegurado (antes o al momento de la emisión de la póliza).

11. Pago por pérdidas:

- ❖ Cuando la compañía realice algún pago, será necesario que el reclamante acredite su carácter de asegurado.
- ❖ Las pérdidas o daños deberán pagarse al asegurado dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que se determina el grado de responsabilidad y el alcance de las pérdidas.
- ❖ En caso de que la compañía no cumpla con las obligaciones asumidas, pagará al asegurado una indemnización por mora de acuerdo a las disposiciones aplicables del artículo 135 bis de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros.¹²⁸

12. Subrogación al momento de pago o de negociación:

- a. Derecho de subrogación de la compañía: Siempre que la compañía hay arreglado y pagado una reclamación, se subrogará en todos los derechos sin que dicha subrogación se vea afectada por cualquier acción del asegurado. La compañía se subrogará hasta por el monto del seguro y tendrá derecho a gozar de todos los derechos y recursos que le habrían correspondido al asegurado en contra de cualquier persona, entidad pública o privada, o bien, con respecto a la reclamación o daños sufridos.
- b. Contratos de seguros con varias compañías aseguradoras: Cuando se contrate con varias compañías un seguro contra el mismo riesgo y por el mismo interés, el asegurado tendrá la obligación de notificar a cada una de las compañías de la existencia de los otros seguros.

13. Competencia: En caso de una reclamación o controversia, el asegurado reclamante deberá acudir a la Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los usuarios de Servicios Financieros o a la Unidad especializada de la compañía (está se localiza en donde se encuentren la oficinas de la compañía en donde se asegure el bien inmueble), a presentar su reclamación conforme a lo dispuesto a los artículos 50 bis, 60, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 70 y demás aplicables por la Ley de Protección y Defensa al usuario de Servicios Financieros.¹²⁹

14. La póliza es el contrato completo:

¹²⁸ Ver anexo 4.

¹²⁹ Ver anexo 2.

- i La póliza, conjuntamente con el endoso que anexe la compañía (si existiera), constituyen y forman parte del contrato pactado entre el asegurado y la compañía.
 - ii En los términos de los artículos 8 y 47 de la Ley sobre el Contrato de Seguro,¹³⁰ la compañía podrá rescindir la póliza sin responsabilidad alguna, en caso de que el asegurado, su representante legal o el individuo que contrate el seguro a favor del asegurado, lleven a cabo cualquier omisión, declaraciones falsas o inexactas de los hechos importantes que se le pregunten.
 - iii La póliza solo podrá ser modificada mediante un convenio por escrito (compañía y asegurado), haciéndose constar mediante endosos previamente registrados ante la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, el cual deberá ser emitido por la compañía, adjuntando la póliza y debe ser firmado por un representante legal tanto de la compañía como del asegurado.
15. Avisos o cualquier comunicación: Todos los avisos o comunicaciones deberá notificarse a la compañía por escrito, incluyendo el número de póliza y será dirigido a la compañía (según el domicilio que tenga dicha compañía).
16. Conflicto entre idioma: Cualquier reclamo, controversia y/o disputa que surja y exista algún conflicto entre la versión en el idioma español y la versión en inglés, la versión en español prevalecerá en cuanto a dicho reclamo, controversia y/o disputa.
17. Prescripción: Todas las acciones derivadas, prescribirán en 2 años, contados desde la fecha del acontecimiento que les dio origen, el plazo no correrá en caso de omisión, falsa o inexactas declaraciones sobre el riesgo ocurrido, sino desde el día en que la compañía haya tenido conocimiento de él.
18. Modificación a la póliza: En caso de que el contenido de la póliza o modificaciones no concordaran con la oferta, el asegurado deberá pedir la rectificación dentro de los 30 días siguientes al día de recibir la póliza.

H. Condiciones de la póliza del acreedor

Stewart maneja las siguientes condiciones para la póliza del acreedor y a continuación se describen:

1. Continuidad del seguro:

¹³⁰ Ver anexo 3.

- a) Después de la adquisición de la propiedad inmobiliaria: La cobertura bajo esta póliza iniciará su vigencia a partir de la emisión de la póliza y permanecerá en vigor en beneficio del asegurado que adquiriera el bien inmueble, propiedad o en su totalidad la ejecución hipotecaria.
 - b) Después del traspaso de la propiedad: La cobertura iniciará su vigencia a partir de la emisión de la póliza y permanecerá en vigor en beneficio del asegurado, mientras que éste tenga la propiedad o algún derecho sobre el inmueble.
 - c) El titular de la deuda: Excepto cuando exista un tercer titular que asume el pago de la deuda del asegurado.
 - d) Monto del Seguro: El monto del seguro después de la adquisición o del traspaso no excederá en ningún caso al primer monto del seguro o a la suma de la principal deuda garantizada por la hipoteca asegurada en la emisión de la póliza.
2. Las cláusulas 2, 3 y 4, que corresponden a: Aviso de la reclamación por parte del asegurado, defensa y enjuiciamiento de acciones y dar prueba de pérdidas o daños son idénticos a la póliza del propietario.
 3. En el caso de opciones de pagar o satisfacer de otra manera las reclamaciones. Únicamente difiere de la cláusula 5 de la póliza del propietario, el inciso i), el cual se menciona a continuación:
 - i) Pagar el monto del seguro o comprar la deuda al amparo de la póliza:
 - Pagar el monto.
 - Comprar la deuda garantizada por la hipoteca asegurada por la suma debida.

Si la compañía ofrece comprar la deuda, el titular de la deuda transferirá, cederá y traspasará la deuda y la hipoteca asegurada junto cualquier derecho colateral a la compañía, a cambio del pago correspondiente.
 4. Además de lo indicado en la cláusula 6 de la póliza de propietario en relación a la determinación y alcance de responsabilidad, se añade lo siguiente:
 - a) La responsabilidad de la compañía no excederá de la menor cantidad:

OPERACIÓN DEL SEGURO DE TÍTULO

- El saldo no pagado de la deuda, garantizado por la hipoteca asegurada, según los límites y disposiciones de la limitación de responsabilidad o según quede reducido de acuerdo a la reducción del seguro, en el momento que ocurra el daño o la pérdida cubiertos por la póliza, junto con el interés correspondiente.
 - La diferencia entre el valor de la propiedad o del derecho, en los términos en que se encuentren asegurados y el valor de la propiedad o derecho sujetos al gravamen o carga u otras situaciones de hecho o derecho amparados, en la fecha en que el asegurado tenga conocimiento de los hechos que dieron origen a las pérdidas o daños.
- b) En caso de que el asegurado haya adquirido la propiedad o derecho descrito en la continuidad del seguro o haya transmitido la propiedad, las obligaciones continuarán en los términos previstos por la determinación y alcance de responsabilidad inciso a).
5. La cláusula de la limitación de responsabilidad de la póliza del acreedor cambia con respecto a la póliza del propietario como a continuación se describe:
- ✓ La compañía no tendrá responsabilidad alguna por:
 - Cualquier deuda creada con posterioridad a la emisión de la póliza excepto por hechos para proteger el gravamen de la hipoteca asegurada y garantizados por la misma y sumas razonables gastadas para impedir el deterioro de las mejoras;
 - Anticipos del préstamo para construcción con posterioridad a la emisión de la póliza, a excepción de anticipos para financiar en su totalidad o en parte una mejora al inmueble, los cuales fueron garantizados por la hipoteca asegurada y el asegurado tuviera y siguiera teniendo la obligación de entregar anticipos en la emisión de la póliza y después de esta fecha.
 - ✓ La compañía no tendrá responsabilidad alguna por cualquier defecto o reclamación adversa u otra situación de hecho o de derecho que ocasionen pérdidas o daños y/o perjuicios que no hubiesen sido causados, si el asegurado o su representante legal, hubiese pagado al deudor hipotecario el valor de mercado por la hipoteca asegurada.

6. La cláusula de reducción del seguro; es igual a la póliza del propietario, sin embargo, se agrega lo siguiente:
 - ❖ El pago parcial, por cualquier otra persona, de la deuda principal o de cualquier otra obligación garantizada por la hipoteca asegurada, o cualquier cancelación parcial de la hipoteca, reducirá el monto de seguro en forma proporcional a dicho pago. El interés asegurable podrá ser ajustado posteriormente sumando los intereses acumulados y exhibiciones realizadas para proteger el gravamen de la hipoteca, pero en ningún caso podrá exceder el monto.
 - ❖ El pago total realizado por cualquier persona, finiquito o cancelación voluntaria de la hipoteca asegurada terminará toda responsabilidad por parte de la compañía excepto en el caso de la cláusula 1 a) referente a la continuidad del seguro.
7. En la responsabilidad no acumulativa, cambia totalmente en la póliza del acreedor: En el caso de que el asegurado adquiera una totalidad o parte de la propiedad o derecho sobre el inmueble en cumplimiento a la deuda garantizada por la hipoteca, el monto será reducido en la cantidad que la compañía cubra en relación con alguna excepción, o en la cantidad que la compañía cubra en relación a algún gravamen que el asegurado haya convenido, asumido o aceptado antes de la emisión de la póliza, respecto a la propiedad o derecho. En virtud de que la cantidad pagada en dichos supuestos, será considerada como un pago de conformidad en la póliza.
8. En las cláusulas del pago por pérdidas, subrogación al momento de pago o de negociación, competencia, la póliza es el contrato completo, aviso o cualquier comunicación, conflicto entre idioma, prescripción y modificación, queda igual a la póliza del propietario para estas condiciones.
9. La cláusula de prorateo desaparece para la póliza del acreedor, en su lugar está la cláusula de derechos y limitaciones del asegurado, que dice: El titular de la deuda garantizada por la hipoteca asegurada, podrá liberar o sustituir, siempre y cuando no se vean afectadas la prelación o la ejecutabilidad del gravamen, la responsabilidad personal de cualquier deudor o fiador, o podrá extender o modificar las condiciones de pago o liberar una porción de la propiedad o derecho del gravamen de la hipoteca, o podrá liberar cualquier garantía colateral de la deuda.

4. Excepciones de Coberturas

Como hemos comentado, el procedimiento común en los seguros de título conlleva que el adquirente de un inmueble no cerrará la transacción respectiva hasta en tanto no exista un dictamen favorable de la compañía aseguradora para que lo haga. De esta forma, si la

aseguradora considera que existe un eventual riesgo respecto de algún probable defecto que pudiese presentar a futuro el título, lo informará al asegurado a fin de que este pueda negociar con el enajenante el depurar los defectos detectados, asumir el riesgo de dicho defecto a cambio de un mejor precio en la transacción o, simplemente, no cerrar la operación respectiva.

Atendiendo a lo antes dicho, los seguros de título han sido severamente criticados, aduciendo que lo único que aseguran es que la aseguradora ha efectuado un examen riguroso del título y ha listado sus defectos en el capítulo de excepciones de la póliza. Sin embargo, habrá que considerar que, el seguro de título, realmente cubre la responsabilidad no negligente de un profesional que hubiese intervenido en el examen del título.

Las excepciones de cobertura son los intereses no asegurados del título, privilegio o propiedad asegurada. Las excepciones son expresamente identificadas en la póliza como tales durante la etapa o proceso de suscripción de la póliza (*underwriting*) o han sido incluidas como excepciones estandarizadas en las pólizas de un asegurador en particular.

Distinguimos las excepciones de las exclusiones de cobertura, pues las exclusiones son estándares de eventos no asegurados incluidos directamente en el cuerpo de la póliza o *statement of coverage*,¹³¹ mientras que las excepciones se contienen en un anexo a la póliza identificado, comúnmente, como Anexo B, son menos generales que las coberturas y se refieren a un interés en particular e incluso a documentos. La excepción nombra un interés particular que no será cubierto por el seguro. Las exclusiones, más generales que las excepciones, pueden servir en interés de la propiedad o a un tipo de actividad que pudiera derivar en un interés, modificando y limitando la cobertura de la póliza.

Las aseguradoras no tienen la obligación de explicar el significado y alcance de las excepciones. Las excepciones contenidas en el Anexo B de la póliza son generalmente reimpresas en el formato de la póliza. Generalmente corresponden a intereses no inscritos en el registro público y, en consecuencia, no buscados por la aseguradora.

Las excepciones, en todo caso, deben referirse claramente a un interés respecto del cual la aseguradora no desea otorgar cobertura. La referencia debe ser detallada a tal grado, que, por ejemplo, cuando en una excepción se hace referencia a una escritura que contiene una servidumbre, no quedará excluida de cobertura ésta.

Es usual que, mediante un endoso de la póliza y el consecuente aumento en la prima, los asegurados puedan optar por la cobertura de ciertos riesgos contenidos en las excepciones.

La legislación estatal de los Estados Unidos prohíbe o limitar el derecho de las aseguradoras para emitir pólizas sin efectuar el examen previo del título, pues la mayoría de los estados obliga a las aseguradoras a efectuarlo. De igual forma, 35 de las legislaciones estatales obligan a las aseguradoras a utilizar un registro privado, llamado *title plant*.

¹³¹ Literalmente significa la declaración de cobertura. En Latinoamérica se conoce como cartula de la póliza del seguro.

Usualmente, las aseguradoras utilizan un listado de exclusiones, en donde incluirán aquellos riesgos que la propia aseguradora hubiese detectado conforme al examen del título. En las pólizas modelo de la *ALTA* adoptadas en 1990, respecto de pólizas de propietario y de acreedor, se señala que las excepciones comúnmente utilizadas son las derivadas de las siguientes clasificaciones estándar:

A. Excepciones por derechos o reclamaciones de partes en posesión

El seguro de título protege en contra de defectos o vicios en el título de propiedad y no el derecho del asegurado de poseer o usar el inmueble. Así las cosas, esta excepción excluye expresamente la cobertura en contra de los defectos derivados de los derechos de posesión que tenga cualquier tercero en relación con la propiedad objeto del título asegurado.

En realidad, esta excepción excluye de cobertura las reclamaciones que pudieran hacer terceros que resultaban poseedores al momento en que se contrato el seguro por otra persona. De esta forma, la excepción en comento es aplicable solamente cuando el asegurado ya tiene conocimiento de la posesión en disputa. La posesión que ostenta el tercero, además de conocida por el asegurado, debe ser efectiva,¹³² es decir, debe ser abierta, visible y exclusiva.

En realidad, la razón de ser de esta excepción radica en que la posesión de un inmueble es muestra del interés del poseedor en él. Cuando una persona, que no aparece en la cadena del título, es encontrada en posesión de la propiedad puede indicar, por ejemplo, que se encuentra intentando una acción de prescripción positiva o que esta intentando una acción basada en una escritura no inscrita en registro.

Un dictaminador de títulos, de vez en cuando, visita las propiedades que se encuentra analizando. Sin embargo, para protegerse y notificar al cliente la importancia de estas cuestiones, los examinadores de títulos y las compañías aseguradoras generalmente excluyen de sus dictámenes y pólizas, las reclamaciones por terceros derivadas de la posesión efectiva que tengan sobre el inmueble asegurado.

Si bien es cierto que las cortes de los Estados Unidos han interpretado la excepción señalada de manera amplia, generalmente se incluyen en ella conceptos jurídicos tales como disputas de límites, sobre posición de tierras e invasiones. En general, esta excepción tiene por objeto restringir la cobertura sobre defectos no registrados que normalmente deben ser del conocimiento y responsabilidad del propietario.

¹³² Actual posesión.

B. Excepción por superficie, medidas, límites y lo que una inspección precisa pueda revelar

Es una de las excepciones bajo las cuales existen más litigios en los Estados Unidos, cuando se trata de aplicar excepciones del Anexo B de las pólizas de seguro de título, debido a que dicha excepción descansa en el límite entre el seguro del título de propiedad y la propiedad en si misma.

Es posible obtener la cobertura de ciertos riesgos relacionados con los límites y medidas de las propiedades, siempre que se obtenga, mediante el pago de la prima adicional correspondiente, un endoso por parte de la aseguradora.

Generalmente, dichos endosos protegen sobre cualquiera o todos los riesgos siguientes:

- A. Un defecto en la descripción del predio utilizada en la póliza que pueda tener como consecuencia que no pueda entregarse el título al asegurado.
- B. La falta de contigüidad con los predios supuestamente colindantes, especialmente cuando el acceso a la propiedad se efectúa por uno de esos predios.
- C. Una sobreposición en la descripción legal usada en la póliza y en las descripciones legales reales para los predios colindantes.
- D. Mejoras en el predio objeto del seguro de título, edificadas en predios colindantes propiedad de terceros.
- E. La localización de las mejoras se encuentra en un lugar distinto al señalado en la descripción legal del bien o plano, que pudieran ser importantes para el asegurado cuando este tiene que cumplir con reglamentaciones de uso de suelo o construcción locales, para dar cumplimiento a convenios o servidumbres restringiendo el uso de la propiedad en forma alguna.
- F. Interferir con los linderos de los predios colindantes.
- G. La superficie del inmueble resultara otra que la establecida en la póliza.

Cuanto más general sea el endoso, con mayor frecuencia las aseguradoras obtendrán declaraciones de los propietarios de bienes colindantes al que es objeto del título asegurado, señalando que no tienen reclamación o litigio pendiente acerca de los límites y linderos de sus inmuebles con el del asegurado.

Generalmente, cuando se transfiere o se asegura un predio en los Estados Unidos, es necesario efectuar inspecciones a fin de comprobar las medidas y colindancias del mismo, excepto en ciertas jurisdicciones en que los planos son registrables, en cuyo caso no existe necesidad de efectuar la medición correspondiente. Cuando se contratan endosos sobre

límites y medidas, las aseguradoras siempre efectúan una inspección para medir el predio de que se trate.

En todos los casos en que, en tratándose de excepciones, se hace referencia a una inspección del inmueble (*survey*), dicha referencia se aplica tanto a inspecciones acerca de la localización y estado de las garantías hipotecarias como de las inspecciones de linderos.

De cualquier forma, como fue establecido en uno de los casos líderes sobre esta excepción en Estados Unidos, el asegurado asume el riesgo de que la última inspección inmobiliaria efectuada sobre el bien objeto del título asegurado, dentro e la cadena del título, fuera precisa.

C. Excepción respecto de servidumbres no inscritas en los registros públicos.

Debido a que las cortes de Estados Unidos han determinado que la excepción de posesión efectiva no es aplicable a las servidumbres registrables, ha sido necesario que las aseguradoras incluyan en sus pólizas la excepción de servidumbres no inscritas en los registros públicos.

Dicha excepción puede referirse a las servidumbres no inscritas en el registro público que corresponda, es decir, aquellas servidumbres respecto de las cuales existía obligación legal de inscribirlas y no lo fueron, o a las servidumbres voluntarias no inscritas en los registros públicos.

Así las cosas, las servidumbres adquiridas por prescripción no se incluyen en la excepción, debido a que son defectos fuera de registro (*offrecord defects*) que resultan protegidas por los seguros de título.

También ha sido establecido judicialmente que, las servidumbres quedarán excluidas de protección por el seguro de título, siempre que sean visibles. De tal suerte, las servidumbres que no sean detectables con la inspección inmobiliaria, deben ser cubiertas por el seguro de título al no quedar excluidas de su cobertura. Cuando las servidumbres no son visibles, se presume que la servidumbre no existe.

D. Excepción por privilegios o derechos de preferencia respecto de los créditos resultantes de la construcción o remodelación de un inmueble (mechanics' lien)

Los privilegios mecánicos, se presentan cuando una persona que ha proporcionado material o mano de obra al dueño de una obra y, en consecuencia, ha añadido un valor agregado al inmueble, se encuentra legitimado después de que ha comenzado el trabajo correspondiente, para registrar un gravamen respecto de la propiedad y sus mejoras, por una suma igual al valor de los servicios. Este privilegio se registra sin audiencia previa del

propietario del inmueble, sin la exhibición de garantía alguna independiente a la buena fe con que pueda conducirse el acreedor. Se trata de un registro ex parte.

Estos privilegios se ejecutan a través de un procedimiento de foreclosure, es decir, mediante un procedimiento sumario de ejecución que conlleva el remate de los bienes materia del procedimiento. Debido a lo anterior, es que las aseguradoras incluyen esta excepción respecto de gravámenes mecánicos anteriores a la fecha de expedición de la póliza y que no hubiesen sido inscritos, que pudieran afectar el título. Lógicamente, los gravámenes mecánicos son de alto riesgo especialmente cuando se trata de construcciones nuevas, debido a que ese gravamen puede encontrarse inscrito o no.

El riesgo antes dicho es mayor aún, debido a que el acreedor del privilegio mecánico, está facultado para inscribir en registro su derecho en un periodo de tiempo determinado después de iniciados sus trabajos, además de que la prioridad de su crédito se hará retroactiva a la fecha en que inició los trabajos correspondientes, de tal suerte que resulta difícil para un asegurador el conocer con certeza, mediante el dictamen del título, si existe o no el gravamen correspondiente.

A este respecto, resulta todavía más riesgoso el hecho de que un propietario que ha liquidado trabajos o materiales de construcción a un contratista, tiene el riesgo de que un subcontratista pueda inscribir un privilegio mecánico respecto del inmueble en cuestión, lo que ha propiciado que los propietarios contraten con la aseguradora la cobertura para los privilegios mecánicos, a través del endoso correspondiente.

E. Excepción derivada de gravámenes consecuencia de impuestos adeudados, no inscritos en el registro público

Los impuestos adeudados por el propietario de un inmueble, derivados de derechos reales, mismos que resultan de ámbito local, no son inscritos en los registros públicos hasta en tanto no sean determinados y requeridos de pago por la autoridad y, al no ser cubiertos por el contribuyente, se inicie un procedimiento de remate o foreclosure del inmueble respectivo. Debido a lo anterior, es común que los aseguradores incluyan una excepción de cobertura en tal sentido.

No obstante lo anterior, cuando existe un privilegio o gravamen derivado de impuestos inscritos, las aseguradoras incluyen una excepción derivada del impuesto en particular de que se trata, precisando el monto del gravamen y el nombre de la autoridad acreedora, así como las demás particularidades y datos de identificación del gravamen.

El tema de las excepciones derivadas de impuestos pendientes de pago ha sido un tema de amplias discusiones y controversias en el periodo de negociación de compraventa de inmuebles en los Estados Unidos, por lo que los nuevos compradores asegurados constantemente son requeridos para obtener los recibos correspondientes al pago de impuestos o cancelar sus operaciones, de tal suerte que este tema es motivo de una gran cantidad de litigios.

CONCLUSIONES

El trabajo nos muestra que éste seguro es de índole jurídico, puesto que, la compra de un terreno o una propiedad no sólo es la celebración de un simple contrato, puesto que no estamos seguros de que la persona que nos vende el terreno o la propiedad sea el verdadero dueño.

En México el desarrollo del seguro de título si inicio con buenos resultados, pero su desarrollo ha sido un poco lento, donde una de las causas pudo haber sido la poca difusión que se le ha dado a este, seguro por parte de las aseguradoras y la poca cultura que una persona tiene con respecto a los seguros.

Por su índole jurídica, este es manejado casi en su totalidad por abogados y notarios, puesto que sabemos que el seguro de título nos ofrece una garantía económica o monetario ofrecida tanto por la aseguradora, a través de la legalidad de las propiedades, aquí es donde el notario juega un papel importante al ofrecer una seguridad al propietario del inmueble, así pues, el propietario está tranquilo de que su inversión está protegida tanto por la aseguradora y el notariado.

Como se pudo observar, en general el papel que juega el notario es investigar en el registro público que dicha propiedad no tenga algún gravamen que pueda afectar al propietario del bien inmueble y que esto a su vez le pueda provocar la pérdida de la propiedad.

La función del actuario es pequeña en proporción al papel que juega el área jurídica que labora en la empresa respecto, a la elaboración de la póliza y el cálculo de la prima, ya que este se calcula sobre el valor actual de la propiedad.

Sería interesante realizar un estudio posterior en la técnica actuarial del seguro, tomando en cuenta las condiciones de Stewart y elementos actuariales, puesto que es la única aseguradora en México que comercializa este tipo de seguro.

Para impulsar el sano desarrollo de este tipo de seguro y evitar prácticas monopólicas, se estima conveniente que se impulse a las creación de mas compañías aseguradoras que otorguen este tipo de coberturas, por su gran complejidad legal deben ser compañías especializadas en este tipo de seguro puesto que la contratación y las cláusulas son distintas de los demás ramos asegurables, además que como se observó en todo el desarrollo requiere de conocimientos jurídicos los cuales tienen un mayor peso que los aspectos técnicos.

El seguro de título ha tenido gran impacto en la bursatilización de las carteras, puesto que como se analizó este es un proceso financiero que marca la apertura en el sector inmobiliario, dado que las hipotecas se convierten en un instrumento necesario para los grandes inversionistas y para el desarrollo del mercado financiero, por lo cual sería interesante realizar un estudio posterior del impacto que ha tenido la bursatilización a consecuencia de este tipo de seguro.

ANEXO I

NOTARIO

Para acreditar los requisitos anteriores, el interesado deberá exhibir, junto a su solicitud de examen, las constancias documentales públicas respectivas. El notario deberá dar aviso a las autoridades competentes y al Colegio de Notarios, señalando con precisión al exterior del inmueble que ocupe, el número de la notaría; su nombre y apellidos; horario de trabajo, entre otros datos.

Obligaciones

El ejercicio de la función notarial y la asesoría jurídica que proporciona el notario, debe realizarlo en interés de todas las partes y del orden jurídico justo y equitativo de la ciudad, y por tanto, incompatibilidad con toda relación de sumisión ante favor, poder o dinero, que afectan su independencia formal o materialmente.

El notario no deberá aceptar más asuntos que aquellos que pueda atender personalmente en su función auténtica.

El notario está obligado a explicar el alcance y consecuencias legales del contenido de la escritura como regla general, a quienes sean o no abogados o licenciados; sin embargo admite 2 excepciones:

- a) Que las partes lo releven de esta obligación, o que a su juicio no procede hacer la explicación, o
- b) Que el testigo de identidad¹³³ sea licenciado en derecho, por lo que no habrá que explicarle el significado de incapacidad natural y civil.

Aparte de estas obligaciones, el notario tiene otras y son las siguientes:

- i. Prestar servicios.
- ii. Dar aviso: Cuando el notario inicia funciones, debe dar aviso por escrito a la Dirección General Jurídica y de Gobierno, al Registro Público de la Propiedad y al Colegio de Notarios.

¹³³ Un testigo de identidad es aquella persona que va dar legitimidad a la operación que se esté realizando legalmente.

- iii. **Guardar reserva:** Esto significa que el notario debe guardar reserva a los actos otorgados o lo hechos que consten ante su fe. Sin embargo, puede dar informes cuando se lo pidan las leyes y cuando se trate de actos inscribibles en el Registro Público de la Propiedad.
- iv. **Dar aviso al Archivo de Notarías:** En este caso es para testamentos públicos abiertos o cerrados.
- v. **Recabar información:** Cuando ante el notario se tramite una sucesión, tiene obligación de recabar la información de la Sección de Archivo de Notarías de la Dirección General del Registro Público de la Propiedad para saber si el autor de la sucesión correspondiente otorgó el testamento.
- vi. **En caso de revocación:** Esto es en caso del otorgamiento de una escritura de revocación o renuncia de poderes.
- vii. **Tramitar la inscripción del testimonio:** En el registro público de la propiedad se tramita la inscripción de los testimonios de escrituras públicas o de actas notariales cuando proceda.
- viii. **Algunas obligaciones establecidas en otras leyes,** como son la Ley del Desarrollo Urbano del DF y Ley de Hacienda del Departamento del DF (Tesorería del Distrito Federal).

Prohibiciones

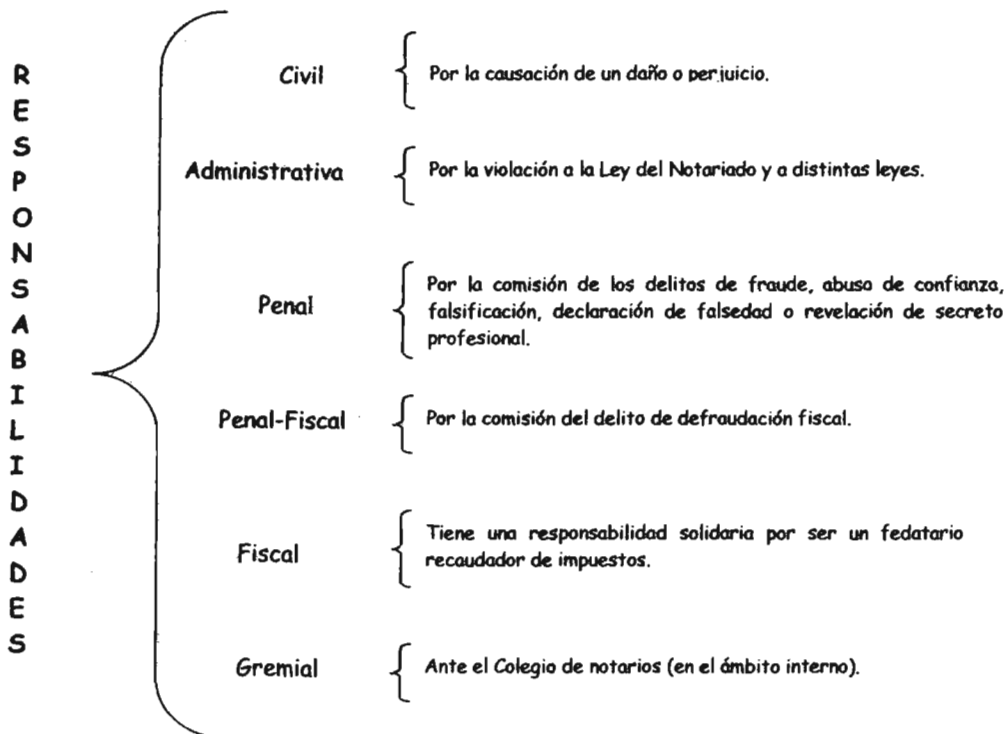
Pero también el notario tiene prohibiciones y son las siguientes:

- A. **Actuar fuera del protocolo:** es decir, el notario sólo puede autorizar escrituras o actas en su protocolo, no puede actuar en ningún otro instrumento.
- B. **Actuar en asuntos que se les encomiende,** si alguna circunstancia le impide actuar con imparcialidad.
- C. **Intervenir en el acto o hecho que por Ley corresponda exclusivamente a algún funcionario público.**
- D. **Actuar como notario en caso de que intervenga por sí o en representación de tercera persona (cónyuge, parientes consanguíneos o afines).**
- E. **Ejercer sus funciones si el acto o hecho interesa al notario, a su cónyuge o algún pariente,** en caso de que el objeto o fin del acto sea contrario a la ley o a las buenas costumbres, y también en el caso de que el objeto del acto sea física o legalmente imposible.

- F. Recibir y conservar en depósito sumas de dinero, valores o documentos que representen numerario con motivo de los actos o hechos en que intervengan, excepto los casos en que deba recibir dinero para destinarlo al pago de impuestos o derechos causados por las operaciones efectuadas ante ellos.
- G. Todas estas prohibiciones también aplicarán para el socio o suplente cuando tenga interés o intervenga el cónyuge o los familiares del notario asociado o suplido.

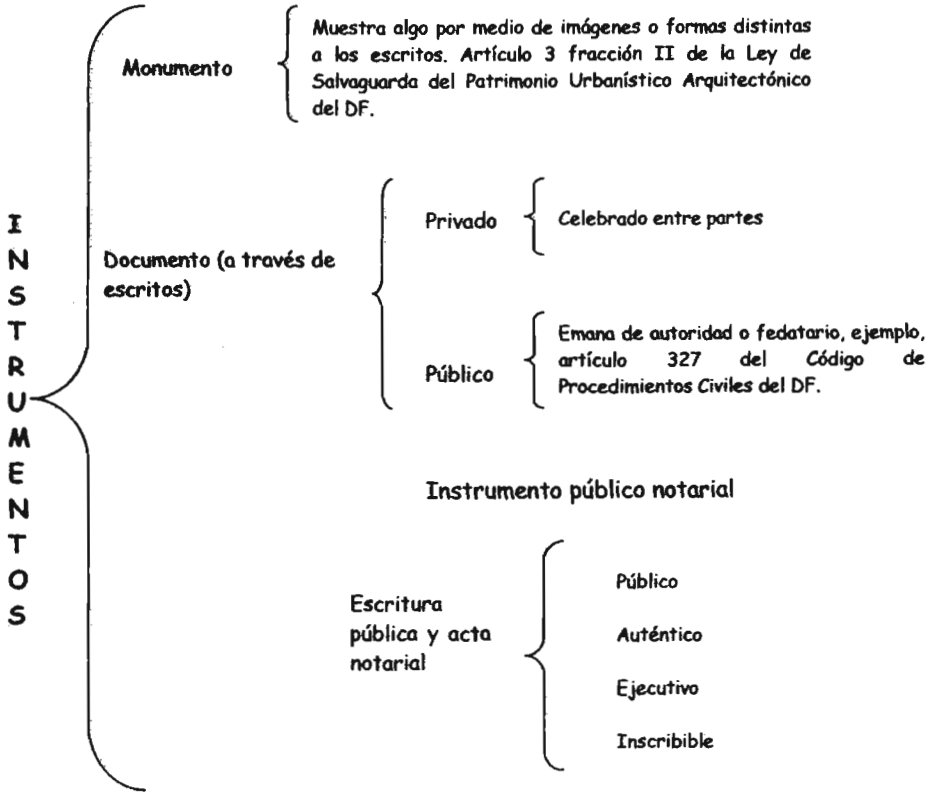
Responsabilidades

Los notarios tienen diferentes responsabilidades y son las siguientes:



Instrumentos públicos notariales

Los instrumentos públicos notariales que se manejan son los siguientes:



El instrumento notarial que se conoce como *escritura pública* principalmente se ha utilizado en materia inmobiliaria, ésta es en la cual nos vamos enfocar más adelante.

El artículo 102 de la Ley Notarial del Distrito Federal, nos menciona los requisitos de forma en materia de enajenación de bienes inmuebles:

Art. 102: El notario redactará las escrituras en español, sin perjuicio de que pueda asentar palabras en otro idioma, que sean generalmente usadas como términos de ciencia o arte determinados, y observará las reglas siguientes:

Las enajenaciones de bienes inmuebles y la constitución o transmisión de derechos reales a partir de la cantidad que menciona el Código Civil al efecto, así como aquellos actos que garanticen un crédito por mayor cantidad que la mencionada, deberán de constar en escritura ante el notario.

Las enajenaciones de bienes inmuebles cuyo valor de avalúo no exceda al equivalente a 365 veces el salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal en el momento de la operación y la constitución o transmisión de derecho reales estimados hasta la misma cantidad o que garanticen un crédito no mayor de dicha suma, podrán otorgarse en documento privado firmado por los contratantes ante 2 testigos cuyas firmas se ratifiquen ante notario, juez competente o registro público de la propiedad.

Los notarios deben asentar en el acta lo siguiente:

- I. Notificaciones, interpelaciones, requerimientos, protestos y entrega de documentos y otras diligencias en las que el notario intervengan conforme a otra leyes;
- II. La existencia, identidad, capacidad legal, reconocimiento y puesta de firmas en documentos de personas identificadas por el notario. El notario público podrá corroborar la existencia de una persona, viéndola físicamente; en tanto que la identidad la corrobora a través del análisis de ciertos documentos y su capacidad;
- III. Hechos materiales;
- IV. Existencia de planos, fotografías y otros documentos;
- V. Protocolización de documentos. (No se protocolizan documentos que contengan actos que requieren escritura pública para su validez.);
- VI. Declaraciones que hagan una o más personas respecto a hechos que les consten, sean propios o de quien solicite la diligencia, y;
- VII. En general, toda clase de hechos positivos o negativos, estados y situaciones, sean lícitos o no, que guarden las personas y cosas que puedan ser apreciados objetivamente y relacionados con el notario. (El notario puede levantar un acta notarial haciendo constar un hecho ilícito, dicho hecho puede ser positivo o negativo).

Escritura Pública:

Se denominan escrituras públicas aquellas que otorgan los escribanos de registro, o sus sustitutos legales. Son documentos que no se identifican por sí mismos, sino por el

funcionario que los autoriza, el principal es el escribano registral; excepcionalmente y en defecto de escribano, el juez del lugar.

Las escrituras públicas pertenecen a los instrumentos públicos. Por lo tanto, deben concurrir, respecto de ellas, las exigencias de validez comunes a todos los instrumentos públicos, a saber: capacidad del escribano autorizante, competencia de éste y observaciones de su constitución legal. La competencia territorial del escribano público resulta del decreto de designación, que debe determinar el distrito para el cual se le nombra.

Cuando el notario interviene en una compra-venta, la escritura pública deberá contener lo siguiente:

- a) Proemio: Es la cabeza de la escritura, es decir, es una introducción y se determina los elementos del acto jurídico o contrato. Ejemplo:

EN LA DELEGACIÓN CUAHTEMOC, DISTRITO FEDERAL, a fecha _____, yo, _____, notario de los de este Distrito, hago constar: EL CONTRATO DE COMPRA-VENTA, que celebran de una parte y como VENDEDOR, el señor _____ y de la otra como COMPRADORES, los señores _____ de conformidad con los antecedentes y cláusulas que a continuación se detallan:

Lugar: Determinar el lugar de la escritura, se debe hacer referencia a: lugar de otorgamiento del instrumento¹³⁴; lugar de cumplimiento de las obligaciones consignadas en la escritura¹³⁵; legislación aplicable a la forma notarial.¹³⁶

Fecha: La escritura debe contener la fecha en que se extiende. Existen 4 tipos de fechas y son: del instrumento¹³⁷; la de firma¹³⁸; la de autorización preventiva¹³⁹; la autorización definitiva.¹⁴⁰ Como fecha adicional, es la inscripción del testimonio en el registro público de la propiedad.

Personas que intervienen: Son aquellas que intervienen en la escritura y son: el notario,¹⁴¹ sujetos,¹⁴² partes,¹⁴³ otorgantes,¹⁴⁴ concurrentes¹⁴⁵, intérpretes¹⁴⁶ y comparecientes.¹⁴⁷

Calificación del contenido del instrumento: Cuando las partes llegan ante un notario, exponen sus problemas y le piden su intervención para llegar a una solución, o bien expresan sus deseos y le solicitan su orientación para celebrar el acto jurídico que se debe realizar.

¹³⁴ De este dato se desprende el ámbito jurisdiccional del notario que comprende: la jurisdicción de validez de la actuación del notario y la ubicación de la notaría.

¹³⁵ Es el domicilio de los contratantes, salvo que hayan renunciado a él, y debe establecerse en la escritura.

¹³⁶ En lo relativo al conflicto de la leyes en el espacio, necesitamos determinar si los actos otorgados ante un notario dentro de su jurisdicción, son válidos en todas partes o única y exclusivamente en la suya.

¹³⁷ Es la fecha cuando la escritura queda asentada en el protocolo del notario y de acuerdo en la Ley del Notariado.

¹³⁸ Es la que indica el momento en que el o los otorgantes, comparecientes, sujetos, partes, concurrentes expresan su conformidad con el instrumento, por medio de su firma o huella digital, en su caso.

¹³⁹ Cuando todos los otorgantes han firmado ante el notario, éste pone en constancia la razón "Ante mí", su firma y sello, quedando la escritura, autorizada preventivamente.

¹⁴⁰ Si el instrumento ha sido firmado por las partes y por el notario y se han satisfecho los requisitos, el notario puede autorizarlo definitivamente.

¹⁴¹ El notario interviene en el otorgamiento de un instrumento notarial.

¹⁴² Es la persona que se ve afectada en su patrimonio en virtud del otorgamiento de un a escritura.

¹⁴³ Es la persona o personas que ostentan una misma presentación en una escritura. Por ejemplo, varios acreedores solidarios constituyen la parte acreedora; varios deudores solidarios constituyen la parte deudora.

¹⁴⁴ Es quien no se obliga dentro del instrumento notarial, asiste sólo a su otorgamiento. Por ejemplo, el testigo y el intérprete.

¹⁴⁵ Existen varias clases de testigos como lo son: de conocimiento o identidad; de asistencia; los instrumentales; testigo judicial.

¹⁴⁶ En ocasiones, el otorgante no conoce el idioma castellano, en este caso debe intervenir un intérprete.

¹⁴⁷ En la fe de hechos, el compareciente es la persona que teniendo o no interés jurídico, le pide al notario su actuación.

- b) **Antecedentes:** Es la parte de la escritura donde se relacionan y describen los títulos que dieron origen al derecho del enajenante. Se deberán describir las características del bien en materia del contrato, tanto en su aspecto jurídico¹⁴⁸ cuanto en el físico.
- c) **Clausulado:** Las cláusulas constituyen la parte formal más importante de la escritura. El clausulado del contrato, porque en él se concreta su objeto, se especifica lo deseado por las partes, se establece la finalidad económica del contrato y se satisfacen las necesidades jurídicas de los contratantes.
- d) **Representación:** Una institución de frecuente uso en la práctica notarial es la representación, que constituye una parte de la estructura de la escritura pública cuando una persona actúa a nombre de otra.
- e) **Generales:** La Ley del notariado requiere que en el instrumento notarial se enuncien una serie de datos quienes intervienen en una escritura o acta notarial. Éstos son las llamadas generales que comprenden algunos de los atributos de personalidad, como lo son nombre, domicilio, nacionalidad y estado civil, entre otros. Ejemplo:

“El otorgante _____, manifiesta por sus generales ser de nacionalidad mexicana por nacimiento, hijo de padres mexicanos, originario del Distrito Federal, donde nació el _____, casado, maestro normalista, con domicilio en _____, al corriente en el pago del Impuesto Sobre la renta, sin acreditarlo.”

La mención de estar o no al corriente del pago del Impuesto Sobre la Renta se deriva de la Ley del Impuesto Sobre la Renta que señala como obligación para los notarios públicos exigir a los otorgantes de las escrituras públicas que acrediten estar al corriente en el pago de este impuesto.

- f) **Certificaciones:** En la certificación, el notario concretiza la función notarial al caso particular. En el proemio, introduce al contenido de la escritura, ¡la obra que se va a realizar.” Ciertamente un abogado examina los antecedentes de un documento, redacta las cláusulas, selecciona las disposiciones jurídicas aplicables y expresa en lenguaje jurídico la voluntad de las partes, pero no puede certificar. Esta facultad corresponde a los fedatarios.
- g) **Autorización:** La autorización de la escritura es el acto de autoridad del notario que convierte al documento en auténtico, quien ejerce sus facultades como fedatario público, da eficacia jurídica al acto de que se trate. Las autorizaciones que hay en las escrituras pueden ser dos: la preventiva y la definitiva. En algunas escrituras se necesitan las dos, en otras nada más la definitiva. A continuación explicaremos cada una de las autorizaciones:

¹⁴⁸ Se tendrá que ver quién es la persona capacitada para enajenar, cuáles son los gravámenes y las limitaciones del dominio que tiene el bien objeto de la operación, su inscripción y situación en el registro público de la propiedad y todas las demás informaciones que muestre claramente el estado jurídico. Se incluirá además, su calificación si se trata de un bien mueble o inmueble, fungible o no fungible, comerciables o no comerciables.

OPERACIÓN DEL SEGURO DE TÍTULO

- **Autorización preventiva:** La hace el notario cuando ha sido firmada por todos los interesados. La firma es la exteriorización del consentimiento; quien ha firmado y aceptado el contenido del instrumento. Si la persona no sabe o no puede firmar imprimirá su huella digital y otra firmará.
- **Autorización definitiva:** Acatadas todas las obligaciones, el notario puede autorizar definitivamente la escritura. Es necesario indicar que: No obstante, si no se han cumplido esas obligaciones, el contrato, la transmisión de la propiedad y las obligaciones entre las partes, se han perfeccionado.

Una vez cumplidos todos los requisitos se debe notificar a la Tesorería del Distrito Federal y al Registro Público de la Propiedad.¹⁴⁹

¹⁴⁹ El registro Público de la Propiedad es la institución mediante la cual el gobierno del Distrito Federal proporciona el servicio de dar publicidad a los actos jurídicos que conforma a la ley, precisan de este requisito para sufrir efectos antes terceros.

ANEXO 2

Lev de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros

Título 4º.- Del registro de prestadores de servicios financieros y de la información a los usuarios.

Capítulo I: Del registro de prestadores de servicios financieros.

Art. 50 bis

Cada institución financiera deberá contar con una unidad especializada que tendrá por objeto atender consultas y reclamaciones de los usuarios. Dicha unidad se sujetara a lo siguiente:

- I. El titular de la unidad deberá tener facultades para representar y obligar a la institución financiera al cumplimiento de los acuerdos derivados de la atención que se de a la reclamación;
- II. Contara con personal en cada entidad federativa en que las institución financiera tenga sucursales u oficinas;
- III. Los gastos derivados de su funcionamiento, operación y organización correrán a cargo de las instituciones financieras;
- IV. Deberá responder por escrito al usuario dentro de un plazo que no exceda de 30 días hábiles, contando a partir de la fecha de recepción de las consultas o reclamaciones, y
- V. El titular de la unidad especializada deberá presentar un informe trimestral a la Comisión Nacional diferenciado por producto o servicio, identificando las operaciones o áreas que registren el mayor número de consultas o reclamaciones, con el alcance que la Comisión Nacional estime procedente. Dicho informe deberá realizarse en el formato que al efecto autorice, o en su caso proponga la propia Comisión Nacional.

La presentación de reclamaciones ante la unidad especializada suspenderá la prescripción de las acciones a que pudieren dar lugar.

Las instituciones financieras deberán informar mediante avisos colocados en lugares visibles en todas sus sucursales la ubicación, horario de atención y responsable o responsables de la unidad especializada. Los usuarios podrán a su elección presentar su consulta o reclamación ante la unidad especializada de la institución financiera de que se trate o ante la Comisión Nacional.

Título 5º.- De los procedimientos de conciliación y arbitraje.

Capítulo I: Del procedimiento de conciliación.

Art. 60

La Comisión Nacional esta facultada para actuar como conciliador entre las instituciones financieras y los usuarios, con el objeto de proteger los intereses de estos últimos.

Tratándose de diferencias que surjan respecto al cumplimiento de fideicomisos, la Comisión Nacional solo conocerá de las reclamaciones que presenten los fideicomitentes o fideicomisarios en contra de los fiduciarios.

Art. 63

La Comisión Nacional recibirá las reclamaciones de los usuarios con base a las disposiciones de esta ley. Dichas reclamaciones podrán presentarse ya sea por comparecencia del afectado, en forma escrita, o por cualquier otro medio idóneo, cumpliendo los siguientes requisitos:

- I. Nombre y domicilio del reclamante;
- II. Nombre y domicilio del representante o persona que promueve en su nombre, así como el documento en que conste dicha atribución;
- III. Descripción del servicio que se reclama, y relación sucinta de los hechos que motivan la reclamación;
- IV. Nombre de la institución financiera contra la que se formula la reclamación. La Comisión Nacional podrá solicitar a la Secretaría y a las Comisiones Nacionales los datos necesarios para proceder a la identificación de la institución financiera, cuando la información proporcionada por el usuario sea suficiente, y
- V. Documentación que ampare la contratación del servicio que origina la reclamación.

OPERACIÓN DEL SEGURO DE TÍTULO

(Reformado por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de mayo de 2005.)

La Comisión Nacional estará facultada para suplir la deficiencia de las reclamaciones en beneficio del usuario.

(Reformado por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de mayo de 2005.)

Las reclamaciones podrán ser presentadas de manera conjunta por los usuarios que presenten problemas comunes con una o varias instituciones financieras, debiendo elegir al efecto uno o varios representantes formales comunes.

Art. 65

Las reclamaciones deberán presentarse dentro del término de 2 años contados a partir de que se presente el hecho que les dio origen, o en su caso, a partir de la negativa de la institución financiera a satisfacer las pretensiones del usuario.

(Reformado por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de mayo de 2005.)

La reclamación podrá presentarse por escrito o por cualquier otro medio, a elección del usuario, en el domicilio de la Comisión Nacional o en cualquiera de las delegaciones o en la unidad especializada a que se refiere el artículo 50 bis de esta ley, de la institución financiera que corresponda.

(Reformado por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de mayo de 2005.)

Art. 66

La reclamación que reúna los requisitos señalados, por su sola presentación, interrumpirá la prescripción de las acciones legales correspondientes, hasta que concluya el procedimiento.

(Reformado por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de mayo de 2005.)

Art. 67

La Comisión Nacional correrá traslado a la institución financiera acerca de la reclamación presentada en su contra, dentro de los 8 días hábiles siguientes a la fecha de recepción de la misma, anexando todos los elementos que el usuario hubiera aportado, y señalando en el mismo acto a la fecha para la celebración de la audiencia de conciliación, con apercibimiento de sanción pecuniaria en caso de no asistir.

(Reformado por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de mayo de 2005.)

La Comisión Nacional podrá en todo momento solicitar la institución financiera información, documentación y todos los elementos que considere pertinentes, siempre y cuando estén directamente relacionados con la reclamación.

(Adicionado por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de mayo de 2005.)

Tratándose de instituciones de fianzas, deberá citarse al fiado en el domicilio que la institución tuviere de este o de representante legal.

Art. 68

En el caso de que el usuario presente reclamación ante la Comisión Nacional contra alguna institución financiera, se deberá agotar el procedimiento conciliatorio, conforme a las siguientes reglas:

- I. Si las circunstancias del caso lo permiten, antes de citar a las partes de la audiencia, se intentará la conciliación inmediata por cualquier medio, y en caso de alcanzar un acuerdo, será necesario que se confirmen por escrito los compromisos adquiridos.

(Reformado por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de mayo de 2005.)

De no lograrse la conciliación inmediata, la Comisión Nacional citará a las partes a una audiencia de conciliación que se realizará dentro de los 20 días hábiles siguientes contados a partir de la fecha en que se reciba la reclamación.

(Adicionado por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de mayo de 2005.)

OPERACIÓN DEL SEGURO DE TÍTULO

- II. La institución financiera deberá, por conducto de un representante, rendir un informe por escrito que se presentará con anterioridad o hasta el momento de la celebración de la audiencia de conciliación a que se refiere la fracción anterior;
- III. En el informe señalado en la fracción anterior, la institución financiera, deberá responder de manera razonada a todos y cada uno de los hechos a que se refiere la reclamación, en caso contrario, dicho informe se tendrá por no presentado para todos los efectos legales a que hay lugar;

(Reformado por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de mayo de 2005.)

- IV. La falta de presentación del informe, no podrá ser causa para suspender o diferir la audiencia referida y esta deberá darse por concluida el día señalado para su celebración, salvo que por cualquier circunstancia, a juicio de la Comisión Nacional no pueda celebrarse en la fecha indicada, caso en el cual se deberá verificar dentro de los 5 días hábiles siguientes;
- V. La falta de presentación del informe a que se refiere el párrafo anterior hará tener por cierto lo manifestado por el usuario, independientemente de las sanciones a que haya lugar de conformidad con lo señalado en esta ley;
- VI. La Comisión Nacional cuando así lo considere o a petición del usuario, en la audiencia de conciliación correspondiente o dentro de los 10 días hábiles anteriores a la celebración de la misma, podrá requerir información adicional a la institución financiera, y en su caso, diferirá la audiencia requiriendo a la institución financiera para que en la nueva fecha presente el informe adicional;
- VII. En la audiencia respectiva se exhortará a las partes a conciliar sus intereses, para tal efecto, el conciliador formulará propuestas de solución y procurara que la audiencia se desarrolle en forma ordenada y congruente. Si las partes no llegan a una conciliación, la Comisión Nacional o a alguno o algunos de los árbitros que esta les proponga, quedando a elección de las mismas que el juicio arbitral sea en amigable composición o de estricto derecho. El compromiso correspondiente se hará constar en el acta que al efecto se firme ante la Comisión Nacional. En caso de no someterse al arbitraje se dejarán a salvo sus derechos para que los hagan valer ante los tribunales competente o en la vía que proceda.

(Reformado por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de mayo de 2005.)

OPERACIÓN DEL SEGURO DE TÍTULO

En el evento de que la institución financiera no asista a la junta de conciliación o las partes rechacen el arbitraje, y siempre que del expediente se desprendan elementos que a juicio de la Comisión Nacional permitan suponer la procedencia de lo reclamado, esta podrá emitir, previa solicitud por escrito del usuario, un dictamen técnico que contenga su opinión, para la elaboración del dictamen, la Comisión Nacional podrá allegarse todos los elementos que juzgue necesarios.

(Reformado por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de mayo de 2005.)

La Comisión Nacional entregará al reclamante, contra pago de su costo, copia certificada del dictamen técnico, a efecto de que lo pueda hacer valer ante los tribunales competentes, quienes deberán tomarlo en cuenta en el procedimiento respectivo.

La solicitud se hará del conocimiento de la institución financiera para que esta manifieste lo que a su derecho convenga y aporte los elementos y pruebas que estime convenientes en un plazo que no excederá de 10 días hábiles.

(Adicionado por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de mayo de 2005.)

Si la institución financiera no hace manifestación alguna dentro de dicho plazo, la Comisión emitirá el dictamen con los elementos que posea.

(Adicionado por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de mayo de 2005.)

El dictamen contendrá una valoración técnico-jurídica elaborada con base en la información, documentación o elementos que existan en el expediente, así como en los elementos adicionales que el organismo se hubiera allegado.

(Adicionado por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de mayo de 2005.)

La Comisión contará con un término de 90 días hábiles para expedir el dictamen correspondiente. El servidor público que incumpla con dicha obligación, será sancionado en términos de la ley de responsabilidades de los servidores públicos.

(Adicionado por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de mayo de 2005.)

VIII. En caso de que las partes lleguen a un acuerdo para la resolución se la reclamación, el mismo se hará constar en el acta circunstanciada que al efecto se levante. En todo momento, la Comisión Nacional deberá explicar al usuario los efectos y alcances de dicho acuerdo; si después de escuchar explicación el usuario decide aceptar el

OPERACIÓN DEL SEGURO DE TÍTULO

acuerdo, este se firmará por ambas partes y por la Comisión Nacional, fijándose un término para acreditar su cumplimiento. El convenio firmado por las partes tiene fuerza de cosa juzgada y trae aparejada ejecución;

(Reformado por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de mayo de 2005.)

- IX. La carga de la prueba respecto del cumplimiento del convenio corresponde a la institución financiera y, en caso de omisión, se hará acreedora de la sanción que proceda conforme a la presente ley, y
- X. Concluidas las audiencias de conciliación y en caso de que las partes no lleguen a un acuerdo, la Comisión Nacional ordenará a la institución financiera correspondiente que registre el pasivo contingente que derive de la reclamación, y dará aviso de ello, en su caso, a las Comisiones Nacionales a la que corresponda su supervisión. Ese registro contable podrá ser cancelado por la institución financiera, bajo su estricta responsabilidad, si transcurridos 180 días naturales después de su anotación, el reclamante no ha hecho valer sus derechos ante la autoridad judicial competente o no ha dado inicio al procedimiento arbitral conforme a esta ley.

(Reformado por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de mayo de 2005.)

En el caso de instituciones y sociedades mutualistas de seguros, la orden mencionada en el primer párrafo de esta fracción, se referirá a la constitución e inversión conforme a Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros de una reserva técnica específica para obligaciones pendientes de cumplir, cuyo monto no deberá exceder a la suma asegurada. Dicha reserva se registrará en una partida contable determinada.

Si de las constancias que obren en el expediente respectivo se desprende, a juicio de la Comisión Nacional, la improcedencia de las pretensiones del usuario, esta podrá abstenerse de ordenar el pasivo contingente o la reserva técnica.

(Adicionado por decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de mayo de 2005.)

Art. 69

En el caso de que el usuario no acuda a la audiencia de conciliación y no presente dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha fijada para su celebración, justificación de su

inasistencia, se le tendrá por desistido de la reclamación y no podrá presentar otra ante la Comisión Nacional por los mismos hechos, debiendo levantarse acta en donde se haga constar la inasistencia del usuario.

La falta de comparecencia del fiado o de su representante, no impedirá que se lleve a cabo la audiencia de conciliación.

Art. 70

En caso de que la institución financiera incumpla con cualquiera de las obligaciones derivadas del convenio de conciliación, la Comisión Nacional ordenará a la Institución Financiera correspondiente que registre el pasivo contingente que derive de la reclamación, o en su caso, como reserva en términos de lo establecido en el artículo 68 fracción X.

ANEXO 3

Ley sobre el Contrato del Seguro

Título I: Disposiciones generales.

Capítulo I: Definición y celebración del contrato

Art. 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.

Art. 9

Si el contrato se celebra por un representante del asegurado, deberán declararse todos los hechos importantes que se deban ser conocidos del representante y del representado.

Art. 10

Cuando se proponga un seguro por cuenta de otro, el proponente deberá declarar todos los hechos importantes que sean o deban ser conocidos del tercero asegurado o de su intermediario.

Capítulo IV: El riesgo y la realización del siniestro

Art. 47

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

Art. 66

Tan pronto como el asegurado o el beneficiario en su caso, tengan conocimiento de la realización del siniestro y del derecho constituido a su favor por el contrato de seguro, deberán ponerlo en conocimiento de la empresa aseguradora.

Salvo disposición en contrario de la presente ley, el asegurado o el beneficiario gozaran de un plazo máximo de cinco días para el aviso que deberá ser por escrito si en el contrato no se estipula otra cosa.

ANEXO 4

Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros

Título 4º.- De las relaciones fiscales, de los procedimientos y de las sanciones.

Capítulo I: De los procedimientos.

Art. 135 bis

Si la empresa de seguros no cumple con las obligaciones asumidas en el contrato de seguro al hacerse exigibles legalmente, deberá pagar al acreedor una indemnización por mora de acuerdo con lo siguiente:

- I. Las obligaciones en monea nacional se denominaran en unidades de inversión, al valor de estas en la fecha de su exigibilidad legal y su pago se hará en moneda nacional al valor que las unidades de inversión tengan a la fecha en que se efectúe el mismo.

Además, la empresa de seguros pagará un interés moratorio sobre la obligación denominada en unidades de inversión conforme a lo dispuesto en el párrafo anterior, cuya tasa será igual al resultado de multiplicar por 1.25 el costo de captación a plazo de pasivos denominados en unidades de inversión de las instituciones de banca múltiple del país, publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, correspondiente a cada uno de los meses en que exista mora;

- II. Cuando la obligación principal se denomine moneda extranjera, adicionalmente al pago de esa obligación, la empresa de seguros estará obligada a pagar un interés moratorio que se calculará aplicando al monto de la propia obligación, el porcentaje que resulte de multiplicar por 1.25 el costo de captación a plazo de pasivos denominados en dólares de los Estados Unidos de América, de las instituciones de banca múltiple del país, publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, correspondiente cada uno de los meses en que existe mora;
- III. En caso de que no publiquen las tasas de referencia para el cálculo del interés moratorio a que adulen las fracciones I y II de este artículo, el mismo que computará multiplicando por 1.25 la tasa que las sustituya, conforme a las disposiciones aplicables;

- IV. En todos los casos, los intereses moratorios se generaran por día, desde aquel en que se haga exigible legalmente la obligación principal y hasta el día inmediato anterior a aquel en que se efectúe el pago. Para su cálculo, las tasas de referencia deberán dividirse entre 365 y multiplicar el resultado por el número de días correspondientes a los meses en que persista el incumplimiento;
- V. En caso de reparación o reposición del objeto siniestrado, la indemnización por mora consistirá en el pago del interés correspondiente a la moneda en que se haya denominado la obligación principal conforme a las fracciones I y II de este artículo y se calculará sobre el importe del costo de la reparación o reposición;
- VI. Son irrenunciables los derechos del acreedor a las prestaciones indemnizatorias establecidas en este artículo. El pacto que pretenda extinguirlos o reducirlos no surtirá efecto legal alguno. Estos derechos surgirán por el solo transcurso del plazo establecido por la ley para la exigibilidad de la obligación principal, aunque no sea liquida en ese momento.

Una vez fijado el monto de la obligación principal conforme a lo pactado por la partes o en la resolución definitiva dictada en juicio ante el juez o árbitro, las prestaciones indemnizatorias establecidas en este artículo deberán ser cubiertas por la empresa de seguros sobre el monto de la obligación principal así determinado;

- VII. Si en el juicio respectivo resulta procedente la reclamación, aun cuando no se hubiere demandado el pago de las prestaciones indemnizatorias establecidas en este artículo, el juez o árbitro además de la obligación principal, deberá conceder al deudor a que también cubra esas prestaciones conforme a las fracciones precedentes.

GLOSARIO

Abstractor: Es aquella persona que busca en los registros públicos de la propiedad inmobiliaria la existencia de defectos en el título de un determinado inmueble, elaborando un resumen de los actos que hayan afectado o que afecten a los derechos de propiedad o dominio sobre un inmueble.

Acreedor hipotecario: Es el titular del derecho real de garantía que grava un inmueble del deudor con el fin de garantizar el pago de la deuda. El acreedor hipotecario tiene preferencia en el pago frente a otros acreedores, en relación con la cosa sobre la cual se ha constituido su derecho.

Administración de fondos para el retiro (Afore): Empresa financiera, contemplada en la ley del IMSS del 1 de enero de 1997, que se dedica a administrar las cuentas individuales de retiro de los trabajadores y canalizan los recursos a las Sociedades de Inversión Especializadas en Fondos para el Retiro (SIEFORES).

Apercibimiento: Palabra utilizada en los tribunales en los actos de comunicación (notificaciones, citaciones y requerimientos) con las partes en proceso, por la que señalan los efectos, y en su caso sanciones, en que puede incurrir quien deja de cumplir lo que se ordena en dicha comunicación. Dentro del régimen disciplinario de los funcionarios de la administración del Estado, el apercibimiento es una sanción impuesta a quien comete las faltas de carácter leve, por la que se reprocha o amonesta al funcionario por esa conducta.

Avalúo: Acción y efecto de evaluar o valorar, o sea, de otorgarse a una cosa el valor correspondiente según el propio criterio; en el mismo sentido se habla de avalúo cuando se fija precio a una cosa. El término adquiere relevancia jurídica en las sucesiones, sobre todo en aquellas que son aceptadas bajo beneficio de inventario, puesto que se debe proceder primeramente al avalúo de los bienes del causante. Un cálculo del valor de la propiedad, hecho por un profesional calificado llamado tasador.

Banca hipotecaria: La banca hipotecaria es el conjunto de entidades, instituciones o corporaciones que se encargan de recibir ahorros de personas (esta actividad se denomina captación de fondos) y de hacer préstamos a estos mismos (esta actividad se denomina colocación de fondos). Es importante resaltar que estos préstamos tienen como garantía hipotecas sobre bienes.

Banca: Se denomina con este término a la actividad que realizan los bancos comerciales y de desarrollo en sus diferentes modalidades que conforman el sistema bancario y constituyen instituciones de intermediación financiera. Esto es que admiten dinero en forma de depósito, otorgando por ello un interés (tasa pasiva), para posteriormente, en unión de recursos propios, conceder créditos, descuentos y otras operaciones financieras por las cuales cobra un interés (tasa activa), comisiones y gastos en su caso.

Banco de México: Entidad bancaria central de México, fundada en 1925, cuyas principales funciones son emitir y acuñar moneda, procurar la estabilidad del poder adquisitivo de la moneda programando y ejecutando la política monetaria, fijar las tasas de reserva e interés, actuar como agente financiero del gobierno federal y representarle ante organismos económicos internacionales. Debido a su inicial carácter de sociedad anónima, fue constituido con capital del Estado, de los bancos comerciales y del público. Reformado en 1931 y 1933, sus transformaciones más importantes llegaron en 1982 (cuando fue nacionalizado) y en 1993 (cuando una reforma constitucional otorgó la autonomía al Banco). Hasta entonces, la administración del Banco de México estuvo a cargo de un Consejo de Administración compuesto por nueve miembros (cinco designados por el gobierno y cuatro elegidos por los bancos). En la actualidad, los principales organismos del Banco son la Junta de Gobierno (integrada por cinco miembros, un gobernador y cuatro subgobernadores), la Comisión de Créditos y Cambios y las distintas direcciones generales.

Banco hipotecario: Su finalidad básica es la de operar en préstamos a largos plazos con la garantía de inmuebles y sirven al fomento de la edificación e incidentalmente transforman en líquidos los capitales de clientes invertidos en operaciones de esa naturaleza. Estos bancos recaudan su fondos, ya sea por medio de la emisión de bonos o cédulas, que, por lo general, gozan de gran favor entre el público, dada las garantías que las respaldan, o bien mediante préstamos internos o externos a largos plazos.

Banqueros hipotecarios: Los banqueros hipotecarios por lo general tramitan préstamos y luego los venden en el mercado secundario de hipotecas, poco después de su fondeo. (El banquero hipotecario puede o no vender la administración del préstamo.) A menudo, los banqueros hipotecarios ofrecen atractivos programas y tasas de préstamo.

Bienes inmuebles: Lo son por naturaleza los que se encuentran por sí mismos inmovilizados, como el suelo y todas las partes que le están incorporadas, edificios, etc.; por accesión las cosas muebles inmovilizadas o fijadas físicamente en el suelo, con tal que ésta adhesión tenga carácter de perpetuidad; lo son también las cosas muebles que se encuentran puestas, intencionalmente, como accesorias de un inmueble, por el propietarios de éste, sin estarlo físicamente. Son inmuebles por su carácter representativo los instrumentos públicos donde constare la adquisición de derechos reales sobre bienes inmuebles, con exclusión de los derechos reales de hipoteca y anticresis.

Bonos gubernamentales: Son títulos emitidos por el Gobierno Federal que generan un interés pagadero periódicamente y su garantía está respaldada con rentas del patrimonio nacional (petróleo, etc.). La deuda contraída por esta vía se divide en externa e interna. Esta última con distinción en moneda nacional y extranjera. En el caso de México, la colocación pública de bonos gubernamentales está autorizada, pero es más común su colocación regular en reserva del banco central y con tasas de interés especiales.

Bonos: Títulos de crédito que representan la participación individual de sus tenedores en un crédito colectivo a cargo del emisor. Pueden ser emitidos de la orden o al portador, deben expresar la obligación de pagarlos en los plazos, términos o demás condiciones relativas a su emisión y causan el interés pactado que se cubre por medio de cupones que van adheridos a los propios títulos.

Buena fe: Concepto que refleja la buena intención de una o varias de las partes contratantes, a la hora de firmar un contrato.

Bursatilización: Es una técnica que tiene por objeto la conversión de un conjunto de activos financieros con poco grado de liquidez, en un conjunto de valores bursátiles altamente líquidos. Esta conversión se realiza cuando los dueños de dichos activos (créditos hipotecarios, deudas de tarjetas de crédito, arrendamientos financieros no cobrados) los venden a una entidad, la cual puede ser un fideicomiso, una filial financiera, o una sociedad financiera de objeto limitado (SOFOL). Esta entidad procede a agrupar los Activos a bursatilizar en un paquete o pool, a partir del cual se clasifican de acuerdo con determinados criterios. Después se obtienen garantías que respaldarán los futuros bonos que se emitirán con base en los flujos de efectivo derivados del pool. Generalmente estos valores, ya calificados por las empresas calificadoras, se colocan en fondos de pensiones, aseguradoras, afianzadoras, fondos mutuos o en público en general. La colocación puede ser privada o pública.

Cajas de ahorro: Establecimiento no lucrativo destinado a recibir cantidades de dinero que van incrementando el capital a sus dueños, devengando intereses a favor de los mismos.

Calidad crediticia: Grado de capacidad y oportunidad de pago del emisor a sus inversionistas. Bajo el rubro de "calidad crediticia", las calificadoras de valores evalúan la experiencia e historial de la administración de una sociedad de inversión; sus políticas operativas, controles internos y toma de riesgos; la congruencia de la cartera con respecto al prospecto, así como la calidad de los activos que componen la sociedad de inversión.

Capital mínimo: Se dice del capital social que cuando menos deben tener algunas sociedades, bancos y compañías de seguros, según las leyes que lo rigen.

Capitalización: Operación que consiste en sumar los intereses al capital. También se habla de capitalización de pasivos, cuando los acreedores entran a formar parte de la empresa pagando su capital con los pasivos a su favor.

Cargos de registro: Dinero pagado al prestamista para registrar una venta de vivienda con las autoridades locales, haciéndola por lo tanto parte de los registros públicos.

Certificados bursátiles bancarios: Los bonos y los certificados bursátiles bancarios podrán ser adquiridos por personas físicas y por personas morales." La emisora podrá determinar libremente los rendimientos de los bonos y de los certificados bursátiles bancarios que emita." El plazo de los bonos y de los certificados bursátiles bancarios será determinado libremente por la emisora. Tratándose de certificados bursátiles bancarios dicho plazo no podrá ser menor a un año."

Certificados bursátiles fiduciarios: Los fideicomisos cuyo patrimonio se constituya con la cartera de créditos hipotecarios de vivienda cedida sin responsabilidad por instituciones de crédito en términos de las reglas de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y cuyo pago a la institución cedente se efectúe con los recursos que obtenga el fiduciario de la emisión que realice de certificados de participación ordinaria o certificados bursátiles (certificados bursátiles fiduciarios).

Certificados bursátiles: Los certificados bursátiles serán quirografarios, por lo que no contarán con garantía específica. A partir de su fecha de emisión, y en tanto no sean amortizados, los certificados bursátiles generarán un interés bruto anual sobre su valor nominal, que el representante común fijará el segundo día hábil anterior al final de cada período de 84 días (fecha de determinación de la tasa de interés bruto anual. Los intereses que devenguen los certificados bursátiles se liquidarán aproximadamente cada 84 días, en las fechas señaladas en el calendario de pago de intereses establecido en la sección "periodicidad en el pago de intereses" o, si cualquiera de dichas fechas fuere un día inhábil, en el siguiente día hábil. Para determinar el monto de los intereses a pagar en cada período, el representante común utilizará la fórmula que aparece en el suplemento y en el título que documenta la emisión a que hace referencia el suplemento. La tasa de interés bruto anual aplicable se publicará el día de su entrada en vigor en uno de los periódicos de mayor circulación a nivel nacional. Los certificados bursátiles dejarán de causar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que la emisora hubiere constituido el depósito del importe de la amortización. La amortización de los certificados bursátiles se efectuará contra la entrega del propio título de crédito, el día señalado para su vencimiento. Los intereses que devenguen los certificados bursátiles se liquidarán de conformidad con lo que se establece en "periodicidad en el pago de intereses" o, si cualquiera de dichas fechas fuere un día inhábil, en el siguiente día hábil.

Certificados de depósito: Instrumento formal, usualmente negociable o transferible, emitido por un banco como constancia de un depósito que se ha recibido en efectivo, sujeto a retiro, en las condiciones especificadas en el instrumento: Certificados a la vista, pagaderos a su prestación, que por lo general devengan intereses; certificados a plazo, pagaderos en una fecha futura fija o determinable, que devengan intereses a un tipo específico.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV): Órgano desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público responsable de la supervisión y regulación de las entidades financieras y de las personas físicas, y demás personas morales cuando realicen actividades previstas en las leyes relativas al sistema financiero, cuyo fin es proteger los intereses del público.

Comisión Nacional de Seguros y Fianzas (CNSF): Órgano desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público encargado de realizar la inspección, vigilancia y supervisión de las instituciones, sociedades, personas y empresas reguladas por las leyes General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, y Federal de Instituciones de Fianzas, así como del desarrollo de los sectores y actividades asegurador y afianzador del país.

Comisión Nacional para la Protección y Defensa de los Usuarios de los Servicios Financieros (CONDUSEF): Es un Organismo Público Descentralizado, cuyo objeto es promover, asesorar, proteger y defender los derechos e intereses de las personas que utilizan o contratan un producto o servicio financiero ofrecido por las Instituciones Financieras que operen dentro del territorio nacional, así como también crear y fomentar entre los usuarios una cultura adecuada respecto de las operaciones y servicios financieros.

Commentator: Es la persona encargada de comentar jurídicamente los fallos judiciales.

Compra-venta: El contrato translativo de la propiedad más importante, por el que el comprador se obliga a pagar un precio a cambio de la entrega por parte del vendedor de una propiedad. Se trata de un contrato bilateral, oneroso, conmutativo y consensual.

Conciliación: Es un modo de dirimir diferencias de criterio entre 2 o más partes. Esta conciliación puede surgir de acuerdo entre representantes de las partes, o bien por mediación de un tercero. Este tercero puede ser un particular cualquiera, nombrado de común acuerdo por las partes, o bien un funcionario del Estado, a quien se lo provee de autoridad suficiente para avenir a las partes. Lógicamente, el fallo de un tercero o de un funcionario no es ya una conciliación sino un arbitraje.

Cooperativa de créditos: Son asociaciones de individuos particulares que ponen en común sus ahorros.

Corredor de hipotecas: Individuo o empresa que cobra una comisión de servicio por reunir a prestarios y prestamistas con el propósito de emitir un préstamo.

Corredor inmobiliario: Un intermediario que pone en contacto a las partes interesadas y las asiste en las transacciones de bienes inmuebles. Presta sus servicios por una comisión o por honorarios.

Cosa: Es un bien ya sea apropiables o inapropiables (luz, aire, etc.)

Crédito: Es el derecho del acreedor contra el deudor. Se refiere a las transacciones que implican una transferencia de dinero que debe devolverse transcurrido cierto tiempo. Por tanto, el que transfiere el dinero se convierte en acreedor y el que lo recibe en deudor; los términos crédito y deuda reflejan pues una misma transacción desde dos puntos de vista contrapuestos.

Crédito con garantía hipotecario: Son aquellos que por su propia naturaleza, deben estar garantizados con un bien inmueble; constituyen la garantía específica de las emisiones de las cédulas hipotecarias, que sólo pueden ser emitidas con la garantía de los propios préstamos hipotecarios, por lo que regularmente los bancos hipotecarios no admiten en garantía terrenos, es decir, que la garantía sólo puedan constituirlos una casa, un edificio, un condominio e inclusive una edificación de tipo industrial o comercial. Se infiere que no son admisibles los terrenos por sí solos, por no representar inversiones productivas o rentables, y que en su caso de una adjudicación por falta de pago podrán llegar a representar un activo congelado en tanto no se logre su realización.

Crédito hipotecario: Es un crédito constituido con una garantía sobre un bien inmueble, el cual continúa en poder de su propietario. En caso de que el deudor no pague el préstamo a fecha de su vencimiento, el acreedor podrá ejecutar judicialmente la hipoteca con el fin de cobrar el importe del crédito a favor.

Cuentas corrientes: Es un contrato bilateral y conmutativo, por el cual una de las partes remite a la otra, o recibe de ella en propiedad, cantidades de dinero u otros valores sin aplicación o empleo determinado, ni obligación de tener a la orden una cantidad o un valor equivalente, pero a cargo de acreditar al remitente por sus remesas, liquidarlas en las épocas convenidas, compensarlas de una sola vez hasta la concurrencia del débito y crédito y pagar el saldo. Permiten la disposición de fondos mediante la utilización de cheques y tarjetas de crédito.

Cuentas de balance (inmobiliario): Los valores inmobiliarios, comprenden todos los elementos durables de la empresa, aquellos necesarios para su explotación: terrenos, construcciones, útiles y herramientas, instalaciones, fondo de comercio, patentes y otros derechos de propiedad incorpóreos.

Deed: Instrumento mediante el cual se transfieren derechos sobre un inmueble. En México se utiliza para traducir al inglés la palabra “escritura”, cuando se refiere a un título de propiedad.

Defecto: Cualquier derecho de propiedad respecto del inmueble que sea adverso a la propiedad del inmueble en los términos en que se encuentra el asegurado.

Derecho de acceder: Derecho legal de acceder al inmueble y no las condiciones físicas de dicho acceso. La cobertura provista en cuanto a acceder no asegura la suficiencia o idoneidad de dicho acceso respecto del uso que pretende dárseles.

Derecho real: Es la relación jurídica que existe entre las personas y los bienes. Sólo pueden ser admitidos a inscripción los derechos reales, siendo eliminados de la misma todos aquellos llamados personales u obligaciones. En el caso de los hipotecarios su inscripción es de 2 tipos y son: inscripción constitutiva (hipoteca y derecho de superficie) e inscripción declarativa (todos los demás).

Enajenación: Acto por el cual se transmite a otra persona el dominio o derecho sobre una cosa. Puede ser voluntario o forzosa y, a su vez, cuando es voluntaria puede serlo a título gratuito, como en el caso de la donación, o a título oneroso, como en el caso de la compraventa. El propietario de la cosa tiene la facultad de ejecutar, respecto de la cosa, todos los actos jurídicos de que ella es legalmente susceptible: alquilarla o arrendarla y enajenarla a título oneroso o gratuito y, si es inmueble, gravarla con servidumbres o hipotecas.

Enajenar: Transmitir a otro una propiedad.

Endoso: Cláusulas de ampliación de cobertura en un contrato de seguro.

Escribano: En algunos países es sinónimo de notario. Depende de las funciones que se ejerzan según la legislación vigente de cada lugar, fungen como depositarios de la fe pública hasta llegar a ser redactores de instrumentos públicos.

Estudio al título de la propiedad: Examen de los registros municipales para determinar los derechos legales de propiedad. Usualmente es llevado a cabo por una empresa de títulos de propiedad.

Evicción: Desposesión por orden o sentencia judicial; se dice que un adquirente o poseedor por medio de una sentencia ha sido excluido de la posesión o derecho que tenía sobre una cosa sometida a su poder. Actualmente, sirve para designar la obligación de garantía que compete al *tradens* respecto al adquirente por la cosa o derecho que le ha transferido o transmitido; es el nombre de la acción con que se reclama esa garantía por toda pérdida o perjuicio que sufre el que ha adquirido una cosa por un vicio inherente al derecho transmitido, y anterior a la adquisición.

Excepciones de cobertura: Son los riesgos que no serán cubiertos por el seguro de título y que se incluyen en una póliza dependiendo el resultado del examen del título. El asegurado puede obtener que no se incluyan en la póliza, siempre que demuestre haber subsanado los riesgos mencionados o, a través de un endoso, obtenga la cobertura correspondiente, previo al pago de una prima adicional.

Excluyentes de cobertura: Los excluyentes de cobertura son los riesgos no asegurados que las aseguradoras generalmente incluyen en sus pólizas estándar y que no se encuentran sujetos a negociación.

Fe pública: autoridad legítima atribuida a notarios, escribanos, agentes de cambio y bolsa, cónsules, y secretarios de juzgados, tribunales y otros institutos oficiales, para que los documentos que autorizan en debida forma sean considerados como auténticos y lo contenido en ellos sea tenido por verdadero mientras no se haga prueba en contrario.

Fedatario: Denominación bajo la que se engloba al notario y a otros funcionarios que gozan de fe pública.

Federal Housing Administration (FHA): Es una división del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano. Su actividad principal es asegurar préstamos hipotecarios residenciales hechos por prestamistas privados. La FHA también establece estándares para la evaluación de hipotecas. (Administración Federal para la Vivienda)

Federal National Mortgage Association o Fannie Mae (FNMA): Corporación que paga impuestos, creada por el Congreso, que compra y vende hipotecas residenciales convencionales, hipotecas aseguradas por la FHA o garantizadas por la VA. Esta institución provee fondos para una de cada 7 hipotecas y asegura que el dinero para hipotecas está más disponible y sea más asequible.

Fianza: Es un contrato por el cual una persona se compromete con el acreedor a pagar por el deudor, si éste no lo hace.

Fideicomisario: La persona que debe recibir el provecho que el fideicomiso implica. Pueden serlo todas las personas físicas o jurídicas con capacidad para recibir ese provecho, excepción hecha del fiduciario mismo.

Fideicomiso: Figura jurídica mercantil en virtud de la cual un fideicomitente destina ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando su realización a una institución fiduciaria. Acto por el cual se destinan ciertos bienes a un fin lícito determinado, encomendando a una institución fiduciaria la realización de ese fin. La ley mexicana sólo acepta el fideicomiso expreso.

Fideicomitente: La persona que constituye un fideicomiso. Pueden serlo todas las personas físicas o jurídicas que tengan capacidad para hacer la afectación de los bienes que el fideicomiso implica, y las autoridades judiciales o administrativas, en el campo de su competencia.

Fiduciario: La persona encargada de realizar el fin para el cual ha sido constituido el fideicomiso. En México, sólo las instituciones de crédito debidamente autorizadas al efecto, pueden ser fiduciarias.

Financiamiento hipotecario: El financiamiento hipotecario te permite construir tu vivienda. Está orientado a personas físicas con o sin actividad empresarial. Liquidez por medio de hipoteca con financiamiento máximo de un 50% sobre valor comercial del avalúo de la propiedad.

Fondo de inversión: Hay gran cantidad de fondos de inversión pero podemos distinguir, en función de su rentabilidad, 4 tipos fundamentales y son los siguientes: fondos de renta fija, estos fondos no dan una rentabilidad fija, sino que invierten el dinero en activos financieros a corto y medio plazo (menos de 18 meses) cuya rentabilidad sí es fija, creando una cartera de activos con distintos rendimientos, dependiendo de la evolución de los tipos de interés a corto y medio plazo. Según vencen los activos contratados se van adquiriendo otros, por lo que la rentabilidad del fondo varía con los tipos de interés que ofrecen los activos contratados; fondos de renta variable, que son fondos que invierten en activos financieros sin una rentabilidad determinada, sino que su valor depende de los valores bursátiles de los activos donde se invierte el dinero del fondo. Estos fondos adquieren sobre todo acciones y participaciones de empresas que cotizan en Bolsa; fondos mixtos, que combinan activos financieros de los dos fondos anteriores, por lo que la cartera de activos está compuesta por acciones y participaciones, o bonos y obligaciones, tanto del Estado como de empresas privadas y; los fondos garantizados, en los que se asegura una rentabilidad mínima a cinco, siete o más años, aunque los activos en que se ha invertido el fondo no hayan producido ese beneficio. El dinero invertido en el fondo no se puede retirar antes del plazo fijado, bajo pena de una fuerte penalización.

Fondo en fideicomiso: Volumen de recursos entregados a una institución fiduciaria para su manejo, de acuerdo con el contrato correspondiente.

Garantía de saneamiento: Es la entrega del bien material del contrato. Dicha entrega incluye la transmisión de la propiedad. La entrega debe hacerse en forma, tiempo y lugar estipulados en el instrumento contractual. A falta de pacto expreso, el objeto debe entregarse en el lugar en el cual se encontraba cuando se vendió.

Government National Mortgage Association o Ginnie Mae (GNMA): Organización que proporciona fuentes de fondos para hipotecas residenciales aseguradas por la FHA o garantizadas por la VA.

Gravamen: Carga de carácter fiscal que se impone sobre determinados bienes gastados por rendimientos obtenidos. Normalmente se denomina así al derecho de retención que se registra sobre la propiedad y que se paga al venderse la misma.

Gravar: Carga que se impone sobre un bien, generalmente inmueble.

Grupos financieros: Cuando no existe tal coincidencia o complementariedad en sus respectivas actividades.

Hipoteca: Derecho real constituido en seguridad de un crédito en dinero sobre los bienes inmuebles que continúan en poder del deudor. Documento legal que prenda una propiedad al prestamista como seguridad contra el pago de una deuda.

Hipotecaria Nacional: Una empresa financiera especialista en el otorgamiento de créditos para la construcción y adquisición de vivienda en México. En el sector financiero es denominada como Sociedad Financiera de Objeto Limitado (SOFOL Hipotecaria).

Inejecución: El hecho de no cumplir, total o parcialmente, la obligación contraída. Puede resultar de una abstención, si se trata de una obligación positiva, o de un hecho. Puede provenir de culpa del deudor o por una causa que le sea extraña.

Instituciones de Banca Múltiple: Para organizarse y operar como institución de banca múltiple se requiere del Gobierno Federal, que compete otorgar discrecionalmente a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, oyendo la opinión del Banco de México y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Por su naturaleza, estas autorizaciones serán intransmisibles.

Instituciones de Sociedades Mutualistas de Seguros: Las empresa que se organicen y funcionen como Instituciones de Seguros y Sociedades Mutualistas de Seguros, quedan sujetas a las disposiciones de la ley. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP), será el órgano competente para interpretar, aplicar y resolver para efectos administrativos lo relacionado con los preceptos de la ley y en general para todo cuanto se refiere a las Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros.

Intereses moratorios: En las obligaciones de dar dinero, el pago de la suma debida como capital satisface in natura al acreedor, y los intereses moratorios constituyen la indemnización consiguiente al estado de mora del deudor. Este es responsable por los daños e intereses que su morosidad causare al acreedor en el cumplimiento de la obligación, es decir que, aunque no se haya pactado ningún interés, corresponde siempre el pago de los moratorios en caso de incumplimiento. Los intereses moratorios son legales, pero ello no obsta a que se les estipule convencionalmente, caso en el cual se los denomina punitivos. En caso de incumplimiento en el pago de principal, se causará una tasa de interés moratorio sobre el principal igual a adicionar uno punto cinco puntos porcentuales (1.50%) a la Tasa

de Interés Bruto Anual de los certificados bursátiles aplicable durante cada período en que ocurra y continúe el incumplimiento. Los intereses moratorios resultantes serán pagaderos a la vista desde la fecha correspondiente y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio de la emisora en la misma moneda que la suma principal.

Inversionista: También denominado fideicomisario en el caso de fideicomisos de Titularización, son aquellas personas que adquieren o suscriben los valores emitidos con cargo al patrimonio de propósito exclusivo.

Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros: Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 18 de enero de 1999, reformada y adicionada por el Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del 05 de enero de 2000. La presente Ley tiene por objeto la protección y defensa de los derechos e intereses del público usuario de los servicios financieros, que prestan las instituciones públicas, privadas y del sector social debidamente autorizadas, así como regular la organización, procedimientos y funcionamiento de la entidad pública encargada de dichas funciones.

Ley del Contrato del Seguro: Publicada en el Diario Oficial de la Federación el 31 de agosto de 1935, en vigor a partir del 3 de septiembre de 1935; en aplicación supletoria del artículo 3° de Código Civil Federal. Esta ley es la encargada de regular el seguro.

Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros: Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 31 de agosto de 1935. Organiza y regula las Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros.

Liquidez: Grado de disponibilidad con la que los diferentes activos pueden convertirse en dinero (el medio de pago más líquido de todos los existentes). Una cuenta corriente en un banco tiene mucha mayor liquidez que una propiedad inmobiliaria. Un individuo o una empresa que tenga todos sus activos en efectivo, o en títulos valores o instrumentos negociables de fácil disposición, tiene una posición de liquidez. La liquidez internacional está determinada por la cantidad de oro, monedas fuertes y medios de pago internacionales (como los derechos especiales de giro) que se utilizan para financiar el comercio internacional. El coeficiente de liquidez de una empresa viene dado por el porcentaje de activos líquidos sobre pasivos; para un banco, éste estará determinado por la proporción de activos en efectivo sobre el total de activos, y a veces está sujeto a la regulación gubernamental.

Litigio: Pleito, alteración en juicio.

Litigioso: Se dice de los derechos, bienes, créditos, etc., que se controvierten en un juicio. La situación de litigioso se adquiere desde la contestación de la demanda, no mediante allanamiento.

Mejoras: Todo tenedor o depositario de una cosa de la cual no es el propietario, tiene, en principio, derecho salvo pacto en contrario, a ser indemnizado por las mejoras necesarias o útiles que le hubiera realizado. No debe ser indemnizado por las mejoras voluntarias, es

decir, aquellas que se han hecho por lujo o de exclusiva utilidad para el que las hizo. Es un gasto que se realiza para aumentar la utilidad o la deseabilidad de un inmueble en el mercado.

Mercado primario de hipotecas: En México mercado en el cual los órganos son autorizados por el Estado para otorgar préstamos de esta naturaleza, es decir, créditos hipotecarios. En Estados Unidos los prestamistas, como las asociaciones de ahorro y préstamos, los bancos comerciales y las empresas hipotecarias que hacen préstamos hipotecarios directamente a los prestatarios. Estos prestamistas a veces venden sus hipotecas a mercados hipotecarios secundarios, como FNMA o GNMA, etc.

Mercado hipotecario secundario: Es el mercado en el cual se compran y se venden hipotecas ya existentes con el objeto de lograr una mayor liquidez.

Modelo de empaquetamiento: En Estados Unidos es conocido como warehouse line. En México se encarga de conseguir un fondo de instituciones ya sean nacionales o internacionales. Este modelo es un crédito revolvente (se empaqueta el fideicomiso), es decir, cuando se consigue o se cede una línea de crédito se estipula una cierta cantidad a la cual deben de llegar, ya logrado el objetivo se bursatiliza dicha cantidad, se prepaga y por último puedo volver a utilizar el prepago que realicé. Y se repite el mismo método.

Mora: Retraso en el pago de una deuda que provoca el cobro de un interés de demora o multa.

Moratoria: Se dice del plazo solicitado o impuesto para no hacer frente inmediatamente al pago de una deuda ya vencida.

Morosidad: Retraso en el pago de una deuda.

Mutatis mutandis: Cambiando lo que se debe cambiar.

Notario: El que desempeña la labor de escribano, fedatario. En algunos países se llama notario público. Funcionario público autorizado para dar fe de los contratos, testamentos y otros actos extrajudiciales, conforme a las leyes.

Nugatorio: engañoso, frustráneo; que burla la esperanza que se había concebido o el juicio que se tenía hecho.

Nulidad: Cuando un acto es ilegal y carece de valor. Normalmente, ello es consecuencia de la carencia de condiciones imprescindibles que las normas legales exigen.

Oneroso: Implica entrega de dinero u otra cosa que tenga algún valor. Acto jurídico que supone algún desembolso o gravamen por oposición a gratuito.

Partida contable: Una partida contable puede disminuir con el debe e incrementarse con el haber, y otra puede aumentar con el debe y disminuir con el haber. Por ejemplo, la compra de bienes al contado aumenta la cuenta de bienes (siendo un débito) y disminuye la cuenta

de caja (crédito). Sin embargo, si el bien se compra a crédito se creará una cuenta de pasivo, y en el libro diario aparecerá una nueva partida, incrementándose la cuenta de bienes (débito) y aumentándose la partida que refleja el pasivo (crédito). El reconocimiento de la obligación de pagar a los empleados aumentará la partida contable de salarios (siendo un débito) y aumentará el pasivo (crédito). Cuando se paguen los salarios se producirá una disminución en la cuenta de caja (crédito) y disminuirá el pasivo (débito).

Pasivo contingente: Obligación que puede surgir a consecuencia de que se produzcan ciertos hechos eventuales, y que en caso de cumplirse tales circunstancias habrán de generar una obligación a favor de terceros. Una de las operaciones más habituales que generan los pasivos de esta clase es el descuento de documentos de terceros, ya que en el caso de no abonarlo el librador original generará por parte del que lo descontó una obligación a favor del tenedor del título. Otra situación que puede generar un pasivo de este tipo son los litigios judiciales, con la consiguiente obligación en el caso de sentencia en contra. Es un pasivo probable pero no definitivo.

Pecuniaria: Perteneciente al dinero en efectivo.

Plazo de pasivos: En el pasivo se distingue entre recursos propios, pasivo a largo plazo y pasivo circulante. Los primeros son los fondos de la sociedad (capital social, reservas); el pasivo a largo plazo lo constituyen las deudas a largo plazo (empréstitos, obligaciones), y el pasivo circulante son capitales ajenos a corto plazo (crédito comercial, deudas a corto).

Pool: Es con lo que designa todo acuerdo entre productores cuyo objeto es limitar o suprimir la competencia entre sí. Los socios conservan su independencia financiera e industrial y convienen precios de venta o cuotas de producción.

Prelación: Antelación o preferencia con que una cosa se debe de ser atendida respecto a otra con la cual se compara.

Prestamista de cartera: Los prestamistas de cartera otorgan préstamos con los fondos propios de la institución y mantienen el préstamo en los libros de la institución, en lugar de venderlo inmediatamente en el mercado secundario de hipotecas. Muchas instituciones se dedican tanto a la banca hipotecaria como al otorgamiento de préstamos de cartera. Dado que los prestamistas de cartera fondean los préstamos, no están limitados a las pautas de la Corporación Federal de Hipotecas de Préstamos para la Vivienda (FHLMC o Freddie Mac, por sus siglas en inglés) ni de la Asociación Hipotecaria Federal Nacional (FNMA o Fannie Mae, por sus siglas en inglés). Una vez que un préstamo de cartera ha alcanzado su primer aniversario sin ningún pago atrasado, se lo considera "maduro" y se lo puede vender en el mercado secundario de hipotecas, aún si no cumple las pautas Freddie Mac/Fannie Mae. Si un préstamo de cartera se vende en el mercado secundario de hipotecas, el prestamista de cartera puede continuar administrando el préstamo.

Prestamista: El primer emisor de un título valor se denomina prestatario, mientras que a la persona que compra el título valor se la conoce como prestamista. Los prestatarios necesitan dinero en efectivo, mientras que a los prestamistas les sobra liquidez. Cuando un prestatario emite un título valor que adquiere un prestamista, ambas partes se ven

beneficiadas; el prestatario obtiene el efectivo que necesita y el prestamista el derecho a obtener en el futuro el valor monetario prestado, así como una tasa justa de beneficios (como pago de intereses).

Préstamo de títulos: Es el contrato bancario por el que una entidad de crédito entrega a su cliente prestatario unos títulos como bienes fungibles; es decir, el cliente adquiere la propiedad de dichos títulos, pudiendo enajenarlos, pignorarlos, etc., y comprometiéndose a devolver otros títulos de la misma clase e idénticas condiciones, o sus equivalentes si aquéllos se hubieran extinguido. Aunque lo más frecuente es que el préstamo de títulos se estructure de la forma indicada, cabe que sea el cliente quien preste los títulos a la entidad crediticia. En tal supuesto, el préstamo se configura como de cosa no fungible, es decir, el prestamista sólo cede el uso de los títulos, conservando su propiedad. Por ello, al formalizar el contrato, se identifican los valores; y se prevé también que, o bien el banco se reserva el derecho de cobrar los cupones y la amortización de los mismos, o bien de adeudar dichos importes al cliente.

Préstamo hipotecario: Es un contrato por el que una entidad financiera entrega una cantidad de dinero determinada y fija, obligándose quien lo recibe a devolverlo en los plazos y condiciones pactadas entre las partes. A diferencia de los préstamos personales, en esta tipología se ofrece un bien, generalmente inmueble, como garantía del pago del préstamo. En el caso de incumplimiento por parte del receptor del dinero, la entidad tiene la garantía hipotecaria con lo que pasará a ser propiedad del bien. La formalización del préstamo debe ser mediante una escritura pública ante notario, que recibe el nombre de hipoteca. A continuación se inscribe en el registro de la propiedad. Los plazos de amortización del préstamo pueden superar los 30 años en algunos casos, utilizando tipos de interés tanto fijos como variables, o mixto, que es una forma en la que se combina fijo al inicio con variable a partir de unos años. El importe del préstamo no suele ser mayor del 80% del valor del bien, permitiéndose la entrada de avalistas para cubrir dicho importe, cuando se considere que el valor del bien hipotecado no es garantía para cubrir el monto total de la hipoteca solicitada. El bien hipotecado puede ser vendido, y la hipoteca que lo grava, puede ser tanto subrogada al nuevo comprador, si así lo quiere, o amortizada con el importe de venta, anulando la emitida la hipoteca que pesa sobre e inmueble.

Préstamo: Suma de dinero prestada (capital) que generalmente se devuelve con interés.

Prestatario: Persona que solicita y recibe un préstamo en forma de hipoteca con la intención de pagarlo en su totalidad.

Propiedad: El máximo derecho de la vivienda y quien en definitiva posee todos los derechos sobre ella.

Refinanciamiento de hipoteca: Obtención de un nuevo préstamo hipotecario sobre una propiedad que ya es suya. Suele reemplazar a préstamos ya existentes sobre la propiedad.

Registro de la propiedad: Es el organismo estatal encargado de la función pública de proclamar oficialmente las situaciones jurídicas que afectan a los bienes inmuebles en un momento determinado. Por ello, el objeto de dicho registro es la inscripción o anotación de

los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre inmuebles (registración). El registrador de la propiedad, jefe técnico superior del registro, examina los títulos inscribibles y decide sobre su admisión o no en el registro. Las anotaciones o inscripciones practicables en el Registro de la Propiedad son: asientos de presentación; inscripciones propiamente dichas, extensas o concisas, principales y de referencia; anotaciones preventivas; cancelaciones; y notas marginales. El término asiento se utiliza para referirse a toda anotación o inscripción extendida en los libros o documentos registrales. Asiento registral es la anotación practicada en el correspondiente libro registral extractando el título presentado a inscripción. Entre los libros que lleva el Registro de la Propiedad hay que destacar los 3 esenciales: el de inscripciones, el de e incapacitados y el libro diario. El registro se lleva por finca, siguiendo, por tanto, el sistema del folio real. Existe un solo registro con multiplicidad de oficinas, distribuidas según la demarcación registral y generalmente coincidente con la de partidos judiciales.

Registro público de la propiedad: Oficina en que se registran los documentos referentes a la propiedad inmobiliaria.

Registros públicos: Las anotaciones y/o inscripciones en los folios o libros de registro de la oficina del Registro Público de la Propiedad en la ciudad o distrito judicial dentro de los Estados Unidos Mexicanos con jurisdicción sobre el área en donde se ubica el inmueble y que imparten el servicio de otorgar publicidad a los actos jurídicos, que conforme a las leyes aplicables precisan de este requisito para sufrir efectos ante terceros.

Reserva técnica: En las compañías de seguro son las reservas que deben constituirse en la medida que sean necesarias, para atender el cumplimiento de sus obligaciones con los asegurados. No se forman con utilidades líquidas y realizadas. Se contabilizan de forma obligatoria. Representan un pasivo.

Saneamiento por gravámenes: Si la cosa comprada está afectada por algún gravamen oculto, el vendedor podrá ser obligado al saneamiento, para lo que el comprador cuenta con 2 acciones. La primera acción es rescisoria del contrato, que deberá ejercitarse dentro del año a contar desde el otorgamiento de la escritura. La segunda, la acción de daños y perjuicios que correspondan por tener que respetarse la subsistencia del gravamen; esta acción debe ejercitarse dentro de un plazo de un año a contar desde que el comprador descubre dicho gravamen. Es decisivo que el comprador no conociera el gravamen al contratar, ni pueda serle imputado tal desconocimiento por tratarse de una carga no aparente. Ahora bien, si el vendedor se limitó a no referirse a la carga que está inscrita en el Registro de la Propiedad, suponiendo fundadamente que el comprador consultará dicho registro antes de contratar, no procede el saneamiento. Pero si el vendedor pretende, al silenciar la carga, que el comprador siga ignorándola, éste podrá exigirle el saneamiento aunque el gravamen esté inscrito registralmente.

Schedule A: En el seguro de títulos, es el nombre con que se denomina al anexo de las pólizas que contiene los datos esenciales del asegurado y la descripción del título asegurado.

Schedule B: En el seguro de títulos, es el nombre con que se denomina al anexo de las pólizas que contienen el listado de excluyentes de cobertura del seguro.

Seguro de acreedor: El seguro de título que es contratado por el acreedor hipotecario, ya sea primario o secundario, del inmueble.

Seguro de propietario: El seguro de título que es contratado por el propietario del inmueble.

Seguro de título: Contrato por medio del cual una compañía de seguros se obliga, frente a un asegurado que resulta titular de un derecho real, para indemnizarle en caso de que el título de propiedad asegurado resulte defectuoso. Se acostumbra que la aseguradora lleve a cabo la defensa jurídica del título asegurado. Según la legislación de Texas, el negocio del seguro de título comprende (1) Hacer o proponer como aseguradora, garante u obligado solidario cualquier contrato o póliza de seguro de título o equivalente; (2) Efectuar o proponer transacciones propias del seguro de título, tales como ofrecerlo, efectuar el examen de títulos (excepto cuando sean llevados a cabo por un abogado), cerrar la transacción o closing (excepto cuando sean llevados a cabo por un abogado), ejecutar un contrato de seguro de título y sus actos subsecuentes, así como expedir un reaseguro; o (3) Ofrecer u otorgar búsquedas de títulos o title search y exámenes o dictámenes de títulos.

Servidumbre: Gravamen que pesa sobre una finca en beneficio de otra perteneciente a distinto dueño. Supone una carga para la finca que la soporta y un beneficio para la finca que la disfruta. Así, una servidumbre de paso da derecho al poseedor de la finca en cuyo beneficio se encuentra constituida, a atravesar la finca que padece la servidumbre, por ejemplo, para llegar así con mayor facilidad al camino público. Si no existiera servidumbre, el dueño o, en general, el poseedor, tendría derecho a negarse a que se transitara por su finca. Como es lógico, una finca que disfruta de una servidumbre sobre otra tiene mayor valor que si no existiera tal gravamen; de igual modo, el padecer o tener que soportar una servidumbre hace que la finca vea disminuido su valor. La finca, predio o heredad que disfruta la servidumbre se denomina fondo dominante y fondo sirviente la que la padece. El ejemplo referido lo es de una servidumbre de paso. Otras típicas servidumbres son las de aguas (servidumbre de acueducto), que dan derecho al fondo dominante a recibir las aguas a través del fondo vecino: el dueño del predio dominante tiene derecho a hacer pasar el agua procedente, por ejemplo, de un río a través del predio o predios sirvientes. Una modalidad parecida es la servidumbre de desagüe, que da derecho a dar salida a las aguas propias a través de un canal o tuberías que atraviesan la finca sirviente. Por su parte, las servidumbres de iluminación y panorámica suponen que quien las padece no puede construir por encima de determinada altura para no quitar luces y vistas al predio dominante. Las servidumbres suelen constituirse por contrato entre los titulares de las fincas, y lo normal es que el del fondo sirviente reciba una compensación a cambio de las molestias. A veces se trata de un contrato en cierta manera forzoso, pues la ley puede facultar a una de las fincas para que exija de la otra la constitución de la servidumbre. Así ocurre cuando una finca se encuentra enclavada entre otras y sin salida al camino público; o cuando se grava con servidumbre administrativa o pública la finca de un particular, porque lo requiere el interés o la utilidad pública. Por ejemplo, se construye una fortaleza militar y

se prohíbe, por medio de la constitución de una servidumbre de vistas, que las fincas vecinas construyan por encima de dos alturas.

Subrogación: Cambiar la hipoteca de una entidad bancaria a otra distinta.

Tasación: Avalúo o estimación, en dinero, de efectos de un juicio o de cosas prendarias y de bienes particulares a los fines del impuesto, el remate o su distinción proporcional.

Tasador: Es aquella persona que ejerce el oficio de tasar.

Tasar: Fijar la autoridad competente el precio de una mercancía o establecer un límite entre un precio máximo y un precio mínimo.

Titular registral: Es la persona natural o jurídica que ostenta el derecho real inmobiliario objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad. Puede ser titular registral una persona futura que, al menos, sea determinable. La designación de dicha persona se hará de forma que no pueda confundirse con ninguna otra. En consecuencia, si el titular registral es un persona natural, se harán constar en el asiento correspondiente los siguientes datos identificadores, que aparecerán en el título presentado o se añadirán para proceder a la inscripción. Si es persona jurídica, la denominación social y domicilio, y nombre y representación de la persona que actúe por ella. por otra parte, son inscribibles en el mismo registro las resoluciones judiciales en que se declare la incapacidad legal para administrar, la ausencia, el fallecimiento y cualesquiera otras circunstancias por las que se modifique la capacidad civil de los titulares registrales en cuanto a la libre disposición de sus bienes.

Título de propiedad: Documento que presta evidencia del derecho de propiedad de un individuo sobre un bien.

Venta as is: Calificativo que en el derecho estadounidense indica que una operación de compraventa se realiza respecto de una cosa en el estado en que se encuentra, sin garantías expresas o implícitas. Literalmente significa venta "como está".

Venta por contrato o escritura: Es un contrato entre el comprador y el vendedor de una propiedad para transferir los derechos sobre ella una vez que se hayan cumplido determinadas condiciones. Es una forma de venta a plazos.

Veterans Administration (VA): Organización que se encarga de asegurar hipotecas.

Vía consensual: Al celebrarse el contrato se necesita el consentimiento de las partes integrantes, pudiendo esta tener libertad para decidir la forma del contrato, teniendo en cuenta que cuando el objeto de la venta es un inmueble, se utiliza necesariamente la escritura pública porque sólo a través de ella, se inscribe el contrato en el registro de la propiedad, contemplándose con ello su titulación.

BIBLIOGRAFÍA

Libros:

- BARANDIARÁN, Rafael, "*Diccionario de términos financieros*", (México, Trillas, 1986)
- *Diccionario Jurídico Espasa*, (España, Espasa-Calpe, 1995)
- *Enciclopedia Omeba de Contabilidad, Finanzas, Economía y Dirección de empresas*, (Bibliográfica OMEBA, 1967) Tomo I A-CAR, Tomo II CAR-GAN y Tomo IV Q-Z
- GARRONE, José Alberto, "*Diccionario Jurídico*", (México, Abeledo-Perrot, 1993, 2º edición) Tomo I A-D, Tomo II E-O y Tomo III P-Z
- MAGEE, H. John, "*Seguros Generales*", (México, Unión Tipográfica editorial Hispano-American, 1947, 2º edición)
- MOSSET, Iturraspe Jorge, "*Inscripción registral de la compra-venta inmobiliaria*", (México, Rubinzal-Calzoni, 1991, 2º edición)
- O., Greco, "*Diccionario de Finanzas*", (Argentina, Valleta Ediciones, 2004)
- PÉREZ, Fernández del Castillo Bernardo, "*Derecho Notarial*", (México, Porrúa, 1983, 2º edición)
- PÉREZ, Fernández del Castillo Bernardo, "*Derecho Registral*", (México, Porrúa, 1994, 4º edición)
- REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, "*Diccionario de la Lengua Española*", (México, Espasa Calpe, 1992, 21º edición) Tomo I y Tomo II
- RIBO, Duron Luis, "*Diccionario de Derecho*", (Barcelona, Bosch Casa editorial, 1987)

- RIEGEL, Robert, JEROME, S: Miller, "*Seguros Generales, principios y prácticas*", (México, Compañía editorial Continental, 1965)
- RÍOS, Helling Jorge, "*La práctica del Derecho Notarial*", (México, Mc. Graw-Hill, 2002, 5º edición)

Páginas de Internet:

- American Land Title Association

<http://www.alta.org>

- California Land Title Association

<http://www.clta.org>

- Claudio Márquez Passy

<http://www.ventayrenta.com/editorialago312003.htm>

- Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV)

<http://www.cnbv.gob.mx>

- Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI)

<http://www.conafovi.gob.mx/>

- Comisión Nacional de Seguros y Fianzas (CNSF)

http://portal.cnsf.gob.mx/portal/page?_pageid=1056,1&_dad=portal&_schema=PORTAL

- Comisión Nacional de Supervisora de Empresas y Valores (CNSEV)

http://www.conasev.gob.pe/SOE/SOE_terminologia_detalle.asp?p_coterm=118

- Fondo de la Vivienda ISSSTE

http://www.fovissste.gob.mx/wb2/Fovissste/Fovi_Directorio_de_SOFOLES

- GMAC Hipotecaria

<https://www.gmachipotecaria.com.mx/qsomos.htm>

- Hipotecaria Nacional

<http://www.hipnal.com.mx/corporativa.html>

- Hipotecaria su Casita

<http://www.sucasita.com.mx>

- Instituto de Investigación jurídica de la UNAM

<http://www.juridicas.unam.mx/inst/>

- Insurance Code of California

<http://www.leginfo.ca.gov/cgi-bin/displaycode?section=ins&group=12001-13000&file=12340-12342>

- Insurance Code of New York

<http://assembly.state.ny.us/leg/?ci=52&a=6>

- Insurance Code of Texas

<http://www.capitol.state.tx.us/statutes/in.toc.htm>

- M&T Mortgage Corporation

<http://www.mandtwholesale.com/>

- Notariado Mexicano

<http://www.notariadomexicano.org.mx/paginas/espanol.htm>

- Sociedad Hipotecaria

<http://www.sociedadhipotecaria.com/diccionario.htm>

- Sociedad Hipotecaria Federal

<http://www.shf.gob.mx/index.html>

- Stewart Title Guaranty

<http://www.stewart.com>

- Stewart Title Guaranty de México

<http://www.stewartaffiliates.com/servlet/ViewSiteServlet?OfficeId=613>

- UMSNH - Facultad de Economía "Vasco de Quiroga"

http://fevaq.economia.umich.mx/publicaciones/ReaEconom/RE14_08.htm