

321909



CENTRO DE ESTUDIOS UNIVERSITARIOS

ESCUELA DE DERECHO
INCORPORADA A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

CLAVE 3219

"ANÁLISIS Y ESTUDIO DEL SEGURO DE TÍTULO DE
PROPIEDAD"

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA

ERICK DORANTES CASTILLO

DIRECTOR DE TESIS
LIC. ALFREDO ALVAREZ NARVAEZ



MEXICO, D.F.

JULIO 2005

m346687



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

ESTA TESIS NO SALE
DE LA BIBLIOTECA

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

NOMBRE: ERICK DORANTES CASTILLO

FECHA: 08-08-05

FIRMA: PA 

AGRADECIMIENTOS

A Dios.

A mis padres Armando y Araceli por el esfuerzo, apoyo y cariño incondicionales.

A mi hermano Mauricio por ser el mejor amigo y máximo ejemplo en mi vida.

A mi abuelita July por sus consejos, amor, apoyo, confianza y guía.

A mi novia Stellina por su amor inquebrantable.

A mi tío Carlos por el cariño y apoyo.

A mi abuelito Adolfo a quien recuerdo con admiración.

A mis abuelos Julio y Teresa.

A Juana Inés y Paula, parte de mi corazón.

A toda mi familia, principio de mi felicidad.

A Marcos, Lourdes, Alejandro, Jesús, Fernando y la Familia Corona, a quienes agradezco profundamente su amistad.

A todos mis profesores con infinito respeto y gratitud.

INTRODUCCION

La conformación de un patrimonio es un esfuerzo que redundará en el beneficio personal y familiar de los seres humanos, por lo que reviste vital importancia protegerlo, en ese entendido, no se debe escatimar en las medidas preventivas para asegurar la permanencia de los bienes que lo conformen.

La investigación realizada pretende fomentar, profundizar y difundir el conocimiento del seguro de título de propiedad creando una mayor certeza en las transacciones y en la tenencia de los inmuebles, originando un mercado inmobiliario dinámico y confiable que permita a un mayor número de personas acceder a la propiedad de bienes inmuebles bajo un marco jurídico que complemente las actividades notariales y registrales.

Lo novedoso y poco explorado del tema en México nos obliga a crear una conciencia social respecto de la necesidad de un elemento como el seguro de título de propiedad, el cual, tendrá que pasar por las innovaciones que el tema ofrece hasta adecuarlo como una herramienta jurídica y social, considerando que la evolución del derecho podrá hacer suponer que sufrirá constantes cambios siempre en busca de crear elementos que se adecuen a la realidad del país y que se irán generando conforme a las necesidades en cada transacción inmobiliaria.

Proponemos generar una mayor certeza jurídica en relación a las compraventas o propiedades de predios fomentando el conocimiento y uso del seguro de título de propiedad complementando la regulación existente para evitar día a día las fraudulentas transmisiones de inmuebles, consecuentemente se contará con un elemento de seguridad para el comprador en caso de que el riesgo se materialice, siendo la compañía de seguros la encargada de cubrir el siniestro, restituyéndole al asegurado la pérdida suscitada, por lo que la ciencia jurídica se verá enriquecida al proponer un esfuerzo más en la tranquilidad que ofrece la legislación en las transacciones inmobiliarias.

Ahora bien, consideramos que la parte medular del seguro de título de propiedad la representan los criterios jurídicos de valoración del riesgo, por lo que el presente estudio muestra un método de análisis de suscripción que intenta sistemáticamente limitar la posibilidad de cometer errores en su valoración, lo anterior, sin olvidar que las circunstancias particulares del asunto pueden consistir en las temáticas más diversas, es decir, que durante la valoración del riesgo se podrán encontrar problemas en la cadena del título de propiedad relativos a cualquier materia del derecho.

Es oportuno advertir algunas de las peculiaridades del seguro, mismas a las que se hará alusión con mayor profundidad en el cuerpo de este trabajo, y que consisten en el hecho que a diferencia del seguro tradicional, el seguro de título de propiedad inmobiliaria otorga al asegurado una cobertura a partir de la fecha de inicio de vigencia de la póliza y hacia atrás en el tiempo, protegiéndolo de cualquier hecho o acto jurídico que haya tenido lugar en la cadena del título y que pudiera ocasionarle un problema antes de que fuera siquiera el propietario, ilustra lo anterior el hecho de que se presentó un tercero con un mejor interés jurídico y que así lo acredite, perdiendo el predio el actual propietario; por otra parte, la vigencia del seguro será permanente en tanto el propietario mantenga el interés jurídico en el predio y la vigencia se transmitirá a su sucesión, terminándose sólo en caso de una cesión, donación o que medie una transmisión onerosa de la propiedad y otra característica sería que el pago de la prima es único.

Identificando lo anterior es fácil encontrar cualidades en el seguro de título de propiedad toda vez que por el pago de una prima única se tiene la certeza de que durante el tiempo en que el asegurado sea el propietario del bien no será sorprendido por algún hecho desconocido del pasado de la propiedad.

Ahora bien, estableceremos al menos las bases sobre las cuales el especialista en derecho deberá guiar sus pasos para contemplar el mayor número de

supuestos que pueden amenazar al bien tutelado reduciendo el riesgo de que se produzca el siniestro, identificando consecuentemente las circunstancias que jurídicamente pueden representar un potencial peligro, es decir, que el asegurado pierda el predio en perjuicio de su patrimonio.

Es importante recalcar que la investigación no se limita a las transacciones inmobiliarias, sino también para el propietario que pretenda asegurarse sin que medie alguna transmisión de dominio, permitiéndole conocer si el predio tiene algún vicio en la cadena del título, el cual podrá corregir, situación que quizá no hubiera conocido de no gestionar la contratación del seguro, previendo un riesgo y un potencial siniestro, con lo que nos encontramos con el propósito del trabajo que es generar certeza jurídica en la propiedad de bienes inmuebles.

La estructuración temática del estudio consiste en la importancia del concepto analizado con base en el carácter complementario a las funciones registrales y notariales del mismo para la identificación de riesgos y prevención de siniestros, amparando tales propósitos en la propuesta de una adecuada técnica jurídica para la suscripción del posible evento dañoso, demostrando finalmente la importancia que reviste en el mercado inmobiliario mexicano la existencia de un seguro de tal naturaleza para generar una mayor certeza jurídica y un bien social.

En el primer capítulo se revisará brevemente el contrato de seguro con el propósito de establecer un marco general del mismo, identificando su naturaleza jurídica, elementos personales, objetivos, los derechos y obligaciones que se crean entre ambos a través de la celebración del instrumento contractual y la oferta y aceptación para su perfeccionamiento, lo anterior, con el propósito de crear un corolario para analizar y entender la existencia del contrato que nos ocupa, así como los elementos que lo conforman.

El contrato de seguro de título de propiedad se analizará de manera específica en el capítulo segundo del presente trabajo, en el cual, desarrollaremos su aparición y evolución histórica, permitiendo que se conozcan las necesidades que dieron lugar a su creación, regulación y actual aplicación. Asimismo, se señalarán algunos conceptos de este seguro, puntualizando sus características, particularidades y la regulación que le atañe.

El capítulo tercero pretende formular propuestas para la suscripción de los riesgos desde un punto de vista sistemático y conceptual, destacando las características jurídicas que habrán de tomarse en consideración para evaluar la presencia de anomalías en los antecedentes registrales del título de propiedad que se pretenda asegurar; así como los elementos indispensables para una correcta suscripción.

El último capítulo presenta la aplicación a un caso concreto de la propuesta señalada en el capítulo tercero, indicando paso a paso la forma en la que deberán analizarse los elementos con que se cuente para suscribir un riesgo, explicando su importancia y detallando las consecuencias de su apreciación en la evaluación de la presencia de un posible evento dañoso, justificando así la existencia del seguro de título de propiedad.

Como se ha mencionado, la hipótesis del presente trabajo consiste en fomentar, difundir y profundizar el conocimiento y la utilidad del seguro de título de propiedad, proponiendo los elementos que hagan del mismo una herramienta complementaria a la regulación existente para generar certeza jurídica en transacciones inmobiliarias, o bien, en la propiedad de un predio; asimismo, proponer un método de análisis del riesgo apropiado para la naturaleza del seguro que dicte al menos las bases sobre las cuales el especialista en derecho deberá guiar sus pasos para contemplar el mayor número de supuestos que puedan amenazar el bien tutelado, reduciendo el riesgo de que se produzca el siniestro, identificando consecuentemente las circunstancias que jurídicamente pueden representar un

potencial daño, es decir, que el asegurado pierda su título de propiedad en perjuicio de su patrimonio y a mayor abundamiento, la identificación a que nos referimos puede ser una herramienta auxiliar y determinante en la decisión de adquirir un predio, toda vez que el propuesto asegurado al conocer la situación jurídica de la propiedad podrá con más claridad decidir si la adquiere o no.

CAPITULO I

EL CONTRATO DE SEGURO

1.1. Concepto.

Para estar en posibilidad de definir el contrato de seguro es necesario primero hablar del porque de su natural existencia, en ese tenor diremos que surge como respuesta a una necesidad, es decir, nace como respuesta al temor latente de que un hecho futuro e incierto denominado eventualidad se presente causando un daño llamado riesgo, en consecuencia el hombre trata de protegerse del mismo creando una figura que pudiera satisfacer esa necesidad buscando el resarcimiento del daño, dando tranquilidad al asegurado ya que el asegurador absorbe el riesgo.

Asimismo, destacaremos la gran importancia que tiene el contrato de seguro en el actual mundo económico y en nuestro cotidiano vivir, para tal efecto diremos que, en una visión enfocada a nuestro tema, hoy en día los créditos son otorgados en buena parte con base en un seguro, toda vez que éste representa una garantía y en consecuencia certeza para el otorgante de dicho crédito de no perder lo otorgado.

Lo anterior, sin olvidar que cumple con la funciones sociales de crear conciencia de solidaridad entre los asegurados para afrontar los futuros riesgos o adversidades que se presenten y simultáneamente capta recursos aglomerando las primas, los cuales representan el fondo para pagar los siniestros y crean mediante la inversión de los mismos fuentes de producción.

Al respecto Arturo Díaz Bravo manifiesta que:

“La industria y el comercio moderno están cimentados en dos pilotes, uno de los cuales es el crédito; el otro, el seguro. Por lo demás, con frecuencia este último se presenta como condición del primero: requisito, en verdad, de la mayor parte de los créditos bancarios es la cobertura asegurativa de los bienes y, frecuentemente, de las personas físicas involucradas en tales créditos.¹

¹ DIAZ BRAVO, Arturo, *Contratos Mercantiles*, 4ª ed., México, Ed. Harla, 1983, p. 153.

Por lo anterior es que resulta tan específica y particular la materia de seguros, tan es así que requirió la creación de una ley especial; Ley sobre el Contrato de Seguro, y de la constitución de un órgano de vigilancia, la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, sin olvidar desde luego a la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, y las disposiciones que de ellas emanan, mismas que regulan la actuación tanto de las aseguradoras como de las reaseguradoras nacionales y extranjeras que participan en las transacciones económicas mexicanas.

Es precisamente en la citada Ley sobre el Contrato de Seguro en la que encontramos en su artículo primero una definición general, a saber:

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

Definición que no se encuentra libre de observaciones, ya que refiere que **se obliga, mediante una prima** siendo esto un concepto inexacto, toda vez que la obligación se perfecciona con el simple consentimiento verbal.

Por otra parte, el concepto **empresa** habrá de ser entendido como elemento de una negociación, por lo tanto será referente al empresario asegurador.

Ahora bien, la definición refiere una ambivalencia en las posibilidades de solución al conflicto generado una vez que se suscita el riesgo, por una parte el resarcimiento del daño, es decir que se obtendrá un valor patrimonial equivalente al daño, y por otra el pago de una suma de dinero.

Finalmente, y para mejor ilustrar citaremos algunas otras definiciones:

En el Código Civil italiano:

"El seguro es un contrato por el cual el asegurador, contra el pago de una prima, se obliga a resarcir al asegurado, dentro de los límites convenidos, el daño a él causado por un siniestro, o bien a pagar un capital o una renta al verificarse una eventualidad que afecte a la vida humana" (Art. 1882)

La Ley de Contrato de Seguro española, señala:

"El contrato de seguro es aquél por el que el asegurador se obliga, mediante el cobro de una prima y para el caso de que se produzca el evento cuyo riesgo es objeto de cobertura a indemnizar, dentro de los límites pactados, el daño producido al asegurado o a satisfacer un capital, una renta u otras prestaciones convenidas." (Art. 1º)

La Ley argentina lo define de la siguiente forma:

"Hay contrato de seguro cuando el asegurador se obliga mediante una prima o cotización, a resarcir un daño o a cumplir la prestación convenida si ocurre el evento previsto"

El tratadista francés Joseph Hémard afirma:

"El contrato de seguro es una operación por la cual una parte, el asegurado, se hace prometer mediante una remuneración, la prima, para él o para un tercero, en caso de realización de un riesgo, una prestación por otra parte, el asegurador, quien tomando a su cargo un conjunto de riesgos los compensa conforme a las leyes de la estadística."

1.2. Clasificación del Contrato de Seguro.

El contrato de seguro se clasifica de la siguiente forma:

a) Nominado.

En nuestro derecho, se trata de un contrato nominado, en virtud de que tiene un régimen particular propio contenido en la Ley sobre el Contrato de Seguro y en el Código de Comercio, así como en la Ley de Navegación y Comercio Marítimos en el caso del seguro marítimo.

b) De adhesión.

El contrato de seguro, requiere uniformidad en el clausulado, tanto por razones técnicas de operación, como por la necesidad de dar facilidad y rapidez en la concertación de las operaciones de seguros.

c) Oneroso.

“El contrato de seguro es oneroso en razón de que de su definición misma se desprenden para ambos contratantes prestaciones que significan manifiestamente provechos y gravámenes recíprocos.”² Una parte se compromete al pago de una prima y la otra se compromete a resarcir un daño o a pagar una suma de dinero en caso de que se produzca un evento dañoso para el asegurado.

d) Aleatorio.

El Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 1838 señala: “...Es aleatorio, cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que

² RUIZ RUEDA, Luis, *El Contrato de Seguro*, 1ª ed., 1978, Ed. Porrúa, México, pag. 80.

hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida, sino hasta que ese acontecimiento se realice." En el caso que nos ocupa, el pago por parte de la aseguradora se verificará hasta entonces se presente la eventualidad prevista en el contrato, cuya realización es incierta. A pesar de que el seguro moderno transforma el riesgo del contrato individual en una eventualidad matemáticamente calculada, esta, no quita su aleatoriedad.

e) Consensual.

El contrato de seguro es eminentemente consensual, ya que el mero consentimiento de las partes es suficiente para perfeccionarlo. Al respecto, el artículo 21 de la Ley sobre el Contrato de Seguro en su fracción I, señala que el contrato de seguro se perfecciona desde el momento en que el proponente tuviere conocimiento de la aceptación de la oferta.

f) Principal.

Se clasifica como un contrato principal, en virtud de que su existencia no se encuentra sujeta a la celebración de un contrato previo, que a diferencia de los contratos accesorios, requieren de un contrato principal para poder constituirse.

g) Bilateral.

De la definición contenida en el artículo 1° de la Ley del Contrato de Seguro podemos desprender la bilateralidad de este contrato, ya que se establecen prestaciones correlativas tanto para el asegurador como para el asegurado.

h) De Buena Fe.

"Para aceptar la propuesta y perfeccionar con ello el contrato, el asegurador tiene que confiar en la buena fe del proponente al describir el riesgo y las

circunstancias del mismo, ya que la exactitud de tal descripción constituirá el motivo determinante de la voluntad del asegurador para perfeccionar el contrato.”³ En el artículo 47 de la Ley sobre el Contrato de Seguro, se señala que cualquier omisión o inexacta declaración con respecto del riesgo, faculta a la empresa aseguradora para rescindir de pleno derecho el contrato. Es decir, se contempla en dicha Ley el principio de la buena fe, cuya violación tendrá como consecuencia la liberación de la obligación del asegurador, sin perder su derecho a la prima por el periodo en curso.

i) De Ejecución Diferida.

En virtud de que la prestación del asegurador aparece inserta en una relación duradera, cuya función de satisfacer la necesidad de seguridad del asegurado no tiene lugar solamente al momento del siniestro, sino que ella se aplica por toda la vida del contrato determinamos que es de ejecución diferida.

1.3. Elementos Personales.

1.3.1. El Asegurador.

El asegurador es la persona moral que otorga las coberturas contratadas y que deberá pagar la indemnización al producirse el siniestro como responsable del pago de los beneficios estipulados en la Póliza, destacando que distribuye entre todos los asegurados el daño sufrido por el siniestrado.

Ahora bien, de conformidad con el artículo 2° de la Ley sobre el Contrato de Seguro, sólo podrán ser aseguradoras con facultades para contratar el seguro, las empresas autorizadas por el Estado que se organicen y funcionen conforme a la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, las cuales podrán ser

³ RUIZ RUEDA, Luis, Op. Cit. p. 82.

sociedades anónimas o sociedades mutualistas, en ambos casos deberá tratarse de sociedades mexicanas exclusivamente.

Las sociedades anónimas pueden operar con terceros a fin de lucrar con su actividad, mientras que las segundas de las mencionadas en el párrafo anterior funcionan de modo que las operaciones no produzcan una utilidad para sus socios, cobrando exclusivamente lo indispensable para cubrir los gastos generales que ocasione su gestión y para constituir las reservas necesarias a fin de cumplir sus compromisos con los asegurados.

El artículo 18 de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, señala lo siguiente:

"Para dar inicio a sus operaciones, la Institución o Sociedad Mutualista de Seguros deberá contar con el dictamen favorable que le extienda la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, como resultado de la inspección que efectúe para evaluar que cuenta con los sistemas, procedimientos e infraestructura administrativa necesaria para brindar los servicios propios de su objeto social, como son:

- a) Emisión de pólizas;
- b) Registro de sus Operaciones;
- c) Contabilidad;
- d) Valuación de cartera de activos y pasivos;
- e) Procesamiento electrónico de información contable, financiera, técnica y estadística;
- f) Infraestructura para el pago de reclamaciones y atención a los asegurados y beneficiarios, y;
- g) Los demás que correspondan a la especialidad de las operaciones."

En relación al concepto de asegurador el tratadista Luis Ruiz Rueda afirma lo siguiente:

"El régimen de seguros privados en México, exige para que haya Contrato de Seguro no simplemente el elemento empresa, en el sentido de organización técnica y económica que permita realizar el procedimiento económico de la mutualidad (o sea la compensación de los riesgos según las leyes de la estadística), pero requiere además, que esa empresa sea una organización que se ajuste a los lineamientos de esta Ley y sea controlada desde su iniciación, por la administración pública, como lo previene la misma Ley: en una palabra, no basta la empresa en el sentido estrictamente económico, sino es indispensable la empresa, según un criterio estrictamente jurídico, o sea aquella que presupone la autorización administrativa para fungir como empresario asegurador. En suma, se trata de lograr que toda empresa aseguradora, autorizada por el Estado para el ejercicio de la actividad que constituye su objeto y denominada entonces legalmente Institución de Seguros, reúna una masa de riesgos homogéneos de suficiente amplitud para permitir que opere la ley de los grandes números."⁴

Asimismo, el artículo 75 del Código de Comercio en su fracción VI señala:

"... son actos de comercio todos los contratos de seguro de toda especie, siempre que sean hechos por empresas".

Numerosos tratadistas han sostenido que sólo la empresa profesional aseguradora puede garantizar la formación de una mutualidad de asegurados, indispensable para la operación técnica del seguro.

Por las razones vertidas, la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, dispone en su artículo 3° fracción I que incurrirán en operaciones activas de seguros las personas físicas o morales distintas de las señaladas en su artículo 1° que practiquen el seguro en territorio nacional; y en su fracción IV establece que no producirán efecto legal alguno los contratos concertados en contravención a lo establecido en el artículo 3° de la ley en cita.

Ahora bien, de conformidad con la Ley y como hemos dicho, la aseguradora deberá organizarse como empresa cumpliendo con ciertos principios de técnica del seguro, a saber:

⁴ BARRERA GRAF, J., *La empresa en el nuevo derecho mercantil italiano, su influencia en el Derecho Mexicano*, conferencia publicada en el Boletín del Instituto de Derecho Comparado de México, num. 19, de enero a abril de 1954, p. 97.

a) Masa: a un gran número de riesgos corresponde igual número de contratos y por el volumen compensan de mejor manera aquellos riesgos que se presenten, permitiendo esta circunstancia calcular la probabilidad técnica de sucesos y consecuentemente con más exactitud la prima.

b) Homogeneidad: los cálculos de la prima habrán de hacerse respecto de riesgos que tengan equivalencia conociendo la probabilidad de que se materialicen.

c) Homogeneidad en las sumas aseguradas: la aseguradora deberá señalar un límite de retención por operación o ramo, y cuando se vea superada deberá cederlo en reaseguro.

d) Reaseguro: La aseguradora deberá transferir el excedente del riesgo a un asegurador, con lo que puede aceptar más riesgos, lo anterior, sin perder de vista que la única responsable frente al asegurado es la aseguradora directa en términos del artículo 18 de la Ley sobre el Contrato de Seguro.

e) Fondos de reserva: son fundamentales para el asegurador y se constituyen a partir de suma de las primas pagadas por los asegurados, cantidad con la cual se pagarán los siniestros que ocurran.

1.3.2. Derechos y Obligaciones del Asegurador.

Una de las principales obligaciones del Asegurador consiste, como hemos dicho y como se desprende de la definición, en resarcir un daño o pagar una suma de dinero al presentarse la eventualidad, es decir el siniestro para el que fue contratado el seguro.

Existen opiniones como las de Buck, Antigono Donati, Giuseppe Tamburrino, Halpein, Sánchez Calero, etc., en el sentido de que quizá la función más importante

de la empresa aseguradora es la de asumir el riesgo mediante el pago de una prima, creando así certidumbre al asegurado, el cual busca mantener la cosa y obtener los provechos que pueda de ella, no precisamente el recibir una indemnización, que será la consecuencia de la contratación y se pagará sólo cuando ocurra el siniestro.

Ahora bien, para señalar de manera genérica las obligaciones de Asegurador diremos que son las siguientes:

a) El asegurador adquiere la obligación de asumir el riesgo, en contraprestación al pago de la prima, proporcionando de esta manera certidumbre al asegurado, lo anterior, de acuerdo artículo 1° de la Ley sobre el Contrato de Seguro.

b) Resarcir un daño o pagar una suma de dinero cuando se produzca el siniestro, en los términos previstos en el contrato. Cabe destacar que el asegurador no quedará obligado al pago, si prueba que el siniestro fue causado por dolo o mala fe del asegurado, beneficiario o sus causahabientes.

c) Rescindir el Contrato cuando el asegurado agrave circunstancias esenciales del riesgo, aunque prácticamente no lo modifique, de conformidad con el artículo 63 de la Ley sobre el Contrato de Seguro.

d) Rescindir el contrato en caso de cambio de dueño de la cosa asegurada, de conformidad con el Art. 107 de la Ley sobre el Contrato de Seguro.

e) Reducir la prestación debida, en caso de que no se notifique oportunamente la ocurrencia del siniestro, de conformidad con el artículo 67 de la Ley sobre el Contrato de Seguro.

f) Considerarse desligado de sus obligaciones si, para impedir que se comprueben oportunamente las circunstancias del siniestro, no se le notifica

oportunamente su ocurrencia, de conformidad con el artículo 68 de la Ley sobre el Contrato de Seguro.

g) Dar por extinguidas sus obligaciones si, para hacerlo incurrir en error, se le disimulan o declaran inexactamente, con motivo del siniestro, hechos que debieran excluir o reducir tales obligaciones e igualmente en caso de que, con el mismo propósito, no se le remita oportunamente la información documental del siniestro de conformidad con el artículo 70 de la Ley sobre el Contrato de Seguro.

h) Adquirir los efectos salvados del siniestro, mediante el pago al asegurado, de conformidad con el artículo 116 de la Ley sobre el Contrato de Seguro.

i) Elegir como forma de cumplir con su obligación principal entre el pago, la reposición o la reparación de la cosa asegurada, de conformidad con el artículo 116 de la Ley sobre el Contrato de Seguro.

j) El asegurador queda sujeto al cumplimiento de cualquier otra obligación que derive del contrato mismo.

1.3.3. El asegurado.

Es quién queda protegido con las coberturas contratadas y podrá ser cualquier persona física o moral que contrate el seguro. Es importante mencionar que la persona que contrata con el asegurador, que es el tomador del seguro, no necesariamente es el titular de los derechos que emanan del contrato. El titular puede ser otra persona que requiere la cobertura del seguro por la incidencia del riesgo en su esfera patrimonial y que como titular del interés asegurado tiene derecho a la prestación del asegurador, entre las variantes más comunes encontramos:

a) Cuando la persona que contrató es diversa al asegurado, se está frente al seguro por cuenta de otro como en el caso del comisionista.

b) La persona que contrata es al mismo tiempo el asegurado, quién puede designar un beneficiario, o puede darse el caso de que alguien contrate un seguro sobre la persona de otro, es el caso del seguro sobre la persona de un tercero.

c) El contratante y el asegurado son una misma persona diversa al beneficiario, es el seguro a favor de un tercero.

Seguro por cuenta de otro.

En el caso del seguro por cuenta de otro diremos que consiste en el seguro que se contrata por un tomador que no es el asegurado, se puede realizar a través de un mandato o por el representante del propio asegurado, o bien sin que exista tal mandato.

Conforme al artículo 9° de la Ley sobre el Contrato de Seguro si se contrata por el representante del asegurado se deberán proporcionar todos los datos y la información necesaria de ambos, el mandato se deberá otorgar de conformidad con lo establecido en el artículo 2554 de la legislación civil y el mandatario podrá reclamar el pago de la cantidad asegurada en términos del artículo 13 de la Ley sobre el Contrato de Seguro.

El tomador del seguro deberá dar a conocer todos los datos del asegurado o de su intermediario conforme al artículo 10 de la Ley en cita.

De conformidad con el artículo 12 de la multicitada Ley, este contrato obliga al asegurador aún cuando el contrato se ratifique por el asegurado después de

ocurrido el siniestro y la aseguradora podrá reclamar la prima al asegurado cuando quién contrato resulte insolvente de acuerdo al artículo 32.

En este seguro se podrá designar a la persona del interesado en cuyo caso el tercero es determinado o bien sin hacerlo, conociéndose esto con posterioridad y se conoce como el seguro por cuenta de quién corresponda.

En este tipo de seguro el asegurado no interviene por lo que la prima la deberá pagar el propio tomador aunque puede hacerlo el asegurado que es el titular del interés asegurado. En este caso el asegurado deberá tener en su poder la póliza puesto que en caso contrario no podrá ejercitar sus derechos a menos que lo consienta el tomador, deberá entenderse así puesto que el artículo 29 de la ley en cita establece que la póliza puede ser nominativa, a la orden o al portador.

Seguro a favor de un tercero y sobre la persona de un tercero.

Es el contrato en virtud del cual un sujeto queda asegurado para el caso de siniestro en su persona, designándose beneficiario a un tercero el cual no tiene intervención en el contrato.

De acuerdo al artículo 163 el derecho de designar a un beneficiario le asiste al asegurado aún en contra de la voluntad de la aseguradora, la cláusula beneficiaria podrá comprender la totalidad o parte de los derechos derivados del seguro, teniendo el asegurado la facultad de revocar al beneficiario cuando lo desee, pudiendo disponer del derecho del beneficiario designado por acto entre vivos o por causa de muerte.

Conforme al artículo 165 de la Ley en cita el derecho del tomador del seguro podrá cesar cuando renuncie a él y se lo comunique al beneficiario y a la empresa, hecho que deberá hacerse constar en la póliza.

El artículo 166 concede al beneficiario el derecho de reclamar directamente a la aseguradora, toda vez que adquiere un derecho personal para exigirle el cumplimiento del contrato.

Ahora bien, cuando el tomador del seguro no es el asegurado sino que por el contrato se asegura para caso de muerte, estamos en el supuesto del seguro sobre la persona de un tercero, en este caso el asegurado no interviene directamente pero deberá dar su consentimiento por escrito antes de la celebración del mismo, con la indicación de la suma asegurada y del beneficiario, de lo contrario será nulo en términos del artículo 156.

De lo anterior, se desprende que es diferente referirse al tercero beneficiario designado por el tomador y asegurado al mismo tiempo que al tercero beneficiario designado en un contrato cuyo asegurado no es el tomador.

Seguro de bienes a favor de un tercero.

Este tipo de seguro se presenta cuando coinciden en una sola persona el carácter de contratante y asegurado y es distinto el beneficiario de la prestación del asegurador y que además puede ser extraño al interés asegurado.

Para mejor ilustrar diremos que el artículo 145 de la Ley en cita establece que en el seguro contra la responsabilidad, la empresa se obliga a pagar la indemnización que el asegurado deba a un tercero a consecuencia de un daño previsto en el contrato. También es posible designar al tercero expresando en la póliza el nombre apellido y condiciones de la persona asegurada o determinándola de un modo indudable.

La diferencia con el seguro por cuenta de otro estriba en que el seguro a favor de tercero el contratante debe ser siempre el titular del interés asegurado.

Finalmente diremos que en este seguro la obligación del pago de la prima y cualquier otro cargo corresponden al contratante y el derecho a la indemnización al tercero beneficiario.

1.3.4. Derechos y obligaciones del asegurado.

a) El pago de la prima, que siempre debe ser en dinero y no en otros bienes, de conformidad con el artículo 1° de la Ley sobre el Contrato de Seguro.

b) Comunicar al asegurador las agravaciones esenciales del riesgo, dentro de las 24 horas siguientes al momento en que las conozca, de conformidad con el artículo 52 de la Ley sobre el Contrato de Seguro.

c) Informar al asegurador, por escrito, tan pronto como tenga conocimiento, de la realización del siniestro y del derecho constituido a su favor por el contrato de seguro, para lo cual gozará de un plazo máximo de cinco días, de conformidad con el artículo 66 de la Ley sobre el Contrato de Seguro.

d) Poner en conocimiento de los diversos aseguradores, por escrito, la existencia de otros seguros respecto del mismo riesgo y por el mismo interés, indicando el nombre de los aseguradores y las sumas aseguradas, de conformidad con el artículo 100 de la Ley sobre el Contrato de Seguro.

e) Manifiestar al asegurador el cambio de dueño del objeto asegurado, de conformidad con el artículo 107 de la Ley sobre el Contrato de Seguro.

f) Ejecutar todos los actos que tiendan a evitar o disminuir los daños derivados del siniestro, de conformidad con el artículo 113 de la Ley sobre el Contrato de Seguro.

g) Mantener el estado de las cosas después del siniestro, salvo por razones de interés público o para evitar o disminuir el daño, de conformidad con el artículo 114 de la Ley sobre el Contrato de Seguro.

h) Abstenerse de realizar actos o de incurrir en omisiones, que impidan la subrogación de la empresa en los derechos del asegurado contra terceros con motivo del siniestro, de conformidad con el artículo 111 de la Ley sobre el Contrato de Seguro.

1.4. Elementos objetivos.

1.4.1. El resarcimiento del daño.

El asegurador tendrá la obligación de resarcir el daño o de pagar una suma de dinero al ocurrir el acontecimiento previsto en el contrato. Deberá reparar las cosas al estado en que se encontraban antes de ocurrir el siniestro y si no es así deberá pagar la cantidad que a ello equivalga.

El Art. 86 de la Ley sobre el Contrato de Seguro señala:

“En el seguro contra los daños, la empresa aseguradora responde solamente por el daño causado hasta el límite de la suma y del valor real asegurados. La empresa responderá de la pérdida del provecho o interés que se obtenga de la cosa asegurada, si así se conviene expresamente.”

1.4.2. El pago de la prima.

El pago de la prima constituye una obligación fundamental del contratante del seguro frente al asegurador. El artículo 31 de la Ley sobre el Contrato de Seguro establece la obligación del contratante de pagar la prima:

“El contratante del seguro estará obligado a pagar la prima en su domicilio, si no hay estipulación expresa en contrario.”

“Suele considerarse el pago de la prima como la principal obligación a cargo del tomador. En todo caso, la prima configura necesariamente una prestación en dinero”⁵

a) Prima única.

Es aquella que se paga en una sola exhibición.

b) Prima periódica o fraccionada.

Es aquella que puede subdividirse en su pago a través de varias prestaciones sucesivas.

Oscar Vásquez del Mercado, afirma en relación a la falta de pago de la prima:

“La falta de pago de la prima constituye en mora al contratante por el incumplimiento y tiene como consecuencia, que los efectos del contrato cesen automáticamente. Esto implica que si sucede el siniestro la aseguradora no está obligada a la prestación respectiva, como lo señala el artículo 40 de la Ley sobre el Contrato de Seguro. Sin embargo, es necesario aclarar que la cesación automática no tiene lugar por la simple falta de pago, en el momento que debiera hacerse este, sino que el propio precepto establece un término

⁵ INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS, *Diccionario Jurídico Mexicano*, 13ª ed., Ed. Porrúa, México, p. 2888.

para la cesación. Si no hubiere sido pagada, señala, la prima o la fracción de ella en los casos de parcialidades, dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha de su vencimiento, los efectos del contrato cesarán automáticamente a las doce horas del último día de este plazo.”⁶

“Al cesar los efectos del contrato por falta de pago de primas, implica que el asegurador no está obligado a cumplir su prestación, si el siniestro acaece durante el periodo. En los términos del artículo 75 de la Ley sobre el Contrato de Seguro, parece que en el caso de que no exista culpa del asegurado, en la falta de pago de las primas, no procede la suspensión de los efectos del contrato, dado que este precepto señala que las sanciones establecidas para el caso de que el asegurado o sus causahabientes dejen de cumplir con algunas de sus obligaciones, no serán aplicables si en el incumplimiento no existió culpa de su parte.”⁷

1.5 Otros elementos.

1.5.1 La prima.

La prima constituye una obligación primordial del contratante o tomador del seguro frente al asegurador que debe pagarse siempre en una suma de dinero.

Sin embargo, la empresa aseguradora no podrá reclamar del asegurado el pago de la prima cuando el contratante que obtuvo la póliza resulte insolvente, lo anterior, de conformidad con el artículo 32 de la Ley sobre el Contrato de Seguro.

La prima se calculará en función de la suma asegurada, de la gravedad e intensidad del riesgo, del tiempo de exposición a este y de la probabilidad de que el riesgo se realice.

⁶ VASQUEZ DEL MERCADO, Oscar, *Contratos Mercantiles*, 1ª ed., México, Ed. Porrúa, 1982, p. 294

⁷ *Idem*

a) Prima neta.

Es el importe que cobra la aseguradora por cubrir un riesgo determinado.

b) Prima total.

Es el importe de la prima neta, al que se incluyen los derechos de póliza o gastos de expedición, el recargo por pago fraccionado si lo hubiera y el impuesto correspondiente.

c) Prima fraccionada.

Es aquella que aunque se calcula en periodos anuales, es liquidada por el asegurado mediante pagos periódicos más reducidos con intervalos de tiempo iguales: mensual, trimestral y semestral.

d) Prima única.

Es aquella que se paga por un periodo corto de tiempo respecto a la vigencia de la póliza en base a cálculos actuariales, no depende de las tasas de interés que maneje el mercado.

1.5.2. El riesgo.

El riesgo se define como la posibilidad de que ocurra un evento dañoso, de tal manera que si no existe esa posibilidad, no podría celebrarse el contrato de seguro.

Como ya se ha visto, la prestación del asegurador depende de que el riesgo se convierta en siniestro. Asimismo, si el riesgo desaparece cuando el contrato se celebra, es decir, si se tiene la certeza de que el siniestro no podrá realizarse de

ninguna manera, el contrato será nulo, lo anterior, de conformidad con el artículo 45 de la Ley sobre el Contrato de Seguro.

Oscar Vázquez del Mercado afirma:

“En el caso de que el riesgo se convierta en siniestro, debe necesariamente producir un daño que produzca una afectación al interés patrimonial asegurado. De ahí que el artículo 85 de la Ley sobre el Contrato de Seguro, señale que todo interés económico que una persona tenga en que no se produzca un siniestro, podrá ser objeto del contrato de seguro contra daños.”⁸

Respecto al seguro de personas, el artículo 151 de la Ley sobre el Contrato de Seguro, señala lo siguiente:

“El contrato de seguro sobre las personas comprende todos los riesgos que puedan afectar a la persona del asegurado en su existencia, integridad personal, salud o vigor vital.”

Riesgos normales.

Son riesgos de personas que presentan un riesgo de accidente o enfermedad promedio y pagan primas de seguros estándar o de tarifa. La mayoría de los asegurados están incluidos en esta clase de riesgos.

Riesgos preferenciales.

Las personas que pertenecen a este grupo gozan de excelente estado de salud o tienen ocupación no peligrosa o buenos hábitos, incluyendo la práctica de deportes no peligrosos.

⁸ *Ibidem*

Riesgos subnormales.

Las personas que pertenecen a este grupo, presentan problemas médicos o no médicos, que hacen que su riesgo de enfermedad o accidente sea superior a lo normal y pagan primas más altas que el promedio.

Riesgos no asegurables.

Estos corren un peligro de muerte prematura por accidente o enfermedad grave tan alto que las aseguradoras no los aceptan. Los aseguradores rechazan las solicitudes de las personas que estén dentro de esta clase.

Determinación del riesgo.

Oscar Vázquez del Mercado afirma:

“La determinación del riesgo asegurado queda sujeto a la voluntad de las partes, quienes fijarán los riesgos cubiertos y los riesgos no cubiertos en el momento del contrato o con posterioridad, modificando la póliza. El asegurador asume la responsabilidad por los riesgos señalados y excluye expresa o implícitamente a otros no mencionados en el contrato.”⁹

La Ley sobre el Contrato de Seguro señala:

Artículo 59.

“La empresa aseguradora responderá de todos los acontecimientos que presenten en carácter del riesgo cuyas consecuencias se hayan asegurado, a menos que el contrato excluya de una manera precisa determinados acontecimientos.”

⁹ *Ibidem*

Artículo 61.

"Cuando se aseguren varios riesgos, el contrato quedará en vigor respecto a los que no se afecten por la omisión o inexacta declaración o por la agravación siempre que se demuestre que la empresa aseguradora habría asegurado separadamente aquellos riesgos en condiciones idénticas a las convenidas."

Agravación del riesgo.

Es una situación que se produce cuando por determinados acontecimientos, ajenos o no a la voluntad del asegurado, el riesgo cubierto por una póliza adquiere una peligrosidad superior a la originalmente prevista.

La Ley sobre el Contrato de Seguro la entiende como "todo hecho importante para la apreciación de un riesgo, de tal suerte que la empresa habría contratado en condiciones diversas si al celebrar el contrato hubiere conocido una agravación análoga."

Artículo 52.

"El asegurado deberá comunicar a la empresa aseguradora las agravaciones esenciales que tenga el riesgo durante el curso del seguro dentro de las 24 horas siguientes al momento en que las conozca. Si el asegurado omite el aviso o si él provoca una agravación esencial del riesgo, cesarán de pleno derecho las obligaciones de la empresa en lo sucesivo."

Artículo 56.

"Cuando la empresa aseguradora rescinda el contrato por causa de agravación esencial del riesgo, su responsabilidad terminará quince días después de la fecha en que comunique su resolución al asegurado."

Artículo 57.

"Si el contrato comprendiese varias cosas o varias personas, y el riesgo no se agrava sino en lo que respecta a una parte de las cosas o de las personas, el seguro quedará en vigor para las demás, a condición de que el asegurado pague por ellas la prima que corresponda conforme a las tarifas respectivas."

Artículo 58.

"La agravación del riesgo no producirá sus efectos:

I Si no ejerció influencia sobre el siniestro o sobre la extensión de las prestaciones de la empresa aseguradora.

II Si tuvo por objeto salvaguardar los intereses de la empresa aseguradora o cumplir con un deber de humanidad.

III Si la empresa renunció expresa o tácitamente al derecho de rescindir el contrato por esa causa. Se tendrá por hecha la renuncia si al recibir la empresa aviso escrito de la agravación del riesgo, no le comunica al asegurado dentro de los quince días siguientes, su voluntad de rescindir el contrato."

1.5.3. El interés asegurable.

Es el interés personal y directo que tiene una persona en que no se produzca un siniestro. En el seguro contra daños el interés tiene que ser económico.

Constituye un elemento fundamental en el contrato de seguro, ya que el tomador, o en su caso, el beneficiario debe tener un interés en que el riesgo contratado no se convierta en un siniestro, para evitar que el evento dañoso ocasione una disminución en su patrimonio.

Se refiere a la relación económica que tenga el asegurado con los bienes o personas que se están amparando en la póliza. Así, en el seguro de vida, la mayoría

de las compañías piden que la persona cubierta tenga un parentesco, relación comercial o de negocios con el beneficiario o el que paga las primas. En el caso de seguro de daños se refiere a la pérdida económica que le representaría al asegurado el daño o pérdida del bien amparado.

Es un requisito que se debe concurrir en quién desee la cobertura de un determinado riesgo, reflejado en su deseo sincero de que el siniestro no se produzca, ya que este le originará un quebranto a su patrimonio.

La Ley sobre el Contrato de Seguro señala:

Artículo 85.

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

Artículo 86.

"En el seguro contra los daños, la empresa aseguradora responde solamente por el daño causado hasta el límite de la suma y del valor real asegurados. La empresa responderá de la pérdida del provecho o interés que se obtenga de la cosa asegurada, si así se conviene expresamente."

Reglas de operación.

a) La pérdida total de la cosa asegurada, por razones ajenas al riesgo cubierto, trae como consecuencia la terminación anticipada del contrato, de conformidad con el artículo 89 de la Ley sobre el Contrato de Seguro.

b) La disminución esencial de valor de la cosa asegurada da lugar a la reducción de la suma asegurada, con la consecuente reducción en el monto de la prima, de conformidad con el artículo 90 de la Ley sobre el Contrato de Seguro.

c) El seguro contratado por una suma superior al valor real de la cosa, es válido solo hasta la concurrencia de este último y da lugar a la reducción de la suma asegurada y de la prima; pero si al determinarse la suma original hubo dolo o mala fe de una de las partes, la otra tendrá derecho para demandar u oponer la nulidad y exigir la indemnización que corresponda por daños y perjuicios, de conformidad con el artículo 95 de la Ley sobre el Contrato de Seguro.

d) En caso de que se contrate con dos o más aseguradores contra el mismo riesgo y por el mismo interés, el asegurado debe informar por escrito a cada uno de los aseguradores sobre la existencia de los demás seguros, de conformidad con el artículo 100 de la Ley sobre el Contrato de Seguro.

1.5.4. El siniestro.

El Siniestro es un acontecimiento que causa daños concretos que hayan sido previstos como amparados en la Póliza, provocando con esto el pago de la indemnización correspondiente, lo cual obliga a la compañía de seguros a resarcir de sus pérdidas al asegurado o a sus beneficiarios, con base en el límite de suma asegurada que quedó establecida en el contrato o póliza, sujetándose a las condiciones del mismo.

Cuando se produce el siniestro, el asegurado o el beneficiario deben hacerlo del conocimiento del asegurador, ya que si no se cumple con esta obligación de aviso, el asegurador podrá reducir la prestación debida e incluso no cumplirla si la omisión se llevó a cabo con la intención de evitar la comprobación de las circunstancias del siniestro.

Si el siniestro fue provocado por dolo o mala fe del propio asegurado o beneficiario y el asegurado así lo comprueba, se librá de toda responsabilidad que pudiera tener con motivo del siniestro.

Asimismo, el asegurador tiene derecho de exigir al asegurado o beneficiario toda clase de información sobre los hechos relacionados con el siniestro, al grado de que si no cumple oportunamente y con propósito de ocultación dolosa, la compañía aseguradora se sustrae de sus obligaciones.

Cuando el aviso se omite sin que obre dolo o mala fe del asegurado o beneficiario, el asegurador no podrá excusarse de su responsabilidad, pero sí podrá reducir la prestación debida hasta la suma que habría importado si el aviso se hubiere dado oportunamente, es decir, la indemnización se reducirá proporcionalmente al perjuicio que sufra la aseguradora.

La Ley sobre el Contrato de Seguro señala que 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 gozarán de un plazo máximo de cinco días para el aviso que deberá ser por escrito si en el contrato no se estipula otra cosa.

Cuando el asegurado o el beneficiario no cumplan con la obligación que les impone el párrafo anterior, la empresa aseguradora podrá reducir la prestación debida hasta la suma que habría importado si el aviso se hubiere dado oportunamente.

La empresa quedará desligada de todas las obligaciones del contrato, si el asegurado o el beneficiario omiten el aviso inmediato con la intención de impedir que se comprueben oportunamente las circunstancias del siniestro.

La empresa aseguradora tendrá el derecho de exigir del asegurado o beneficiario toda clase de informaciones sobre los hechos relacionados con el siniestro y por los cuales puedan determinarse las circunstancias de su realización y las consecuencias del mismo.

En ningún caso quedará obligada la empresa, si probase que el siniestro se causó por dolo o mala fe del asegurado, del beneficiario o de sus respectivos causahabientes.

La empresa aseguradora responderá del siniestro aún cuando éste haya sido causado por culpa del asegurado, y solo se admitirá en el contrato la cláusula que libere a la empresa en caso de culpa grave.

1.6. Celebración del contrato de seguro.

1.6.1 La oferta.

La oferta, es decir, la declaración de voluntad de contratar con determinada persona, puede ser hecha por el asegurador o por el contratante del seguro y surte efectos al momento de ser recibida por la contraparte.

Es necesario que esa declaración comprenda:

- a) El objeto e interés asegurado
- b) La clase y duración del seguro
- c) La cuantía de las prestaciones del asegurador y del tomador del seguro

d) La extensión del riesgo que se cubre

El artículo 7 de la Ley sobre el Contrato de Seguro señala:

"Las condiciones generales del seguro deberán figurar en el mismo formulario de oferta suministrado por la empresa aseguradora, o bien remitirse al proponente para que este las incluya en la oferta del contrato que ha de firmar y entregar a la empresa.

El proponente no estará obligado por su oferta si la empresa no cumple con esta disposición. En todo caso, las declaraciones firmadas por el asegurado serán la base para el contrato si la empresa le comunica su aceptación dentro de los plazos que fija el artículo 6 de la presente ley".

Artículo 6:

"Se considerarán aceptadas las ofertas de prórroga, modificación o restablecimiento de un contrato suspendido, hechas en carta certificada con acuse de recibo, si la empresa aseguradora no contesta dentro del plazo de quince días, contados desde el siguiente al de la recepción de la oferta, pero sujetas a la condición suspensiva de la aprobación de la Secretaría de Hacienda. La disposición contenida en este artículo no es aplicable a las ofertas de aumentar la suma asegurada y en ningún caso al seguro de personas."

1.6.2. La aceptación.

La oferta por sí sola no es suficiente para que se produzca el perfeccionamiento del contrato, siendo indispensable la aceptación de concluir el contrato propuesto por el oferente, debiendo coincidir con el contenido de la oferta, como señala el artículo 21 de la Ley sobre el Contrato de Seguro.

Oscar Vásquez del Mercado señala:

"Es sin embargo necesario aclarar que la aceptación tiene como consecuencia el perfeccionamiento del contrato, siempre y cuando sea de conformidad con la oferta. Si al responderse la aceptación implica modificaciones a la oferta o se expresan reservas, no es posible hablar de aceptación ni de contrato

perfecto, puesto que se está en presencia de una contraposición, es decir, de una nueva oferta.”¹⁰

El artículo 25 de la Ley sobre el Contrato de Seguro, señala:

“Si el contenido de la póliza o sus modificaciones no concordaren con la oferta, el asegurado podrá pedir la rectificación correspondiente dentro de los treinta días que sigan al día en que reciba la póliza. Transcurrido ese plazo se considerarán aceptadas las estipulaciones de la póliza o de sus modificaciones.”

La aceptación de la oferta puede hacerse verbalmente o por escrito. Si es verbal, deberá comunicarse personalmente al proponente ya sea en forma directa en la compañía aseguradora o bien mediante intermediario.

¹⁰ *Ibidem*

CAPITULO II

EL SEGURO DE TITULO DE PROPIEDAD

2.1. Aparición y evolución histórica.

El seguro de título, como lo hemos llamado en México o *title insurance* como se conoce en Estados Unidos tiene más de 100 años de existir, sirviendo como un verdadero apoyo a la seguridad de las inversiones que en materia de bienes raíces se realizan en ese país.

El seguro de título inmobiliario surge en Estados Unidos a fines de 1880 ante la incertidumbre de inversionistas que necesitaban títulos de propiedad en orden y conforme a lo que marcaba la ley, con independencia de que en "El año de 1640 en Massachussets hubo un decreto en el que se creaba un Registro Público."¹¹

Por falta de un registro confiable respecto de esas operaciones se crearon las compañías investigadoras, que entre otras cosas, se encargaban de revisar los registros para validar las operaciones de compraventa. De esta forma se vuelven más confiables los registros de estas compañías que los mismos registros públicos creados en los condados.

En la actualidad, los inversionistas exigen que se realice la revisión y aseguramiento del título de propiedad para realizar sus operaciones en condiciones mas favorables y bajo una mayor certidumbre.

Estas necesidades de protección derivaron en el desarrollo del seguro de título, el cual presenta características especiales para su manejo.

En Estados Unidos de Norteamérica el seguro de título de propiedad surge, como ya dijimos, con el propósito de cubrir los riesgos económicos generados por las transacciones inmobiliarias. Los propietarios y los acreedores hipotecarios requerían

¹¹ *Land Title Institute, An Industry Related Educational Course for Land Title Company Employees Course I, Un Curso en Relación con la Industria de los Títulos de Propiedad, Curso 1, Land Title Institute, Inc., Estados Unidos de América, 1991, p.3 -2.*

un instrumento que los amparara en contra de los defectos que el título de propiedad pudiera presentar y que además les proveyera los medios de defensa necesarios para la salvaguarda del título, por eso es que se dice que "El seguro de título resulta ser el único tipo de seguro cuyo desarrollo principal ha tenido lugar en los Estados Unidos"¹²

"... 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 en aquel país solamente la fianza de saneamiento, por medio de la cual un tercero se obligaba solidariamente con el vendedor de un inmueble, para garantizar la garantía de saneamiento en el caso de evicción que correspondía únicamente al vendedor."¹³

Debemos destacar que la apreciación y legislaciones aplicables en el mundo han jugado un factor determinante para el desarrollo del seguro de título de propiedad, es por eso que señalamos que en Europa la función de regular y registrar los actos relativos a bienes inmuebles fueron encomendadas a los registros públicos con un carácter preventivo, pretendiendo que no se produzcan los actos generadores de la reparación pecuniaria y moral del daño causado, mientras que en Estados Unidos el riesgo es un acto natural que se deriva de la compraventa, del cual se responsabilizará el propio asegurado, sin que el Estado participe de manera directa, a menos que se presente el perjuicio, por lo que se considera que adquirir un derecho de propiedad es un acto entre particulares y en caso de presentarse alguna controversia se arreglará de conformidad con las leyes civiles.

Al principio la figura de los *conveyancers* que eran intermediarios inmobiliarios se opusieron al seguro de título de propiedad, sin embargo, fueron ellos los que crearon la primera compañía, ofreciendo cubrir más riesgos por no depender la obligación de pago de la negligencia en el estudio previo del título y permitiéndoles pagar sin que mediara una sentencia condenatoria.

¹² BURKE, Barlow D., *Law of the Title Insurance*, Ley del Seguro de Título, 3ª ed., Nueva York, Aspen Publishers, 2003, sección 1-3

¹³ HOEBEL, E.A., *The Law of primitive man: a study in comparative legal dynamics*. La Ley del hombre primitivo, un estudio comparativo de dinámicas legales, Nueva York, Atheneum. Cambridge, Harvard University Press, 1954.

"En 1874, la promulgación de una ley estatal en Pennsylvania reguló por primera vez y autorizó la creación de las aseguradoras de títulos, lo que motivó que un grupo de agentes de bienes raíces creara la primera compañía de seguros de título de Filadelfia en el año de 1876, predecesora de la Commonwealth Land Title Insurance Company, empresa existente en nuestros días. Pronto se sumaron a dicha empresa otras en lugares como Baltimore, Maryland y Nueva York."¹⁴

El Estado de California presentó un lugar de fertilidad para las compañías de seguro de título, toda vez que los dudosos derechos de posesión que presentaban los predios generaban disputas e inseguridad respecto a la adquisición de inmuebles, por lo que en 1887 este seguro redujo costos de investigación y defensa desplazando a los abogados encargados de tales cuestiones y a los *abstractors* que eran los encargados de hacer las búsquedas de defectos que hubieran afectado o afectaran la propiedad en los registros públicos de la propiedad inmobiliaria, puesto que las cosas habían dejado de presentarse en el siguiente sentido:

"... en una comunidad en la que todos se conocen, en el que los inmuebles son un activo comercial, donde los hechos como la posesión, historia familiar y hereditaria o si el propietario ha constituido hipotecas o cargas a la tierra son hechos del dominio público, que se pueden conocer con exactitud en la tienda del pueblo o con el herrero al igual que en los registros públicos, no existe la necesidad de una extensiva investigación del título de propiedad"¹⁵.

No obstante lo anterior, los *abstractors* evolucionaron dando paso a las primeras *abstracts plants* que actualmente se pueden clasificar como unos registros privados de propiedad, en donde se realizan consultas de la cadena del título de propiedad en minutos a través de medios electrónicos.

Otro de los aspectos que refuerzan la existencia del seguro de título de propiedad es la aparición a finales del siglo XIX y principios del siglo de XX del sistema Torrens de registro inmobiliario que consiste en que el certificado emitido por

¹⁴ ROBERTS, Ernest, *Title Insurance: State Regulation and the Public Perspective*, Regulación Estatal y la Perspectiva Pública, 39 Ind. L.J., 1, 5-7, 1963 citado en BURKE, Barlow D., Op Cit. nota 4, sección 1-4.

¹⁵ Barlow Burke, Jr., *The Title Game*, El juego del Título de Propiedad, Title News, Estados Unidos de América, Noviembre 1929, p.6.

el Registro Público de la Propiedad es título no impugnabile respecto del inmueble a que se refiere, garantizando el Estado la validez del mismo, al respecto Jorge Ríos Hellig señala que el sistema Australiano Acta Torrens, creado por Sir Robert Richard Torrens consiste en que:

- "1. Inatacable; no prospera ninguna acción contra el documento inscrito.
- "2. Efecto sanatorio pleno; el documento se hace inatacable y con fuerza probatoria plena cuando se registra.
- "3. Fondo de perjuicios (seguro de títulos). El seguro indemniza a quien sea privado de su propiedad por causa imputable al registro.
- "4. Constitutivo.
- "5. Registro por inmatriculación (asignación de asiento registral a un inmueble por primera vez).
- "6. Libro-Registro. Constituido por un ejemplar de cada título de propiedad.
- "7. Admite la venta por endoso o por memorando.
- "8. Admite la subdivisión directa de inmuebles."¹⁶

Ahora bien,

"No obstante, durante las primeras dos décadas del siglo XX, las compañías aseguradoras de títulos competían con los registros públicos de la propiedad, que en 22 estados de la unión americana ya habían adoptado registros públicos bajo el sistema Torrens. Habida cuenta de que las compañías aseguradoras de títulos se dirigieron constante e inquebrantablemente al mercado nacional promoviendo la venta de sus pólizas, el seguro de título terminó imponiéndose para el final de la segunda guerra mundial"¹⁷

La gran expansión de estas Compañías aconteció principalmente después de la segunda guerra mundial, el motivo parece haber sido la demanda de garantías por parte de los acreedores y, en especial, por los inversores hipotecarios y a menudo Compañías de Seguros de Vida. En buena medida, esta demanda por parte de los acreedores se ha derivado de la ejercida por los adquirentes de créditos hipotecarios en el mercado secundario, quienes exigían una elevada estandarización en cuanto a la calidad de los Títulos que servían de garantía.

¹⁶ RÍOS HELLIG, Jorge, *La práctica del Derecho Notarial*, 1ª ed., México, Ed. McGraw-Hill, 1995, p. 220.

¹⁷ Véase BURKE, Barlow, *American Conveyancing Patterns*, Patrones Americanos de Transmisión, s.l.e., 1978, página 108, citado en: BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 1-8.

“... la gran mayoría de las instituciones bancarias que proporcionaban préstamos hipotecarios empezaron a requerir a sus clientes la celebración del respectivo contrato de seguro de título de propiedad como condición *sine que non (sic)* para la obtención del citado préstamo.”¹⁸

Como hemos señalado, en Europa la obligación y facultad de dar certeza a las transacciones inmobiliarias es el Estado, por lo que bastará con la consulta registral del bien inmueble que se pretende transferir para conocer la identidad de su titular y los gravámenes que pueda tener. De modo que si se suscita algún problema derivado de dicha transacción los tribunales deberán defender al propietario, siempre y cuando lo sea bajo los principios de buena fe, a título oneroso y no medie una rectificación de asientos registrales previa, no obstante que posteriormente deje de serlo por algún error que efectivamente no obrara en el registro, redundando en consecuencias positivas y negativas; las primeras consisten en que se evitan fraudes e investigaciones que pudieran resultar costosos; y las segundas consisten en que las responsabilidades sufridas por los particulares se cargan al estado por lo que exige una organización registral mucho más profesional.

Por lo que se refiere a Canadá diremos que el seguro ha existido desde 1956, sin embargo su desarrollo principal se presenta hasta los años 90, comercializando pólizas muy similares a las que existen en los Estados Unidos. Fue tan importante su repercusión que en operaciones inmobiliarias comunes los bancos prefieren el seguro de título en lugar de la opinión de un abogado. Como variante al seguro de título de propiedad norteamericano en Canadá una asociación de abogados *Law Society of Upper Canada* a partir de 1997 ofrece el *Titleplus*, que funciona como complemento de seguro de responsabilidad, consistente en indemnizar al asegurado sin que medie culpa o negligencia, brindando la ventaja de que cubre riesgos adicionales a los cubiertos por el seguro norteamericano, como lo pueden ser coberturas por atrasos de agua, gas, electricidad, fiscales y regulaciones

¹⁸ Rooney, *Title Insurance: A Primer for Attorneys*, El Seguro de Título de Propiedad: Una Introducción para Abogados, 14 Real Property, Estados Unidos de América, 1970, p. 608.

urbanísticas; ahora bien, los abogados se benefician porque compiten con las aseguradoras pues las pólizas de éstas permiten que el asegurador se subroge contra el abogado que haya dictaminado el título en forma defectuosa.

Finalmente, y por cuanto a México diremos que este tipo de seguro se pretendió aplicar en nuestro país desde la década de los 60's, sin embargo, tanto las autoridades de aquel entonces como las propias compañías aseguradoras, no estuvieron de acuerdo en que se estableciera en nuestro país debido a que el medio jurídico no otorgaba las suficientes garantías para llevarlo a cabo, así como tampoco les resultaba atractivo comercialmente.

Cabe mencionar que en relación al origen del Registro Público en México Luis Carral y de Teresa señala que:

"El registro nació de la necesidad de llevar una cuenta a cada titular. Es decir, que en un principio tuvo una finalidad meramente administrativa sin propósito de publicidad, pues no se había descubierto siquiera la conveniencia de ésta. "La necesidad de la publicidad quedó manifiesta cuando la clandestinidad de las cargas y de los gravámenes que recaían sobre los inmuebles fue tal que se hacía imposible conocer la verdadera situación de éstos. Entonces aquel registro que nació por una razón administrativa con miras a llevar una cuenta a cada titular, se convirtió en un registro con miras a la publicidad; y así, puede decirse que el registro nació como un medio de seguridad de tráfico jurídico."¹⁹

Entonces es dable pensar que no se consideraba necesaria la existencia de una figura de las características del seguro de título de propiedad.

Conviene mencionar que el antecedente del Registro Público de la Propiedad ya existía desde 1853, señalando al respecto Bernardo Pérez Fernández del Castillo lo siguiente:

"Así pues, el 20 de octubre de 1853, siendo presidente don Antonio López de Santa Ana, se dicta una ley y arancel sobre el Oficio de Hipotecas. Este

¹⁹ CARRAL Y DE TERESA, Luis, *Derecho Notarial y Derecho Registral*, 16ª ed., México, Ed. Porrúa, 2004, p.296.

ordenamiento, fuera de regular la organización y funcionamiento de la inscripción, se refiere a la venta del oficio de hipotecas a particulares. Posteriormente, el 2 de junio de 1861 se dictó un decreto en el Estado de Veracruz en el que se regula de manera más ordenada la institución del escribano (hoy notario) y del registro de hipotecas, y el 29 de noviembre de 1867, Benito Juárez promulgó la Ley Orgánica de Notarios y Actuarios de Distrito Federal²⁰

Finalmente diremos que la existencia del Registro Público de la Propiedad es una figura indispensable para que conjuntamente con el seguro de título de propiedad se garanticen las transacciones y la propiedad de los predios, al respecto Ramón Sánchez Medal señala:

“Para que los bienes inmuebles tengan el valor que razonablemente les corresponde y puedan ser aceptados en garantía de créditos proporcionados, o lo que es lo mismo para desarrollo de un sano crédito territorial, es necesario que esos mismos bienes tengan un régimen jurídico de publicidad, de seguridad y de respeto a la apariencia jurídica que son precisamente los objetivos primordiales del Registro Público de la Propiedad.”²¹

No obstante lo anterior, debemos mencionar que la validez de los actos jurídicos relativos a derechos reales sobre inmuebles tienen lugar entre las partes en virtud de actos extraregistrales a los cuales después se les dará publicidad.

“En nuestro sistema registral, al igual que en el estadounidense pero contrario al germánico y al australiano, la transmisión o constitución de un derecho real sobre un inmueble tiene lugar entre las partes en virtud de un acto jurídico extraregistral y no en virtud de su inscripción en el Registro Público.”²²

No obstante lo anterior, hoy en día la compañía aseguradora *Stewart Title Guaranty Company* cuyas oficinas centrales se encuentran ubicadas en Washington, D.C., es una compañía aseguradora constituida en México bajo el nombre de *Stewart Title Guaranty de México, S.A. de C.V.*, con el producto de seguro de título de

²⁰ PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *Derecho Registral*, Ed. Porrúa, México, D.F., 1994, pp. 36-43.

²¹ SANCHEZ MEDAL, Ramón, *De los Contratos Cíviles*, Ed. Porrúa, México, D.F., 1988, p. 533.

²² LOZANO NORIEGA, Francisco, *Cuarto curso de derecho civil, contratos*, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., México, D.F., 1990, p. 447.

propiedad ²³, siendo considerada por la revista Forbes como una de las 400 más grandes de Estados Unidos y según la revista Fortune como la empresa 732 de las mil más grandes.²⁴

Asimismo, la empresa *First American Title Insurance Company* con oficinas centrales en Santa Ana, California se encuentra operando actualmente en México como reaseguradora de Grupo Nacional Provincial, S.A., siendo clasificada también dentro de las 400 más grandes de Estados Unidos por la revista Forbes y como la número 300 de las más grandes conforme a la revista Fortune.²⁵

2.2. Concepto de seguro de título de propiedad.

El seguro de título es un instrumento que protege contra cualquier defecto del título de propiedad que produzca una pérdida económica que se traduzca en una privación, un gravamen o cualquier afectación que impida el dominio absoluto de la propiedad, es decir, protege la legalidad de las transacciones en bienes raíces al asegurar que todo estará tal cual se ha ofrecido y sirve de protección en el caso de que cualquier acción ocurrida en el pasado amenazara el título de propiedad.

La compañía aseguradora se obliga, a través de la expedición de la póliza a que si el estado jurídico del título llegara a ser otro al que presentaba en ese momento y el asegurado sufriera pérdidas económicas resultado de esa variación, la aseguradora reembolsará dichas pérdidas, hasta por la suma asegurada contratada.²⁶

Algunas de las definiciones del seguro de título son:

²³ Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, www.cnsf.gob.mx/2_modulo/instituciones/cias.sqlisp.

²⁴ www.stewart.com, 27 de mayo de 2005

²⁵ www.firstam.com, 27 de Mayo de 2005

²⁶ Vid. BURKE, Barlow D., Op Cit. nota 4, sección 1-3

"contrato por el cual una entidad aseguradora se compromete a indemnizar al titular de un derecho real en caso de que el título asegurado se demuestre defectuoso y a asumir, en su caso, la defensa jurídica de dicho título"²⁷

"...acuerdo mediante el cual, previo pago de una sola aportación hecha por el beneficiario del seguro, la parte aseguradora se compromete a indemnizar al beneficiario de la póliza por las pérdidas causadas debido a defectos en el título de derechos sobre bienes inmuebles, en relación con la propiedad asegurada, en una cantidad que no exceda la estipulada en la póliza correspondiente, y que se sabe existían en la fecha en que se extendió dicha póliza."²⁸

Ahora bien, el seguro de título representa un instrumento de protección financiera que tiene por objeto reparar o indemnizar pérdidas que sufren los asegurados en sus bienes o patrimonios, ya que constituye para el comprador de bienes raíces o para el acreedor hipotecario del título de propiedad, un contrato de indemnización en caso de que exista cualquier invalidez de la escritura que se presente antes de la fecha de expedición de la póliza y que en ese momento fueran desconocidos.

En conclusión diremos que la póliza de seguro de título es el aseguramiento del estado jurídico del título y del interés del asegurado en la propiedad, basado en la búsqueda en el Registro Público. Por un único pago de la prima la póliza protege al comprador/propietario de defectos en el título de propiedad, como gravámenes, servidumbres, fraude, falsificación, invasiones, y otros aspectos especificados en la póliza. El seguro de título puede ser obtenido para transacciones comerciales y residenciales y como hemos dicho pretende dar legitimación a dichos actos jurídicos, entendiéndolo como legitimación:

"Legitimar, según el diccionario, es justificar conforme a las leyes de la verdad y la calidad de una cosa. Lo legítimo es lo que está conforme a las leyes, lo que es genuino y verdadero. Es legitimado lo que ha sido completado o beneficiado con una presunción de existencia, integridad, exactitud, que le concede mayor eficacia jurídica."²⁹

²⁷ ARRUÑADA, Benito, *El seguro de títulos de propiedad*, Revista Crítica de derecho inmobiliario, año LXXX, No. 681, enero-febrero 2004, Madrid España, nota 6, Página 3.

²⁸ D. Barlow Burke, Jr., *Law of Title Insurance*, El Derecho del Seguro de Título de Propiedad, Little Brown and Company, Estados Unidos de América, 1986, p. 17.

²⁹ LANDARIA CALDENTEY, J., *Legitimación y Apariencia Jurídica*, s/Ed., Barcelona, 1952, p. 63.

2.3. Apuntes jurídicos del seguro de título de propiedad.

Deberemos tomar en cuenta que la legitimidad de los títulos con los que una persona se ostenta como el legal propietario de un predio no se desprende únicamente de que aparezca debidamente registrado en el Registro Público de la Propiedad, es decir que habrá de atenderse a la cadena del título (antecedentes) que harán válida y auténtica su actual propiedad, ya que de dicha cadena se pueden desprender compraventas nulas relativas o absolutas que quizá en una actual transmisión no se reflejen pero que más adelante podrían sorprender al actual propietario o comprador sufriendo un detrimento en su patrimonio. Algunos de los errores que se pueden presentar son los relativos a las colindancias, a la descripción del terreno, al doble registro y a las afectaciones agrarias, entre otros.

El propósito de este trabajo es presentar una metodología adecuada a la realidad mexicana para la emisión de las pólizas de seguro de título de propiedad, pasando por la suscripción del riesgo con lo que pretendemos presentar al lector una manual de suscripción para este seguro, por lo que empezaremos diciendo que no obstante que la Compañía de seguro de título a través de los abogados designados y autorizados realicen una investigación profunda en el Registro Público de la Propiedad para determinar la condición actual del predio por asegurar, existen defectos del título que, inclusive abogados experimentados, no pueden detectar como lo son el fraude, la falsificación de firmas, los documentos alterados, personas que usen nombres falsos, estado civil encubierto, incapacidad de personas y errores en el Registro Público conocidos como "riesgos ocultos" que afectan desfavorablemente a un comprador legítimo e inocente.

Ante este problema, una solución para el inversionista de bienes raíces en nuestro país es el seguro de título, ya que mediante éste, el adquirente o el acreedor hipotecario aseguran su inversión, pues quedan protegidos de las afectaciones o pérdidas que puedan sufrir.

El seguro de título de propiedad significa protegerse contra pérdidas financieras en caso de imprevistos sobre los derechos de pertenencia de una nueva adquisición, ya que el título de propiedad puede tener defectos tan poco evidentes que ni siquiera el análisis más detallado podría descubrir, además de proteger a su titular contra la pérdida de dinero, este seguro cubre los gastos de defensa contra cualquier reclamo cubierto.

El seguro de título de propiedad protege contra pérdidas:

- a) si alguien objeta el título de propiedad mediante acción judicial, la aseguradora de títulos de propiedad defenderá el título sin cargo para el titular.
- b) o si existe un defecto en el título de propiedad que no pueda eliminarse, la aseguradora lo protegerá contra pérdidas financieras hasta el monto de la póliza.

2.4. Características del seguro de título de propiedad.

I. Cubre riesgos que ya han ocurrido.

Entre las características primordiales del seguro de título se encuentra que cubre riesgos que ya han ocurrido, es decir, está basado esencialmente en acontecimientos pasados y en la circunstancia actual del Título, sin depender o cubrir contingencias futuras. En esa virtud, excluye de la cobertura los defectos derivados o creados con posterioridad a la fecha de inicio de vigencia de la póliza y cubre únicamente los riesgos asociados con acontecimientos ya acaecidos, pero desconocidos, y que pueden o no ser descubiertos.

La póliza de seguro de título asegura al titular principalmente contra posibles errores en el examen de los registros, así como contra riesgos que no podrían ser descubiertos por una búsqueda del título, como son los fraudes, falsificaciones,

herederos desconocidos o incapacidades de las partes. Por el contrario, se excluyen habitualmente, los riesgos siguientes: regulaciones gubernamentales que afecten las posibilidades de uso, en especial medio-ambientales y urbanísticas, las expropiaciones que no figuren anotadas en el registro cuando se emite la póliza, los problemas creados, sufridos, asumidos o acordados por el asegurado, así como los conocidos por él antes de que la compañía emita la póliza, los defectos que no causen daño y los posteriores a la póliza.

Adicionalmente, las pólizas suelen incluir excepciones generales relativas a ciertos derechos y defectos. Los más habituales entre éstos últimos son: derechos y reclamaciones de personas en posesión no registrada, las servidumbres no registradas, así como todos los defectos que hubieran podido ser descubiertos por una inspección o medición.

Cabe, no obstante, incorporar garantías adicionales a la póliza que cubran algunos de los riesgos mencionados, previo pago de los correspondientes recargos.

II. Vigencia indefinida.

Otra de las peculiaridades del seguro de título es que la póliza de seguro se mantendrá vigente de manera indefinida y sin pago adicional de prima, siempre y cuando el asegurado o sus sucesores (herederos) conserven un interés jurídico en la propiedad. La póliza de seguro de título es respaldada por las reservas y la solvencia de la empresa de título, tema que comentaremos más adelante en el análisis que al efecto se presente de la propuesta de póliza

III. Investigación legal del título de propiedad.

Como parte fundamental en el esquema de suscripción y posterior emisión de la póliza de seguro de título de propiedad encontramos el análisis de la cadena del seguro de título que será vertido en una opinión legal, misma que se efectúa a

través de abogados previamente calificados y autorizados por la aseguradora y que relaciona, como veremos más adelante, lo relativo al Registro Público de la Propiedad y demás documentos que permitan rastrear los antecedentes de la propiedad, determinando si existe alguien con un mejor derecho que el propuesto asegurado.

A través de esta investigación, generalmente la aseguradora está en condiciones de identificar problemas que puedan surgir con el Título, incluyendo la existencia de irregularidades o reclamaciones sobre el mismo y hacer que esos problemas se aclaren antes de que la compraventa se formalice (cierre), o bien, tomarlos como excepciones.

La Opinión legal del título de propiedad, normalmente incluirá:

1. La investigación de los Archivos Notariales y Archivos de la Secretaría de la Reforma Agraria (cuando el caso en particular lo requiera).
2. Certificado de Libertad de Gravamen del Registro Público de la Propiedad.
3. Recibos de pago del impuesto predial y de consumo de agua, o constancias de no adeudo. El abogado deberá indicar si existen adeudos al respecto.
4. Inspección física de la propiedad (en caso que se requiera).
5. Escrituras que integran la cadena de propiedad del título, así como la que se refiera a la última operación de transferencia de propiedad.
6. En general, todos aquellos documentos que tengan relación con el inmueble y que contengan derechos y obligaciones sobre el mismo, incluyendo

convenios, reglamentos, divisiones, subdivisiones, regimenes de propiedad en condominio, concesiones administrativas, etc.

IV. Interés moratorio.

En caso de que la empresa de título, no obstante haber recibido los documentos e información necesaria que le permitan conocer el fundamento de la reclamación que le haya sido presentada, y habiéndose confirmado la ocurrencia del siniestro en los términos de la cláusula segunda del proyecto de póliza que veremos más adelante, no cumpla con las obligaciones pactadas en la póliza, en los términos del artículo 71 de la Ley sobre el Contrato de Seguro, en vez de interés legal, la compañía quedará obligada a pagar al asegurado un interés moratorio anual, equivalente a la tasa de interés que resulte más alta en que mantenga invertidas sus reservas técnicas durante el lapso de espera (mora).

Lo anterior, no es aplicable en los casos a que se refiere el Artículo 35 de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros. En este caso, deberá sujetarse a lo establecido por dicho artículo y por el 136 de la citada Ley.

V. Posibilidad de emisión simultánea.

En caso de que se emita una póliza de propietario y una póliza de acreedor hipotecario con un sólo cargo de emisión simultánea, cualquier pago que se haga bajo la póliza de acreedor hipotecario se considerará hecho bajo la póliza de propietario.

VI. Jurisdicción.

En caso de controversia sobre el alcance o la interpretación del contrato de seguro, el quejoso deberá acudir a la Comisión Nacional para la Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros, en los términos de la Ley de Protección y Defensa

al Usuario de los Servicios Financieros, y si dicho organismo no es designado árbitro, las partes se considerarán sometidas a los Tribunales competentes del domicilio de la compañía Aseguradora en el Distrito Federal.

2.5. Particularidades del seguro de título de propiedad

2.5.1. Cobertura.

El seguro de título provee cobertura en contra de la existencia o amenaza de un defecto, gravamen o carga en el título previo al inicio de vigencia de la póliza, debido a un mejor derecho de un tercero, no descubierto y que puedan afectar el derecho del comprador/acreedor hipotecario. La póliza asegura en contra de pérdidas desconocidas por el asegurado a la fecha de transferencia del título o en su caso préstamo, no establecido en la póliza, a pesar de que la pérdida se derive de errores del Registro Público, de búsqueda en el mismo o por otra causa. Asimismo, cubre acceso a la propiedad.

Como ya dijimos la prima de la póliza es única y los efectos de la cobertura permanecen en tanto el asegurado mantenga un interés jurídico en la propiedad, incluyendo la cobertura el derecho de defensa del título pagando al asegurado los gastos legales y el pago total de la póliza en caso de la pérdida total de la propiedad.

2.5.2. Diferencia entre seguro de daños y seguro de título de propiedad.

Usualmente el seguro de título implica la aceptación del riesgo por una transacción pasada, no un riesgo que ocurra en el futuro. El proceso de suscripción en la industria del seguro de título, difiere del proceso de suscripción típico de daños. El proceso de suscripción en el seguro de título está diseñado para limitar la exposición del riesgo, mediante la búsqueda e investigación de los documentos registrados, cuando sea requerido. Lo anterior brinda información básica respecto a

los intereses legales que pueden afectar el derecho real de la propiedad. Asimismo, representan más que un intento por verificar la propiedad y los gravámenes existentes; en el proceso de suscripción es donde se distingue entre condiciones significativas o insignificantes que pudieran afectar al título. Dichas búsquedas a menudo incluyen la cura necesaria de los defectos en el título de propiedad para completar la transacción. Se reconoce que en pocos bienes inmuebles, el título tiene condiciones perfectas, de este modo el seguro de título fue desarrollado para garantizar el estado jurídico del título basado en la búsqueda y verificación del mismo.

El componente de seguro en un producto de título sólo indemniza defectos existentes, pero no identificados o específicamente suscritos, defectos en las condiciones de un título de propiedad. En otras palabras, el seguro de título de propiedad a diferencia del seguro de daños, en general no responde a eventos futuros solamente a eventos pasados en el momento en que la propiedad fue vendida y no fueron reconocidos como un problema hasta que la propiedad fue transferida o asegurada nuevamente.

Los suscriptores de daños están preocupados por determinar la probabilidad de pérdida basada en las características del asegurado, mientras que los suscriptores del seguro de título estamos preocupados por reducir la posibilidad de una pérdida, descubriendo la mayor información posible de la cadena del título a través de extensas búsquedas en el registro público y revisiones minuciosas del título.

2.6. Marco jurídico aplicable.

2.6.1. Ley sobre el Contrato de Seguro.

El contrato de seguro se encuentra regulado en la Ley sobre el Contrato de Seguro, que como ya hemos mencionado, es un ordenamiento que fija las bases para su formulación y perfeccionamiento.

La Ley sobre el Contrato de Seguro establece como principios básicos, los siguientes:

I. La aceptación plena del concepto **empresa** como elemento esencial del Contrato de Seguro tal y como se puede desprender de la redacción de los artículos 1º y 2º de la citada Ley, de tal manera que la empresa aseguradora deberá reunir bienes de capital y de servicio, con la finalidad de colocar en el mercado contratos por los cuales se obliga a reparar un daño, resarcir a quién lo sufra, o bien, indemnizar por la actualización del riesgo previsto.

II. Reserva el ejercicio de la actividad aseguradora únicamente a quienes tengan el carácter de instituciones de seguros, las cuales se organizarán y ejercerán sus funciones de conformidad con la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros.

III. Protege al Asegurado no sólo por la exclusión de cláusulas abusivas, sino también por sus normas relativas a la formalidad y a la perfección del contrato.

IV. Protege de igual manera los derechos de tercero, tanto en los casos de acreedores privilegiados o con garantía real sobre los bienes expuestos al riesgo cubierto por el seguro, así como en el caso de los terceros beneficiarios, especialmente con la introducción de la acción directa del tercero dañado contra las empresas aseguradoras y en el seguro de responsabilidad civil, mediante la

atribución directa de los terceros perjudicados, a ser indemnizados conforme al Contrato de Seguro.

El artículo 85 de la Ley sobre el Contrato de Seguro señala:

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

- a) El objeto del contrato de seguros es cubrir los daños o pérdidas derivados de la actualización del siniestro.
- b) Es posible asegurar todo interés económico.
- c) La licitud del objeto del contrato se deriva de la Ley.

En el caso particular del Seguro de Título cabe destacar lo siguiente:

a) El objeto de este contrato de seguro es cubrir los daños o pérdidas que sufra el Asegurado y que se deriven por ejemplo de una evicción, y ésta tendrá que ser declarada mediante una sentencia judicial que deberá causar ejecutoria para que se dé la pérdida o detrimento patrimonial.

b) El artículo 85 ya citado, permite asegurar todo tipo de interés económico el cual queda claramente establecido en el caso del Seguro de Título.

c) La licitud del objeto del contrato se deriva específicamente en la posibilidad que brinda la Ley de establecer un riesgo siempre y cuando sea futuro e incierto y se cubra un interés económico, y evidentemente, la pérdida que puede sufrir el asegurado es futura, ya que no se aseguraría un derecho litigioso ni nada parecido. En cuanto al siniestro, éste actualiza el riesgo contratado, que se traduce en la pérdida total o parcial del inmueble derivado de la nulidad del título.

En virtud de lo anterior, podemos concluir lo siguiente:

a) La cobertura del Seguro de Título Inmobiliario está dentro del marco legal requerido para poder operar.

b) Es posible asegurar todo interés económico mientras no sea prohibido por la Ley, y la misma no prohíbe este supuesto.

c) Es viable el seguro de título inmobiliario, ya que cubre un interés económico para el caso de que se de una pérdida por una sentencia que cause ejecutoria declarando la nulidad del Título de Propiedad, como establece el artículo 2119 del Código Civil para el Distrito Federal para el caso de la evicción: "habrá evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte por sentencia que cause ejecutoria, en razón del algún derecho anterior a la adquisición."

2.6.2. Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros.

La organización y funcionamiento de las Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros se regula en la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, la cual, tiene como finalidad primordial garantizar el funcionamiento y la participación del mercado mexicano en la industria.

Las Instituciones de Seguros están regidas básicamente por esta Ley, en ella se establece que la interpretación, resolución y aplicación de la misma compete solamente a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, con opinión de la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, así como tomar las medidas necesarias para procurar un desarrollo equilibrado y una competencia sana en el mercado asegurador.

Establece la prohibición expresa en el sentido de contratar seguros con empresas extranjeras, lo cual corrobora uno de los objetivos, evitar fuga de capitales y asimismo, se señala que se requiere autorización para organizarse y funcionar como Institución de Seguros.

Para la realización de los contratos de seguros, deberá contarse con agentes, los cuales, requieren estar autorizados por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas y podrán ser personas físicas o morales, que se dediquen o constituyan para desempeñar esta actividad; los agentes son los intermediarios entre el Asegurado y la Institución, forman parte de ella misma y cuentan con el respaldo y la confianza que la Institución deposita en ellos, en el entendido de que están contratando con la Institución misma.

El artículo 34 delimita las operaciones que pueden realizar las Instituciones de Seguros, señalando las siguientes:

- a) Operaciones de seguro, reaseguro y reafianzamiento, de acuerdo con la autorización.
- b) Constitución en inversión de las reservas previstas en esta Ley.
- c) Administración de dividendos o indemnizaciones de los asegurados o beneficiarios.
- d) Administración de reservas de pensiones o jubilaciones del personal, complementarias a las del seguro social y de primas de antigüedad.
- e) Actuar como Institución Fiduciaria en caso de fideicomisos de administración.

- f) Administración de reservas retenidas del reaseguro local y extranjero.
- g) Otorgar administración a las Instituciones cedentes locales o extranjeras, de las reservas de primas retenidas de reaseguro.
- h) Invertir las reservas técnicas en el extranjero, por operaciones practicadas fuera del país.
- i) Constitución de depósitos en Instituciones de Crédito y Bancos del extranjero, en los términos de esta Ley.
- j) Recibir títulos en descuento y redescuento a Instituciones y Organizaciones Auxiliares de Crédito.
- k) Otorgar préstamos o créditos.
- l) Emitir obligaciones subordinadas obligatoriamente convertibles a capital.
- m) Operar con valores en términos de esta Ley y la del mercado de valores.
- n) Proporcionar directamente a las sociedades de inversión servicios de distribución de acciones conforme a la Ley de Sociedades de Inversión.
- ñ) Operar con documentos mercantiles por cuenta propia, para la realización de su objeto social.
- o) Adquirir, construir y administrar viviendas de interés social e inmuebles urbanos de productos regulares.

Otro aspecto fundamental, es el que señala el artículo 37, en lo que se refiere a los límites de retención a cada Institución para las diferentes operaciones o ramos, el cual será fijado por las Instituciones, refiriéndose en este caso al porcentaje máximo que puedan retener en cada ramo, por lo que el excedente deberá cederlo al reaseguro.

Como podemos apreciar, esta Ley regula el funcionamiento de las Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, quienes están obligadas a dar seguimiento a los lineamientos que dicha Ley señale tales como los requisitos para constituir la Compañía Aseguradora, las operaciones que esta autorizada a realizar y sus reglas de operación en general.

2.6.3. Código Civil.

El Código Civil regula los bienes en general y establece disposiciones específicas respecto a los derechos de posesión, propiedad, copropiedad, derechos de sucesión, usufructo, servidumbres, uso y habitación. Asimismo, regula las transacciones de bienes inmuebles, la prescripción positiva y señala que en cuanto se celebra una compraventa, una donación o cualquier otro acto que tenga por objeto la enajenación de un bien inmueble, el Notario Público debe dar fe de dicha celebración y la escritura en que se haga constar será el título de propiedad.

2.6.4. Código de Comercio.

Como ya hemos señalado, el Contrato de Seguro es eminentemente mercantil y el Código de Comercio en su artículo 1° establece que ese Código y demás leyes mercantiles aplicables regularán los actos de comercio. Ahora bien, se entiende que la mercantilidad del Contrato de Seguro se desprende de los artículos 1, 3 y principalmente del artículo 75, fracción XVI que establece que sólo serán

realizados por empresas, por lo que no será legalmente posible celebrar más seguros que los operados por las indicadas empresas. De igual manera, el artículo 78 establece lo siguiente: "en las convenciones mercantiles cada uno se obliga en la manera y términos que quiso obligarse, sin que la validez del acto comercial dependa de la observancia de formalidades o requisitos determinados".

2.6.5. Entidades que regulan el seguro de título de propiedad.

a) Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

Se encarga de regular y autorizar las prácticas de cualquier operación activa de seguros en territorio mexicano, así como adoptar todas las medidas relativas a la creación y al funcionamiento de las Instituciones Nacionales de Seguros. Le compete también con la intervención que en su caso corresponda a la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, procurar un desarrollo equilibrado del Sistema Asegurador y una competencia sana entre las Instituciones de Seguros que lo integran.

b) Comisión Nacional de Seguros y Fianzas .

Como organismo desconcentrado de consulta de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, se encarga de realizar todas las actividades tendientes a vigilar a las aseguradoras, autorizar la utilización de los contratos de seguro mediante el registro respectivo, elaborar y publicar estadísticas de seguros, opinar sobre autorizaciones a Instituciones de Seguros y de Fianzas, así como coordinar y supervisar sus planes, programas de capacitación y emitir circulares para regular su funcionamiento.

c) Registro Público de la Propiedad.

El Registro es una institución jurídica que tiene por finalidad dar certeza al tráfico jurídico de bienes inmuebles, la eficacia de las garantías reales que recaen

sobre los mismos, la protección de adquirentes y acreedores, la defensa y legitimación de las titularidades inscritas y la publicidad jurídica de las mismas.

El Registro Público de la Propiedad tiene por objeto:

1. La publicidad registral de las situaciones jurídicas que afectan a las fincas por medio de sus asientos de inscripción, anotación o cancelación de los actos y contratos, relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

2. Facilitar la concesión de créditos garantizados con bienes inmuebles, asegurando la propia eficacia del Registro.

3. Determinar la seguridad jurídica sobre los bienes inmuebles, así como el contenido y extensión de los derechos inscritos con carácter exclusivo y excluyente, con presunción de veracidad, exactitud, integridad y en consecuencia los asientos del Registro Jurídico Inmobiliario están bajo la protección y salvaguarda de los Tribunales de Justicia produciendo todos sus efectos mientras no se declare judicialmente su inexactitud o nulidad.

Son inscribibles en el Registro Público de la Propiedad:

a) Los títulos traslativos y declarativos del dominio de bienes inmuebles y derechos reales constituidos sobre los mismos.

b) Los arrendamientos de bienes inmuebles tanto rústicos como urbanos.

c) Los arrendamientos financieros inmobiliarios.

d) La opción de compra y promesa de venta.

e) Los negocios fiduciarios en la forma determinada por sus leyes especiales.

f) Las resoluciones judiciales que afecten la capacidad civil de las personas en cuanto a la libre disposición de sus bienes.

g) Los títulos de adquisición de bienes inmuebles y derechos reales de las corporaciones públicas, entidades eclesiásticas y religiosas.

Cabe destacar que además de la existencia de unas Leyes claras y de Tribunales de justicia que funcionen correctamente, la actividad de las Compañías de Seguro de Título requiere la existencia de Registros de la Propiedad que funcionen correctamente.

CAPITULO III

**PROPUESTA DE PROCEDIMIENTO DE SUSCRIPCION PARA LA
EMISION DE LA POLIZA DE SEGURO DE TITULO DE PROPIEDAD**

3.1. Solicitud de seguro de título de propiedad.

Para comenzar con la tramitación del seguro de título será indispensable presentar al departamento de ventas de la compañía aseguradora, ya sea por conducto de un agente o de manera directa, una solicitud que contenga los datos mínimos del solicitante y la identificación del predio, para tal efecto en el siguiente punto presentaremos un formato de dicha solicitud, el cual será comentado resaltando la importancia, desde el punto de vista de suscripción, de los datos que en ella se contienen y que de manera general se enuncian a continuación:

a) Datos generales del interesado.

El nombre, razón social, dirección, teléfono, registro federal de causantes y correo electrónico son los datos que identifican al propuesto asegurado, o bien al solicitante, y será a través de los cuales se establecerá la comunicación para dar trámite a su solicitud de seguro.

Por lo que se refiere al nombre del Asegurado propuesto puede aparecer como propietario del predio si la Póliza solicitada es con ese carácter, sin embargo, en caso de que la Póliza sea de Acreedor Hipotecario, el asegurado propuesto será la institución bancaria otorgante del crédito.

La dirección y el Registro Federal de Contribuyentes serán los datos para efectos fiscales y la información para expedirle el comprobante/factura al momento en que se expida la póliza.

b) Datos de la propiedad.

Será necesario poder ubicar físicamente la propiedad que se pretende asegurar, por lo que se deberá describir en la solicitud si se trata de un desarrollo o no, la dirección, uso de suelo, quién ostenta la posesión y el valor del mismo, resultando este último dato fundamental para poder elaborar la cotización correspondiente.

c) Datos del propietario.

Para conocer la situación real del inmueble al momento de la solicitud del seguro se deberá señalar quién es el actual propietario o poseedor y en virtud de que derecho o situación de hecho, lo anterior, toda vez que será el primer antecedente con que se cuente en la cadena del título de propiedad y del cual se derivará la investigación hacia el pasado.

d) Tipo de Póliza solicitada.

Una vez que se conocen los datos de la propiedad, la Póliza podrá ser, conforme a los intereses del solicitante del seguro, de Propietario o Acreedor Hipotecario, situación que determinará el tipo de cobertura que la Compañía va a otorgar.

En este rubro el solicitante podrá pedir las coberturas adicionales y los endosos que estime pertinentes, a los cuales se hará alusión más adelante en el capítulo respectivo.

e) Agente.

Como lo señalamos al principio del presente capítulo, es posible que el solicitante del seguro haya recibido la solicitud de manos de un agente de seguros, el

cual, deberá estar acreditado por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, organismo que regulará, a través del Reglamento de Agentes de Seguros y de Fianzas, su actividad de intermediación entre aseguradora y solicitante, estableciéndoles los derechos y obligaciones a los que habrán de ajustarse.

f) Firma y fecha.

Finalmente, destacamos que la solicitud deberá ser firmada, fechada y devuelta por el solicitante para que obre constancia de su interés en la contratación del seguro de título, proporcionando los datos básicos a la aseguradora para estar en posibilidad de continuar con el proceso de contratación.

3.1.1. Propuesta de formato de seguro de título de propiedad.

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA
DOMICILIO DE LA COMPAÑÍA

SOLICITUD PARA SEGURO DE TITULO

DATOS GENERALES

Nombre: _____ **R.F.C.** _____

Dirección: _____

Teléfono y/o Fax: _____

e-mail: _____

Datos que se requieren para efectos de identificación mínima del solicitante, para sostener comunicación con el mismo, para facturación y para dar cumplimiento a las medidas establecidas por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, relativas a lavado de dinero.

DATOS DE LA PROPIEDAD**Nombre del proyecto o desarrollo:** _____**Dirección:** _____**Características de la propiedad:****Baldío:** _____ **Residencial:** _____**Comercial:** _____ **Turístico:** _____**Industrial:** _____ **Otros(describir):** _____

Datos que se requieren para la identificación mínima del predio por asegurar, destacando algunas características para formarnos una idea de lo que se espera obtener en la opinión legal, de la cual hablaremos más adelante.

Actualmente la posesión sobre el predio la tiene:**Arrendatario:** _____ **Propietario:** _____**Otro (describir):** _____

Datos que se requieren para la identificación mínima del predio por asegurar, destacando algunas características para formarnos un criterio de lo que se espera obtener de la opinión legal, de la cual hablaremos más adelante.

Valor de la propiedad ó suma asegurada: _____

Elemento indispensable para poder cotizar la prima a pagar por la contratación del seguro. Este dato generalmente se obtiene de la simple declaración del solicitante basándonos en el principio de buena fe, aún cuando sería mejor obtenerlo a través de un avalúo bancario, sin embargo, esta última opción implica un gasto adicional que impactaría directamente al solicitante, haciendo menos atractiva la contratación del seguro.

DATOS PROPIETARIO**Nombre/razón social del propietario:** _____**Domicilio:** _____**Teléfono:** _____**Fax:** _____**R.F.C.:** _____

Para el caso de que se trate de asegurar un predio producto de una compraventa que este por efectuarse, es necesario conocer el nombre del actual propietario del mismo, es decir, del vendedor en la operación que tendrá lugar, esto ayudará para rastrear la cadena del título y para la obtención de documentos como la declaración del vendedor, a la que haremos alusión más adelante.

TIPO DE POLIZA SOLICITADA

Propietario: _____

Acreedor Hipotecario: _____

Arrendador: _____

De acuerdo a la operación de que se trate se determinará el tipo de póliza por usar, sin embargo, en este trabajo nos avocamos a la de propietario.

Coberturas adicionales:

a) uso de suelo: _____ b) accesos: _____

c) contigüidad: _____ d) acceso directo: _____

e) aumento de suma asegurada: _____ f) otros: _____

Se otorgan a solicitud del cliente mediante endoso y se valorará dicha cobertura conforme a las características de la propiedad y resultado de la opinión legal.

Agente o contacto _____

Firma del Solicitante: _____

Fecha: _____

Se anotará la información del agente, en su caso, que será el enlace directo con el cliente, obteniendo su clave y demás datos para pagarle su comisión una vez emitida la póliza. La firma del solicitante es requisito indispensable para comenzar con la tramitación, de lo contrario se desperdician recursos.

Recibió: _____ fecha _____

Se turnó a _____ fecha _____

Será para llenado exclusivo de la compañía y su propósito es tener un control operativo de las solicitudes, conociendo tiempos de atención de los asuntos y productividad individual y colectiva de las distintas áreas involucradas.

3.2. Propuesta de carta intención.

Una vez recibida la solicitud conteniendo la información básica anteriormente citada y con la certeza del interés por parte del solicitante en la contratación del seguro, el departamento de Ventas de la Compañía, dentro de las 24 horas siguientes, deberá elaborar y entregar la carta intención *Engagement letter*, documento a través del cual le dará respuesta al cliente informando el procedimiento para obtener el seguro de título, las condiciones y términos bajo los cuales contratará con la Compañía.

Esta carta se compondrá de los siguientes apartados:

a) Proemio.

La carta compromiso se dirigirá a nombre del solicitante refiriendo la dirección, número de expediente, así como el tipo de póliza, datos que se obtienen del expediente formado con la recepción de la solicitud anteriormente citada, agradeciéndole el interés en el producto ofrecido por la Compañía.

b) Opinión legal del título.

Inmediatamente después se informa al interesado que se requiere de una opinión legal respecto del predio por asegurar; asimismo, se le comunican los datos del licenciado seleccionado dentro de los abogados autorizados por la Compañía para elaborarla, puntualizando que los gastos, costos y honorarios del mismo corren

exclusivamente a cargo del cliente y que son completamente independientes al pago de la prima.

Ahora bien, si la empresa cuenta con un departamento especial para la elaboración de opiniones legales esta parte se omitirá de la carta intención y el costo que amerite la misma se cargará directamente en el precio de la prima.

En este mismo apartado se le informa que una vez que se cuente con la opinión legal respectiva se procederá a formular el compromiso o **Commitment** correspondiente con los requisitos, excepciones y condiciones de mérito.

c) Manera de tramitar el seguro.

Es importante reiterar al cliente que la intermediación del contrato, en su caso, se está llevando a cabo a través de un agente de seguros, de un contacto, o bien, de manera directa con la compañía, por lo que en el primer caso se señala su nombre y dirección, indicándose en el mismo párrafo la aceptación expresa del cliente para designar a dicho agente como la persona responsable de realizar los trámites pertinentes para la emisión de la póliza requerida y de esta manera poder identificarlo para el pago de las comisiones, así como para la entrega de documentación a través de sus funciones de intermediación.

d) Prima del Seguro de Título.

Con base en la suma asegurada proporcionada en la solicitud a la que hemos hecho referencia en el numeral inmediato anterior y en base a cálculos actuariales y de valoración del riesgo se calcula el monto de la prima informándose al cliente en este apartado, destacando que si desea alguna cobertura no contemplada en la póliza será necesario incrementar la prima.

e) Aceptación.

Una vez descritos los términos y condiciones contenidos en la carta Intención, el cliente deberá confirmar su aceptación devolviéndola debidamente firmada a la Compañía por mensajería o fax.

f) Vigencia.

La carta analizada en este numeral tendrá, en todos los casos, una vigencia de 30 días naturales contados a partir de su fecha de emisión, transcurrido este plazo la carta intención quedará sin efecto y el cliente deberá solicitar una actualización de la misma.

g) Pagos.

Establece que el pago de la prima, IVA, honorarios y otros cargos que se adeuden a la Compañía se considera vencidos y pagaderos hasta 30 días naturales siguientes a la fecha de entrega de la póliza, en caso contrario dicha póliza será cancelada.

La Compañía deberá enviar la carta intención a través del agente, si es el caso, o bien de manera directa al cliente vía fax o correo electrónico, registrando la fecha de envío en la base de datos y guardando evidencia de tal hecho en el expediente que al efecto se haya creado con el fin de corroborar que se cumple con los tiempos establecidos para el proceso de emisión de pólizas.

Una vez terminado el procedimiento de elaboración y entrega de la carta intención, la compañía deberá esperar un máximo de dos semanas para recibir dicha carta firmada por el cliente acreditando su aceptación en los términos y condiciones establecidos, transcurrido dicho término sin noticias, la dirección de ventas de la Compañía deberá contactar al cliente para darle seguimiento al negocio.

UNAM Dirección General de Bibliotecas

No. de matriz : _____

Base 01

Registro de Tesis de la UNAM

\$008bb	S200__ DGB A ESP __		
\$084bb	\$\$a 001 - -200__		
\$100bb	2b \$\$a		
	Autor:	DORANTES	CASTILLO ERICK
\$700bb	21 \$\$a	Apellido paterno	Apellido materno Nombre(s)
	Coautor:		,\$\$e coaut.
\$700bb	21 \$\$a	Apellido paterno	Apellido materno Nombre(s)
	Coautor:		,\$\$e coaut.
\$245bb	1__ \$\$a	Título: "ANALISIS Y ESTUDIO DEL SEGURO DE TITULO DE PROPIEDAD"	
Subtítulo: b : b \$\$bb			
\$260bb	Lugar de Edición:	\$\$ab México : \$\$bb El autor, \$\$cb 200__	
\$300bb	No. páginas:	\$\$a p. b : b \$\$b il. 163	
	Ilustraciones:	<input checked="" type="checkbox"/> SI	
Grado:	<input checked="" type="checkbox"/> M D E	Carrera: LICENCIADO EN DERECHO	
Facultad o Escuela:	CENTRO DE ESTUDIOS UNIVERSITARIOS		
Universidad:			
Tema que trata la tesis:	SEGURO DE TITULO DE PROPIEDAD.		
Grado asesor de tesis:	\$700bb	21 \$\$ab	
	<input checked="" type="checkbox"/> M D E	Asesor:	ALVAREZ NARVAEZ ALFREDA .,\$\$e asesor
\$700bb	21 \$\$ab	Apellido paterno	Apellido materno Nombre(s)
			,\$\$e asesor
\$700bb	21 \$\$ab	Apellido paterno	Apellido materno Nombre(s)
			,\$\$e asesor
\$710bb	21 \$\$ab Universidad Nacional Autónoma de México. \$\$bb		
\$500bb	\$\$a Acompañado de :		
\$500bb	\$\$a		
\$502bb	\$\$a Tesis Licenciatura (
)-UNAM,		

Este último paso puede realizarse desde la línea de comandos de Maya, o bien puede hacerse de forma automática utilizando un pequeño programa en MEL⁶ como el que a continuación se describe (el código completo puede consultarse en el apéndice correspondiente):

Función principal desde la cual se inicia el proceso de conexión y mapeo de entidades.

```

global proc string mayaMano()
{
string $dName="mano"; /*Entidad que representa al dispositivo
                        de captura*/

string $sName="cl"; /*Nombre del proceso servidor de datos*/

/*Inicializa el servidor de datos*/

if ( 0 != initDataServer($dName,$sName,"localhost", "", "",2)
{
error("Couldn't launch " + $sName );
return "";
}

/*Arreglo de transformaciones a través de las cuales se aplicarán
las rotaciones correspondientes a los movimientos capturados*/

string $hands[17] = {
/*Articulaciones de los dedos*/
"fore4R", "fore3R", "fore2R", /*Indice*/
"mid4R", "mid3R", "mid2R", /*Medio*/
"ring4R", "ring3R", "ring2R", /*Anular*/
"pinky4R", "pinky3R", "pinky2R", /*Meñique*/
"thumb3R", "thumbR2", "thumb1R", /*Pulgar*/

"wristR", /*Muñeca*/
"elbowR"); /*Codo*/

attachHands($dName, $hands); /*Asocia los elementos del brazo a la entidad que
representa al dispositivo de captura*/

return $sName;
}

```

En el siguiente fragmento se mapea a cada uno de los elementos del esqueleto con los 64 canales de información provenientes del dispositivo de captura, se incluye para cada uno de ellos un factor de escalamiento y un offset.

```

proc attachHands(string $device, string $hands[] )
{
attach1D($device, "60", 0.005, -0.3, $hands[0], "rz");
attach1D($device, "60", 0.005, -0.3, $hands[1], "rz");
attach1D($device, "12", 0.005, -0.2, $hands[2], "rz");
attach1D($device, "36", 0.005, -0.4, $hands[2], "ry");

attach1D($device, "52", 0.005, -0.7, $hands[3], "rz");
attach1D($device, "52", 0.005, -0.6, $hands[4], "rz");
attach1D($device, "57", 0.005, -0.3, $hands[5], "rz");

attach1D($device, "9", 0.005, -0.4, $hands[6], "rz");
attach1D($device, "9", 0.005, -0.5, $hands[7], "rz");
attach1D($device, "33", 0.005, -0.3, $hands[8], "rz");

attach1D($device, "49", 0.005, -0.5, $hands[9], "rz");
attach1D($device, "49", 0.005, -0.6, $hands[10], "rz");

```

⁶ Maya Embedded Language.

Recibida que sea la carta con la aceptación expresa, la dirección de Ventas de la Compañía, investigará si efectivamente el interesado y el abogado encargado de elaborar la Opinión Legal han llegado a un acuerdo en la contratación de los servicios de éste último y si así fuere le pedirá comience a trabajar dicha Opinión, otorgándole un plazo de 10 días hábiles para la entrega.

Si la carta intención no regresa firmada por el cliente en el transcurso de 6 meses, la orden quedará cancelada.

3.2.1 Propuesta de formato de carta intención.

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA

Dirección

Fecha Se deberá indicar la fecha en que se elabora y se envía al cliente

Sr. Luis Pablo González Juárez

Indicar el nombre de la persona a quién va dirigida la Carta

Grupo González, S.A. de C.V.

Indicar el nombre completo de la persona moral en donde se encuentra la persona a quién va dirigida la Carta, o en su caso, la persona moral propietaria que será la propuesta asegurada

Av. Fuentes de los Olivos 351

Fuentes del Pedregal

México, D.F.

Indicar el domicilio de la persona moral o persona física, según sea el caso

Ref.: solicitud para seguro de título para el inmueble identificado como Lote 20 de la Manzana 15 del Fraccionamiento Colinas del Sur, en el Municipio

de Huixquilucan, Estado de México. Se debe describir el domicilio del predio objeto del seguro de título.

Expediente No. MEX-2005-00001

El número de expediente deberá ser asignado previamente por la mesa de control de la Compañía, proponiendo que se integre de las tres primeras letras del país de que se trate, seguido por el año en que se emite el documento y finalizando con un número progresivo para identificación individual.

Estimado Sr. González:

Agradecemos su interés en adquirir nuestra póliza de seguro de título. Esperamos nos brinde la oportunidad de servirle. En esta carta se establecen los términos y condiciones bajo las cuales se otorgará el seguro de título.

Usted solicitó la emisión de una póliza de propietario se indicará el tipo de póliza solicitada por el cliente **de la Compañía, por una suma asegurada de \$1'000,000.00 M.N. (Un millón de pesos 00/100 M.N.).** El importe de la suma asegurada se deberá indicar en número y letra.

Opinión Legal del Título

Para comprometernos a la emisión de una póliza de seguro de título, es necesario realizar una investigación que incluya información y copia de la documentación relativa a la situación jurídica del inmueble. En este caso el abogado que usted ha elegido para este propósito es Lic. Fernando Torres del despacho Torres-Pérez, S.C., El abogado o el despacho responsable de realizar la opinión legal debe estar previamente autorizado por la Compañía y tendrá que apearse a los lineamientos establecidos por la misma en la investigación del Título, ubicado en la Calle Misión San Diego No. 2937-301, Col. San Francisco, Del. Miguel Hidalgo, Distrito Federal, tels. 56432211, 67893257. Señalar la ubicación y

datos para contacto del Despacho encargado de realizar la Opinión Legal **Los honorarios, costos y gastos del Abogado seleccionado son exclusivamente su responsabilidad como cliente y no de la Compañía.**

Una vez que hayamos recibido la opinión legal, empezaremos con el trabajo para emitir el compromiso de seguro de título. El compromiso mostrará las bases sobre las que se emitirá la póliza e incluirá requisitos, excepciones y condiciones de la cobertura.

Es necesario dar a conocer al solicitante que hasta que se reciba la opinión legal se podrá iniciar el procedimiento de evaluación del riesgo y derivado del mismo se determinarán los elementos necesarios para la suscripción de la póliza correspondiente.

Manera de tramitar el Seguro

Usted se encuentra tramitando la emisión de la Póliza de Seguro de Título a través del Agente de Seguros Sra. Alicia Chávez López con domicilio en las calles de Las Flores, No. 9, Col. Del Niño Jesús, Delegación Coyoacán, C.P. 04100, en esta ciudad capital Señalar el nombre del agente o contacto, es decir, el nombre de la persona a través de quién llega el negocio a la Compañía. Por lo anterior, usted acuerda en designar a dicha persona como el agente responsable de realizar los trámites pertinentes a la emisión de la Póliza anteriormente referida.

Esta información se incluye para hacer patente que deberá respetarse el conducto a través del cual se dará atención al cliente y que deberá dirigirse a él en caso de cualquier información, lo anterior, con independencia de que se le pueda dar información de manera directa por conducto del personal de la compañía de seguros.

Prima del Seguro de Título

Basándonos en una suma asegurada de \$1'000,000.00 (Un millón de pesos 00/100 M.N.) Indicar el monto de la suma asegurada en número y letra **le corresponde una prima aplicable específicamente para la Póliza de referencia, de \$9,500 M.N. (Nueve Mil Quinientos pesos 00/100 M.N.) más I.V.A.**

La prima se calcula en base a la tabla de cotizaciones de la Compañía y deberá indicarse en número y letra, influirán también las circunstancias particulares del predio, como lo son la zona en la que se encuentra ubicado, es decir, el índice de siniestralidad de la misma, etc., para determinar el monto de la prima.

En caso de que usted requiera una cobertura no contemplada en la Póliza, se emitirá un endoso anexo a la misma.

En el supuesto de que el asegurado esté interesado en obtener alguna cobertura adicional a las establecidas en la póliza, la Compañía evaluará la posibilidad de hacerlo y le entregará un endoso con dicha cobertura adicional, por lo que aumentará la prima según el caso.

Aceptación

Si usted está de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en esta carta, mucho le agradeceríamos confirme su aceptación enviando la presente, con la correspondiente firma de aceptación, vía mensajería o fax al número 56590313. En caso que usted tenga cualquier duda o comentario respecto a la información aquí contenida, háganoslo saber vía telefónica a los números que se indican en el membrete de esta carta.

Para tener la certeza de la aceptación por parte del cliente y consultar al abogado externo encargado de elaborar la opinión legal o al área de la compañía encargada, según sea el caso, es requisito indispensable obtener la aceptación del solicitante por escrito para evitar distraer recursos en solicitudes que no producirán más que una pérdida de tiempo.

Vigencia

Esta carta intención tiene una vigencia de 30 (treinta) días naturales contados a partir de la fecha de emisión. Una vez que dicho término transcurra sin que usted hubiere remitido la presente a la Compañía con su firma de aceptación, esta carta quedará sin efectos. En caso que después de este plazo siga interesado en adquirir el Seguro, será necesario solicitar la emisión de otra Carta Intención a la Compañía.

Esta medida obedece a la posibilidad de que la cotización de la prima pueda modificarse en el transcurso de los 30 días aludidos, o bien, a que transcurrido dicho plazo las circunstancias de la propiedad por asegurar o del mismo solicitante puedan variar.

Pagos

El pago de la Prima, I.V.A., honorarios y otros cargos que se adeuden a la Compañía se considerarán vencidos y pagaderos contra-entrega de la Póliza. El pago podrá efectuarse desde el momento en que la Compañía expida la póliza solicitada con su respectiva factura y hasta los 30 días siguientes, en caso de no verificarse el pago durante el plazo señalado la póliza será cancelada, lo anterior de conformidad con lo señalado en el artículo 40 de la Ley sobre el Contrato de Seguro.

En el momento en que se emita la Póliza presentaremos una factura con los gastos de emisión, así como los de envío, si existieran.

Agradecemos la oportunidad que nos brinda para ofrecerle nuestros servicios en relación con la transacción. Si tiene alguna pregunta no dude en contactarnos.

Atentamente,

La Compañía.

Acepto de conformidad las condiciones aquí establecidas

NOMBRE Y FIRMA DEL CLIENTE

Cc: ABOGADO

AGENTE

3.3. Opinión legal.

En el entendido de que se recibió la solicitud debidamente requisitada por parte del cliente, se abrió el expediente, se elaboró la carta intención, misma que fue devuelta con la aceptación expresa del cliente en los términos y condiciones para contratar y se procedió a solicitar la opinión legal al abogado seleccionado o al área respectiva de la Compañía conforme al formato proporcionado por la misma, se deberá esperar un término de 10 días hábiles para recibir dicha opinión, momento en el cual, se verificarán los siguientes aspectos:

1. Que se ajuste al formato de la Compañía.
2. Que se encuentre debidamente firmada por el abogado contratado por el cliente para elaborarla o en su caso, por el abogado interno responsable.
3. Que contenga la siguiente información y documentación:

(a) Cadena de título de 15 años a la fecha o mínimo las dos últimas transacciones, lo que resulte más en tiempo, con el propósito de identificar y verificar los antecedentes de propiedad del inmueble de forma consecutiva y sin interrupciones hasta la actualidad.

(b) Descripción legal del predio. La intención es identificar legalmente la propiedad, conociendo su ubicación; especificando la calle, el número, la colonia, la ciudad, la población y el municipio. Asimismo, deberá incluir las medidas del área de la propiedad y su clave catastral.

(c) Copia de la Escritura Pública, debidamente registrada, en la que conste la transferencia del título de propiedad del terreno a favor del asegurado propuesto, mediante la cual se tendrá constancia de que el asegurado propuesto ha adquirido la propiedad conforme a derecho, que ha pagado el precio justo por ésta y que dicha transacción ha sido debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad a fin de darle publicidad y surtir efectos frente a terceros.

(d) Evidencia satisfactoria para la Compañía con respecto al pago de todos los impuestos prediales, cargos y derechos de agua, o en su defecto certificado de no adeudo de 5 años hasta la fecha de expedición de la póliza al asegurado propuesto, a fin de constatar que la propiedad no tenga adeudos o cargos por dichos conceptos. En caso de que no se proporcione a la Compañía la documentación que así lo acredite, se formulará la excepción correspondiente.

(e) Plano del terreno, satisfactorio para la Compañía, deberá contener como mínimo: la descripción legal de la propiedad, espacios vacíos, accesos, medidas, invasiones o traslapes, edificaciones, mejoras visibles, servidumbres, linderos y colindancias y superficie aproximada.

El plano del terreno deberá ser elaborado y constatado por el perito que rinda la declaración del agrimensor a que nos referimos en el inciso siguiente.

(f) Declaración del agrimensor que deberá elaborar y firmar quien elaboró el plano del terreno, conteniendo la descripción legal de la propiedad, sus accesos, medidas, linderos y colindancias, así como la declaración de si existen o no espacios vacíos, invasiones o traslapes, edificaciones, mejoras visibles y servidumbres . Lo anterior, con el fin de conocer la situación física y topográfica de la propiedad, de la que pudiera derivarse alguna excepción de cobertura o endoso por parte de la Compañía.

(g) Declaración del vendedor/propietario deberá ser lo más actual posible y estar debidamente firmada por el vendedor o propietario de la Propiedad, en la que se hará constar el legal propietario del inmueble y se afirmará que no existen hipotecas, juicios, gravámenes, traslapes, contratos de arrendamiento o juicios pendientes, que la negociación no está siendo realizada con el propósito de defraudar a algún acreedor hipotecario, que los impuestos sobre inmuebles o cargos por servicios de agua han sido cubiertos hasta la fecha de la declaración y que no existe ningún tipo de violación hacia contratos, restricciones, acuerdos, condiciones o decretos de zona que afecten al terreno.

(h) Certificado de Libertad de Gravámenes con una antigüedad no mayor de 30 días anteriores a la fecha de expedición de la póliza y/o celebración de la compraventa, a efecto de que se acredite mediante un documento con validez oficial expedido por el Registro Público de la Propiedad que el predio está libre de cualquier gravamen o afectación. En caso de existir gravámenes, dicho certificado arrojará una breve descripción de los mismos, los cuales una vez evaluados se determinará si se consideran como excepciones.

La Compañía se deberá reservar el derecho de solicitar más requisitos y hacer excepciones derivadas de la revisión de los documentos mencionados anteriormente, toda vez que de los mismos se pueden ir desprendiendo

circunstancias específicas que habrán de valorarse para determinar si requieren un estudio más profundo, una excepción o nada.

Tal como hemos mencionado el abogado designado para emitir la opinión legal o el área correspondiente debe entregar a la Compañía dicho estudio completo en un periodo de 10 días hábiles.

Es importante mencionar que la investigación contenida en la opinión legal es información confidencial de la compañía y solamente tiene validez para la emisión del seguro de título.

Una vez que se cuenta con la opinión legal completa, se procederá a elaborar el compromiso o *title commitment* que habrá de explicarse más adelante.

3.3.1. Propuesta de formato de opinión legal.

**Re: Opinión del título de propiedad conocido como _____
localizado en _____, Estado de _____,
México.**

Hemos actuado como abogados para la Compañía con el propósito de revisar el estado legal de una propiedad localizada en _____ (domicilio legal) identificado como _____ en el Estado de _____ México, con un área de superficie total de _____ hectáreas/metros cuadrados (en adelante llamada la Propiedad)

Para emitir esta opinión hemos realizado búsquedas del título relativas a la Propiedad el día _____, 2005 (día de la búsqueda) ante el Registro Público de la Propiedad (Registro Público) localizado en el Municipio de _____ en el estado de _____, México; y en la fecha de _____, _____ ante el Registro Agrario Nacional respecto de la Propiedad.

Nuestra búsqueda incluye un resumen de los siguientes documentos y registros (Documentos y Registros):

I. La cadena del título de propiedad (Cadena del Título) que atañen a la propiedad se muestra en los siguientes documentos y registros:

1.- Contrato de Compraventa de fecha_____, _____ elevado a escritura pública ante el Lic.____, Notario Público No.____ de la Ciudad de _____, y registrado en el Registro Público bajo la Partida No.____, página____, Libro____, Sección____, en 19____ del cual_____

2.- Certificado de Libertad de Gravámenes No._____ de fecha_____, _____ expedido por el Registro Público evidenciando que la Propiedad está registrada a nombre de____ bajo _____ Sección, Partida No.____ Libro. Dicho certificado si/no reporta el siguiente gravamen(es) de la propiedad aquí mencionada.

Examinando los documentos y registros, hemos asumido que (I) todos los documentos presentados ante nosotros como originales son verdaderos, (II) que las copias presentadas ante nosotros de los documentos fueron cotejados con el original y coinciden con el mismo. (III) que las firmas que aparecen en los documentos y registros que revisamos son originales o genuinas, (IV) la capacidad legal y autoridad de todas las personas que actúan en los registros revisados por nosotros (V) que los registros presentados están completos y correctos, (VI) que la porción de tierra descrita en el primer párrafo de esta opinión como la propiedad es la misma que la descrita en el Anexo A. No hemos llevado a cabo una investigación independiente de cada uno de los puntos en cuestión. Ni de las cláusulas en comento (V) y (VI), si en el curso de la investigación de los documentos y archivos nos enteramos de que los registros no están completos o son incorrectos y/o existe una variación en las

descripciones del título respecto de la propiedad, lo indicaremos en esta opinión legal.

No expresamos opinión de otras leyes que no sean las leyes mexicanas y en todo caso de sus subdivisiones políticas, y esta opinión está sujeta a dichas leyes, desde la fecha de búsqueda a la fecha de esta opinión legal.

Basándonos en las acostumbradas prácticas y procedimientos mexicanos, relativos a la investigación del título real de la propiedad y en la localización de la Propiedad, opinamos que las búsquedas y los documentos descritos anteriormente son relevantes para determinar el estado de la propiedad y de las quejas en contra de la propiedad que afecten al comprador de dicha propiedad, al beneficiario del fideicomiso o a un prestamista que haya tomado un gravamen que afecte la propiedad.

Basándonos en esta investigación de los Documentos y Archivos e incluso sobre la inspección física en los aspectos descritos anteriormente, lo siguiente es un resumen detallado de los resultados relativos a la propiedad.

a) Localidad y dirección:

La Propiedad se localiza en _____, identificada como _____ Municipalidad de _____, Estado de _____ México.

b) Area en hectáreas y metros cuadrados:

La propiedad tiene una superficie de área de

c) Tipo, descripción y uso de la propiedad:

La propiedad es un _____, con la siguiente construcción.

d) Inspección física:

Una inspección física de la propiedad reveló lo siguiente:_____

e) Contratos de arrendamiento registrados en los que se ceda, transfiera o afecte el uso de la propiedad.

Si/ no hay contratos de arrendamiento registrados en los que se ceda, transfiera o afecte el uso de la propiedad.

f) Gravámenes registrados, servidumbres de paso o limitaciones:

Si/no hay gravámenes, servidumbres, limitaciones registradas que afecten la propiedad.

g) Indicios de otros gravámenes, impuestos o servidumbres de paso:

Si/no existen indicios de los siguientes gravámenes, limitaciones o servidumbres de paso.

h) Pago de impuestos, predial, agua y otras contribuciones de la propiedad:

Si/no existen documentos relativos al pago de impuestos, predial agua y otras contribuciones.

k) Restricción para extranjeros que deseen adquirir bienes inmuebles localizados en zonas prohibidas.

La propiedad si /no está localizada en zona prohibida de acuerdo a las siguientes leyes _____.

- a) Acciones agrarias pendientes o en curso que afecten la propiedad:
- b) Información adicional (e información confirmada verbalmente):

II. Basándonos en la documentación descrita anteriormente, emitimos opinión a la fecha en el sentido de que:

1.- _____ es el propietario legal o beneficiario de la propiedad.

2.- La propiedad está debidamente registrada en el Registro Público de la Propiedad de _____ México a nombre de _____

3.- No hay accesorios a la propiedad.

4.- No hay gravámenes, servidumbres que afecten la Propiedad.

5.- No hay hipotecas que afecten la propiedad.

6.- La propiedad nunca ha sido agraria.

No expresamos opinión, a menos que sea requerido:

a. Cumplimiento relativo a la adquisición de la propiedad por parte de extranjeros impuesto por el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

b. Cumplimiento con la ley, reglamentos o decretos del ejecutivo, de gobiernos estatales o municipales, incluida la construcción, uso de suelo en zonas restringidas por la ley, reglamentos, prohibidos o relativos a:

- La ocupación o usufructo de la propiedad.
- Las características, dimensiones o localización de alguna mejora.
- la subdivisión separación en la posesión de la propiedad que ocasione cambios en las dimensiones.

c. Las dimensiones y límites de la propiedad.

III.- Copia de los siguientes documentos:

III.1. Escritura de compra-venta notariada.

III.2. Escritura previa.

III.3. Antecedentes registrales.

III.4. Certificado de Libertad de Gravámenes no mayor de treinta días.

III.5. Aviso Preventivo al Registro Público de la Propiedad.

III.6. Recibos de agua de los cinco años anteriores.

III.7. Boletas prediales de los cinco años anteriores.

III.8. Copias de acta de matrimonio.

III.9. Datos generales del vendedor y comprador o información corporativa.

III.10. Comprobante de domicilio del vendedor y comprador.**III.11. Poder del representante del vendedor y comprador.****III.12. Otros documentos****3.4. Compromiso de emisión de la póliza o *title commitment*.**

En el momento en que el área de suscripción de la Compañía reciba la opinión legal procederá a su análisis y emitirá un documento conocido como Compromiso de Emisión de Póliza, en el que se establecerán los requisitos que deberán ser satisfechos para otorgar la cobertura con sus respectivas excepciones, así como las bases sobre las cuales se expedirá la Póliza, indicando, además, las excepciones inamovibles que pudieran surgir en virtud de peculiaridades del asunto.

El Compromiso de Emisión de la Póliza se compondrá de los siguientes apartados:

Apartado I Convenio con respecto a la emisión de la póliza.

En el se establece que la Compañía se obliga a expedir la póliza de título a favor del Propuesto Asegurado en un plazo de 6 meses y una vez que se satisfagan los requisitos señalados en dicho documento, ya que de lo contrario se dará por terminada la obligación de la Compañía al expirar la vigencia del mismo.

Es de destacarse que existen algunos requisitos del Compromiso que aún cuando no se cubran es posible emitir la póliza de seguro, la cual, tendrá las excepciones relativas a los requisitos faltantes, sin embargo, existen otros requisitos que son indispensables para la emisión de la póliza como por ejemplo la escritura

translativa de dominio del predio, a través de la cual el asegurado propuesto se ostente como dueño de la propiedad.

Apartado II Anexo A.

Contiene la siguiente información:

- I. No. de expediente
- II. Fecha de Compromiso
- III. Tipo de Póliza por expedirse (Propietario o Acreedor Hipotecario).
- IV. Suma Asegurada
- V. Nombre del Asegurado Propuesto
- VI. Nombre de quien detenta el dominio pleno sobre la Propiedad
- VII. Descripción de la Propiedad y ubicación

Apartado III Anexo B – Sección I Requisitos.

Establece los documentos o formalidades que se deben cumplir para que la Compañía esté en posibilidad de emitir la póliza de seguro de título y se refiere a los elementos integrantes de la opinión legal anteriormente mencionados y a las peculiaridades que presente el asunto en particular.

Apartado IV Anexo B – Sección II Excepciones.

Establece los conceptos que en forma particular se descartan de la cobertura por ser aplicables al asunto de que se trate y los que provengan directamente de los requisitos a que se refiere al Anexo "A"

Apartado V Condiciones.

Se subdivide en seis secciones, a saber:

1. Definiciones. conceptualiza términos que habrán de considerarse como definidos en el cuerpo del documento para efecto de una mejor comprensión, como son Mejora o Mejoras, Propiedad, Ley, Hipoteca, Registros Públicos, Registro, Título y la Compañía.

2. Defectos Posteriores. Establece que la Compañía no asumirá ninguna responsabilidad ante el Asegurado por la modificación de las Excepciones en el Anexo B – Sección II, para señalar cualquier defecto, gravamen u otros asuntos que aparecen por primera vez en los Registros Públicos o que se establecen o que surten efecto entre la fecha de Compromiso y la fecha en que se cumple con todos los Requisitos en el Anexo B – Sección I.

3. Defectos Existentes. En el evento de que cualesquiera defectos, gravámenes u otros asuntos que existen en la fecha de Compromiso no aparezcan en el Anexo B, la Compañía podrá variar el contenido de ese Anexo para modificarlos.

4. Limitación de Responsabilidad de la Compañía. La única obligación de la Compañía hacia el Asegurado, es la de expedir la Póliza a la cual se hace referencia en el Compromiso, siempre y cuando el Asegurado haya cumplido con todos los requisitos estipulados en el mismo.

5. Las Reclamaciones deben fundamentarse en el presente Compromiso. Cualquier reclamación, independientemente de que se fundamente en negligencia o no que el Asegurado pudiera tener en contra de la Compañía con respecto al título de propiedad, debe fundamentarse en el Compromiso y estará sujeto a los términos del mismo.

6. Ley Aplicable; Jurisdicción Para la interpretación del Compromiso, son competentes los Tribunales de la Ciudad de México.

3.4.1. Propuesta de formato de compromiso.

NOMBRE DE LA COMPAÑIA

FORMATO DE COMPROMISO

INFORMACIÓN

El presente Compromiso de seguro de propiedad inmobiliaria, constituye un contrato legal entre usted y la Compañía. Se expide con el propósito de establecer las bases sobre las cuales la Compañía expedirá la Póliza de seguro de propiedad inmobiliaria en su favor. La Póliza le amparará respecto de ciertos riesgos en relación con el título de propiedad de la Propiedad, sujeto a las limitaciones que se establecen en la Póliza.

A solicitud suya, la Compañía le proporcionará una muestra de la Póliza.

El presente Compromiso se basa en el título de propiedad de la Propiedad en la fecha del Compromiso. Cualquier modificación en el título de propiedad, de la Propiedad o en la transacción pudiera afectar este documento y emisión de la Póliza.

El presente Compromiso está sujeto a sus requisitos, excepciones y condiciones.

Esta información no forma parte del Compromiso de seguro de título.
Favor de leer el Compromiso cuidadosamente.

NOMBRE DE LA COMPAÑIA

INDICE

Convenio con respecto a la emisión de la Póliza	pág. 3
ANEXO A	pag. 4
1. Fecha de Compromiso	
2. Pólizas por expedirse, sumas y asegurados propuestos	
3. Interés en la Propiedad y propietario	
4. Descripción de la Propiedad	
ANEXO B-I – Requisitos	pág. 5
ANEXO B-II – Excepciones	pág. 6
Condiciones	pág. 7

COMPROMISO DE SEGURO DE TÍTULO

POR

NOMBRE DE LA COMPAÑIA

CONVENIO CON RESPECTO A LA EMISIÓN DE LA PÓLIZA

La Compañía se obliga a expedir su Póliza a favor del Propuesto Asegurado, de acuerdo con los términos del presente Compromiso. Este Compromiso surtirá efecto a partir de la fecha de compromiso que se señala en el Anexo A.

En caso de no cumplir con los requisitos que se señalan en el presente Compromiso para efecto de emisión de Póliza, antes del 22 de abril de 2005 esta fecha se determina calculando 6 meses adicionales a la fecha de compromiso establecida en el Anexo A., si a la fecha señalada, no se ha emitido la Póliza, el Compromiso quedará sin efecto y se tendrá que emitir un nuevo Compromiso, se dará por terminada la obligación de la Compañía. Queda entendido, que al momento de emitir la Póliza, todas las estipulaciones del presente documento, y las obligaciones que de éstas emanen, serán sustituidas por la Póliza y sus estipulaciones.

Las obligaciones de la Compañía bajo los términos del presente convenio están limitadas por lo siguiente:

Las Estipulaciones que se establecen en el Anexo A.

Los Requisitos que se establecen en el Anexo B – Sección I.

Las Excepciones que se establecen en el Anexo B – Sección II.

Las Condiciones.

Este Compromiso no tendrá validez en la ausencia del Anexo A, las Secciones I y II del Anexo B, y una firma autorizada más adelante.

En testimonio de lo anterior, un funcionario autorizado de la Compañía ha firmado el presente Compromiso en la fecha de compromiso.

NOMBRE DE LA COMPAÑIA

POR: _____

FUNCIONARIO AUTORIZADO

NOMBRE DE LA COMPAÑIA

ANEXO A

Expediente No. MEX-2005-00525 Es un número consecutivo asignado por la mesa de control en los términos señalados con anterioridad.

1. **Fecha de compromiso: 22 de octubre de 2004** fecha del último certificado de libertad de gravámenes, de la Opinión Legal o de la Escritura registrada, según sea el caso.

2. **Póliza por expedirse:**

Póliza de Propietario se deberá indicar el tipo de Póliza: Propietario o Acreedor Hipotecario.

Suma Asegurada:

\$1'000,000.00 M.N. valor del predio estimado, la suma asegurada puede indicarse en moneda nacional o en dólares.

Asegurado Propuesto:

Grupo Vrim, S.A. de C.V. Es necesario indicar el nombre completo de la persona física o moral de quién se trate.

3. En la fecha de compromiso:

a) **El interés registrado en la Propiedad "Dominio Pleno" que se describe en el presente Compromiso es propiedad de:**

Frelser de México, S. de R.L. de C.V. Nombre completo de la persona física o moral que aparece en el Registro Público como propietario del inmueble.

b) El interés no registrado en la Propiedad es propiedad de:

Grupo Vrim, S.A. de C.V. Nombre completo de la persona física o moral que adquirirá el inmueble y que por tanto tiene un interés en la Propiedad en base a un contrato privado de compraventa que aún no se encuentra registrado.

4. Descripción de la Propiedad a la cual se hace referencia en el presente Compromiso:

Lote número 28 de la Manzana 33 del Fraccionamiento Colinas del Sur, ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, con superficie aproximada de 9,000 metros cuadrados y clave catastral número 17-004-0033-0028. Se debe indicar la descripción legal que proporciona el abogado en la opinión

legal, incluyendo la superficie aproximada del predio y su clave catastral, se deberá tomar en cuenta la descripción que obre en los documentos oficiales, como el certificado de libertad de gravámenes.

NOMBRE DE LA COMPAÑIA

POR: _____

FUNCIONARIO AUTORIZADO

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA
ANEXO B – SECCIÓN I

REQUISITOS

Expediente No. MEX-2004-00525

Se debe cumplir con los siguientes requisitos:

(a) El pago en favor de la Compañía de las primas, honorarios y cargos aplicables a la Póliza.

(b) Evidencia satisfactoria para la Compañía con respecto al pago de todos los impuestos prediales, cargos y derechos de agua, derivados de la Propiedad, hasta la fecha de transferencia del título al Asegurado Propuesto. El presente Requisito se eliminará si se tiene evidencia satisfactoria de que los importes mencionados están cubiertos, lo cual se podrá acreditar mediante los recibos de pago correspondientes o bien, mediante certificados de no adeudo.

(c) Plano o levantamiento topográfico, satisfactorio para la Compañía, que muestre la descripción legal de la Propiedad y sus accesos. La Compañía se reserva el derecho de solicitar más Requisitos y hacer Excepciones derivadas de la revisión del plano. Únicamente se solicitará cuando el cliente requiera coberturas adicionales relativas a derechos de terceros en posesión u ocupando cualquier porción de la Propiedad, cualquier hecho, derecho, interés, gravamen o reclamo que no esté inscrito en los Registros Públicos pero que puedan ser descubierto por una inspección de la Propiedad o al preguntar a personas que estén en posesión y/o los propietarios de la Propiedad, servidumbres, derechos de paso, intereses, discrepancias, conflictos con linderos, intrusiones de mejoras o cualquier otro hecho que pueda ser descubierto por un deslinde y que no esté inscrito en los Registros Públicos; de lo contrario, dichas circunstancias quedará n establecidas como Excepciones.

(d) Declaración del agrimensor, en la forma anexa. Únicamente se solicitará cuando el cliente requiera las coberturas adicionales a que se hizo referencia en el requisito relativo al plano.

(e) Declaraciones del vendedor y dueño, en la forma anexa, otorgadas por (nombre del vendedor) y (nombre del comprador) respectivamente. Esta declaración siempre debe solicitarse, en caso de que el cliente no la proporcione, permanecerán las excepciones relativas a derechos de terceros y servidumbres.

(f) Certificado de Libertad de Gravámenes con una antigüedad no mayor a 30 días anteriores a la fecha de expedición de la Póliza. Siempre se deberá solicitar el Certificado de Libertad de Gravámenes actualizado, a menos que la Compañía ya cuente con dicho documento, cuya antigüedad no debe ser mayor a 30 días anteriores a la fecha de expedición de la Póliza y se solicita con el propósito de conocer a nombre de quién está registrado el predio y para saber si la propiedad que se pretende asegurar tiene algún gravamen.

(g) Opinión Legal, firmada y emitida por despacho autorizado por la Compañía, incluyendo los documentos en la cadena de propiedad del Título. La Opinión Legal debe ser elaborada en el formato autorizado por la Compañía, firmada por el abogado responsable y acompañará los documentos con los que se acredite la cadena de propiedad del Título. Si la información proporcionada por el abogado no es suficiente, se deberá solicitar una Opinión Legal complementaria que incluya la información faltante y se solicita con el propósito de conocer con certeza los antecedentes del título.

(h) Todos aquellos que sean necesarios respecto al caso en particular.

NOMBRE DE LA COMPAÑIA**ANEXO B – SECCIÓN II****EXCEPCIONES**

Expediente No. MEX-2004-00525

LA PÓLIZA NO ASEGURARÁ CONTRA PÉRDIDA O DAÑOS Y LA COMPAÑIA NO PAGARÁ LOS GASTOS, HONORARIOS LEGALES O COSTAS QUE PUDIERAN SURGIR POR LOS SIGUIENTES MOTIVOS:

1. Impuestos prediales, cargos o derechos de agua aplicados por cualquier autoridad impositiva que establece impuestos, cargos o derechos de agua con respecto a bienes inmuebles. (Cuando el Requisito () en el Anexo B- Sección I sea satisfecha esta Excepción será eliminada.) Si el Requisito relativo ha sido satisfecho, esta Excepción deberá eliminarse. Si fue cubierto parcialmente, se hará mención del periodo de pago que se encuentra cubierto y no se eliminará la Excepción. Asimismo, se deberá señalar en el espacio entre paréntesis, el inciso relativo al Requisito que corresponda, a efecto de establecer que cuando dicho Requisito sea satisfecho, la Excepción podrá ser removida o modificada.

2. Derechos de terceros en posesión u ocupando cualquier porción de la Propiedad, cualquier hecho, derecho, interés, gravamen o reclamo que no esté inscrito en los Registros Públicos pero que puedan ser descubierto por una inspección de la Propiedad o al preguntar a personas que estén en posesión y/o los propietarios de la Propiedad. (Cuando los Requisitos () y () del Anexo B- Sección I sean satisfechos, esta Excepción puede ser removida o modificada.) Esta Excepción es relativa al Requisito consistente en la Declaración

del Vendedor/Propietario; como ya hemos visto en la sección de Requisitos, de modo que si no solicita dicha cobertura, esta Excepción quedará fija. De igual manera, no podrá ser removida cuando no se proporcione a la Compañía la Declaración del Vendedor/Propietario. Se deberá señalar en los espacios entre paréntesis, los incisos relativos a los Requisitos que corresponda, a efecto de establecer que cuando dicho Requisito sea satisfecho, la Excepción podrá ser removida o modificada (para el caso de que el cliente solicite la cobertura adicional), si no es así, se eliminará esta leyenda y la Excepción quedará fija.

3. Servidumbres, derechos de paso, intereses, discrepancias, conflictos con linderos, intrusiones de mejoras o cualquier otro hecho que pueda ser descubierto por un deslinde y que no esté inscrito en los Registros Públicos. (Cuando los Requisitos () y () del Anexo B- Sección I sean satisfechos esta excepción puede ser removida o modificada.) Esta Excepción es relativa a los Requisitos del Plano y la Declaración del Agrimensor; como ya hemos visto en la Sección de Requisitos éstos serán solicitados cuando el cliente requiera las coberturas adicionales a que se hizo mención, de modo que si no solicita dicha cobertura, esta Excepción quedará fija. Se deberá señalar en los espacios entre paréntesis, los incisos relativos a los Requisitos que corresponda, a efecto de establecer que cuando dicho Requisitos sean satisfechos, la Excepción podrá ser removida o modificada, para el caso de que el cliente solicite la cobertura adicional, si no es así, se eliminará esta leyenda y la Excepción quedará fija.

4. Cualquier impuesto predial, cargo o derecho de agua aplicado o aplicable después de la fecha de Inicio de Vigencia de la Póliza. Esta Excepción quedará fija, ya que la Compañía no cubre ningún impuesto predial, cargo o derecho de agua que sea posterior a la vigencia de la Póliza, pues como hemos visto, el Seguro de Título está basado esencialmente en acontecimientos pasados y en el estatus actual del Título, sin depender de contingencias futuras.

5. Falta de título respecto a cualquier porción de la Propiedad que esté dentro de la línea establecida por el Gobierno de los Estados Unidos Mexicanos como Zona Marítima Federal Terrestre. Esta Excepción se establecerá únicamente cuando el inmueble se ubique en la Zona Federal Marítimo Terrestre o colinde con ésta.

6. Los Derechos, si es que existen, del público o del Gobierno de México en relación al uso de la Propiedad que esté dentro de la Zona Marítima Federal Terrestre y cuyos Derechos son adquiridos por:

- a. **Uso adverso previo o por virtud de costumbre local con respecto a la naturaleza especial de las playas marinas, por cualquier uso, por considerarse playa pública o un área de recreación; y/o**
- b. **Por virtud de cualquier Ley Mexicana.**

Esta Excepción se establecerá únicamente cuando el inmueble se ubique en la Zona Federal Marítimo Terrestre o colinde con ésta.

7. Cualquier disputa respecto de los linderos, que se origine por un cambio en la localización de cualquier cuerpo de agua ya sea que se encuentre dentro o sea adyacente a la Propiedad, previo a la fecha de Inicio de Vigencia de la Póliza y cualquier reclamo adverso respecto de parte o de toda la Propiedad que esté al inicio de la Vigencia de la Póliza o que hubiere estado bajo el agua.

Esta Excepción se establecerá únicamente cuando el inmueble se ubique en la Zona Federal Marítimo Terrestre, colinde con ésta, o se encuentre ubicado cerca de cualquier cuerpo de agua.

8. Todas aquellas que sean aplicables al caso en particular, entre las que podemos nombrar fideicomisos no extintos, restricciones a la Propiedad, zona restringida, etc.

3.5. Propuesta de póliza de seguro de título de propiedad.

3.5.1. Póliza de Propietario.

La Póliza es el documento en que consta el contrato de seguro emitido por la Compañía Aseguradora donde se establecen los términos y condiciones de las coberturas contratadas, así como los derechos y obligaciones de las partes.

Consta de la Solicitud del Seguro, la Carátula de la Póliza, las Condiciones Generales y los Endosos.

En caso de tratarse de textos preelaborados por la Institución Aseguradora, es necesario que se registren en la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas.

La Ley sobre el Contrato de Seguro establece que la empresa aseguradora estará obligada a entregar al contratante del seguro, una póliza en la que consten los derechos y obligaciones de las partes. La póliza deberá contener:

- I. Los nombres, domicilios de los contratantes y firma de la empresa aseguradora.
- II. La designación de la cosa o persona asegurada.
- III. La naturaleza de los riesgos garantizados.
- IV. El momento a partir del cual se garantiza el riesgo y la duración de esta garantía.
- V. El monto de la garantía.
- VI. La cuota o prima del seguro.

VII. Las demás cláusulas que deban figurar en la póliza de acuerdo con las disposiciones legales, así como las convenidas lícitamente por los contratantes.

La empresa aseguradora tendrá la obligación de expedir, a solicitud y costa del asegurado copia y duplicado de la póliza así como de las declaraciones hechas en la oferta.

Si el contenido de la póliza o sus modificaciones no concordaren con la oferta, el asegurado podrá pedir la rectificación correspondiente dentro de los treinta días que sigan al día en que reciba la póliza. Transcurrido ese plazo se considerarán aceptadas las estipulaciones de la póliza o de sus modificaciones.

La Ley de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros señala:

Que los contratos de seguros en que se formalicen las operaciones de seguros que se ofrezcan al público en general como contratos de adhesión, entendidos como tales aquellos elaborados unilateralmente en formatos, por una institución de seguros y en los que se establezcan los términos y condiciones aplicables a la contratación de un seguro, así como los modelos de cláusulas elaborados para ser incorporados mediante endosos adicionales a esos contratos, deberán ser registrados ante la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas en los términos previstos por el artículo 36-D de esa ley.

Los referidos contratos de adhesión deberán ser escritos en idioma español y con caracteres legibles a simple vista para una persona de visión normal.

La citada Comisión registrará los contratos señalados y, en su caso, los modelos de cláusulas adicionales independientes que cumplan los mismos requisitos, previo dictamen de que los mismos no contienen estipulaciones que se opongan a lo dispuesto por las disposiciones legales que les sean aplicables y que

no establecen obligaciones o condiciones inequitativas o lesivas para contratantes, asegurados o beneficiarios de los seguros y otras operaciones a que se refieran.

El contrato o cláusula incorporada al mismo, celebrada por una institución de seguros sin contar con el registro de la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas a que se refieren el presente artículo, así como el artículo 36-D de esa ley, es anulable, pero la acción solo podrá ser ejercida por el contratante, asegurado o beneficiario o por sus causahabientes, contra la institución de seguros y nunca por esta contra aquellos.

El propósito de la intervención por parte del Estado es evitar que las pólizas contengan condiciones ilegales o lesivas para los asegurados, por lo que establece que los contratos de seguro en general deberán contener las condiciones que administrativamente fije la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas en protección de los intereses de los contratantes, asegurados o beneficiarios. Con el mismo fin, la citada Comisión podrá establecer cláusulas tipo de uso obligatorio para las diversas especies de contratos de seguro.

3.5.2. Estructura de la póliza.

a) Carátula de la póliza

La carátula de la póliza es un documento que contiene los datos de identificación del contrato de seguro como son el número de la póliza, la fecha de inicio y término de vigencia, el nombre del asegurado, la suma asegurada, la prima, etc.

b) Condiciones generales

Como su nombre lo indica, las condiciones generales contienen los lineamientos de carácter genérico que establecen la aseguradora y el asegurado.

Existen también las condiciones especiales o particulares, que modifican o aclaran las condiciones generales.

c) Cláusulas de beneficios adicionales

Son aquéllas en las cuales se contemplan mayores beneficios respecto de la cobertura que normalmente se otorga en el contrato. Algunos de los beneficios adicionales que ofrecen las Compañías de Seguros son pago de la suma asegurada por muerte accidental, pago de la suma asegurada por invalidez, entre otros, los cuales pueden tener o no un costo adicional y deben quedar claramente especificados en la carátula de la póliza, en el caso que nos atañe y que se refiere específicamente al seguro de título de propiedad encontramos como coberturas adicionales las de uso de suelo, accesos, plano, etc.

3.5.3. La emisión de la póliza.

Una vez que el Asegurado Propuesto cumple con los requisitos mencionados en el Compromiso, la Compañía procederá a emitir la póliza de seguro de título.

La póliza deberá contener los siguientes apartados:

Coberturas.

Establece un listado de las reclamaciones que pueden afectar el título de propiedad y que representan los conceptos que tutela el contrato de seguro; asimismo, se señala que la Compañía pagará los costos, honorarios legales y gastos en los que incurra el asegurado para defender el título materia del seguro dentro de los términos y límites establecidos en la póliza.

Clausulado.

El formato de póliza de seguro de título que se propone se compone de 19 cláusulas en las que se establecen los derechos y obligaciones de las partes.

Exclusiones.

Establece los conceptos que están expresamente fuera de la cobertura otorgada en la Póliza, por lo que la Compañía no pagará ninguna pérdida, daño o gasto legal alguno por dichos conceptos.

Condiciones y Estipulaciones.

Contiene definiciones de términos contenidos en la póliza como suma asegurada, inicio de vigencia, ejido, mejora o mejoras, asegurado, asegurado reclamante, conocimiento, propiedad, entre otros y establece que la póliza no será transferible ni asignable de forma alguna y se mantendrá en vigor desde su fecha de inicio de vigencia y mientras el asegurado mantenga el interés legal en la propiedad.

Anexo A.

Contiene los datos de identificación relativos a la póliza en concreto, como el número, la suma asegurada, la prima, el nombre del asegurado y la descripción de la propiedad a que se hace referencia en la misma.

Anexo B.

Establece las excepciones a la cobertura de la póliza, es decir, aquellas circunstancias particulares al asunto que no serán cubiertas por la Compañía, incluyendo los gastos, honorarios legales o costas que pudieran surgir por tal motivo.

3.5.4. Propuesta de formato de póliza.

Póliza de Seguro de Propiedad Inmobiliaria
Expedida por
La Compañía

La Compañía, se encuentra autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, para operar como Compañía de Seguros, (denominada en adelante "la Compañía"), la cual asegura, a partir de la fecha de Inicio de Vigencia de la presente Póliza en contra de pérdidas o daños, sin exceder la Suma Asegurada establecida en el Anexo A, que sufra o incurra el Asegurado SUJETO A LAS CONDICIONES GENERALES, ASI COMO A LAS EXCLUSIONES DE LA COBERTURA Y LAS EXCEPCIONES ESTABLECIDAS EN el Anexo B.

COBERTURAS

RECLAMACIONES QUE PUEDEN AFECTAR EL TITULO DE PROPIEDAD:

1. Que el Título es investido en manera distinta a la establecida en el Anexo A.
2. Cualquier defecto o gravamen, cargo, privilegio, Hipoteca o anotación que afecte al Título.
3. Falsificación, fraude, coerción, incompetencia, incapacidad o suplantación de persona que pueda afectar o afecte el Título.
4. Inexistencia o falta de Derecho de paso desde y hacia la Propiedad.
5. Convenios o demás actos jurídicos que restrinjan el uso de la Propiedad.
6. Derechos de terceros surgidos de arrendamientos, contratos u opiniones respecto del Título.
7. Servidumbres o derechos de paso que afecten al Título Asegurado.

8. Transferencias del Título no autorizadas, realizadas por cualquier corporación, asociación, fideicomiso, sociedad anónima o cualquier otra persona moral.

9. La invalidez o inexistencia legal de cualquier documento que ampare la existencia, validez o eficacia del Título, por no tener la forma prevista por Ley, carecer de sellos, no haber sido reconocido, no haber sido notariado, entregado o registrado o no reunir cualquier otro requisito de forma aplicable.

10. La invalidez o inexistencia legal de cualquier documento en el cual se base la existencia, validez o eficacia del Título, por haber sido elaborado con base en, o por medio de un poder o mandato falsificado, expirado, otorgado con mala fe o con abuso en el ejercicio de las facultades conferidas, o de alguna otra forma inválido.

11. La invalidez de cualquier transferencia del Título, por que éste fue adjudicado mediante un procedimiento, ya sea administrativo o judicial defectuoso con vicios legales.

12. La invalidez de cualquier transferencia del Título, por que éste fue adjudicado mediante un juicio sucesorio.

13. La existencia o aplicación de impuestos sobre sucesiones o herencias que afecten el Título.

14. Una descripción legal de la Propiedad errónea o inadecuada que afecte al Título.

15. Cualquier reclamación proveniente, derivada o basada en Propiedad y derechos de Ejidos.

GASTOS LEGALES

La Compañía también pagará los costos, honorarios legales y gastos en los que incurra el Asegurado para defender el Título Asegurado, dentro de los límites y términos establecidos en éstas Condiciones Generales.

Cláusula 1ª.

Vigencia del contrato.

La vigencia de éste contrato de seguro inicia a partir de la fecha de firma del mismo y continuará siempre y cuando, el Asegurado conserve su interés jurídico en la Propiedad. Este contrato de seguro quedará sin efectos si la Propiedad Asegurada es cedida o de cualquier otra forma enajenada a título oneroso o gratuito (donación), siempre que la enajenación o cesión sea total, excepto cuando a un acreedor se le adjudique el Título o por causa de sucesión.

Fundamento legal: artículo 20 de la Ley Sobre el Contrato de Seguro.

Cláusula 2ª.

Aviso de reclamación.

a) Aviso de reclamación: El Asegurado se obliga a comunicar a la Compañía tan pronto tenga conocimiento, las reclamaciones o avisos de reclamación recibidos, así como cualquier pérdida o pérdidas que pudieran dar origen a una reclamación. En caso de notificación de demanda recibida por el Asegurado o por sus representantes, dicha comunicación deberá hacerse, a más tardar, a los dos días hábiles siguientes de su recepción y le remitirán a la Compañía los documentos o copia de los mismos que con ese motivo se le hubieren entregado.

b) Defensa y gastos de defensa: La defensa de cualquier litigio o proceso judicial o extrajudicial relacionado con el Título asegurado quedará a cargo de la Compañía.

c) Cooperación y asistencia del Asegurado con respecto a la Compañía: El Asegurado se obliga, en todo litigio o procedimiento judicial o extrajudicial que pueda iniciarse en su contra con motivo de una responsabilidad cubierta por éste seguro, a:

i) Proporcionar los datos y pruebas necesarios que le hayan sido requeridos por la Compañía para su defensa.

ii) Ejercitar y hacer valer las acciones y defensas que le correspondan en Derecho.

iii) Comparecer en todo procedimiento.

iv) Otorgar poderes en favor de los abogados que la Compañía designe para que lo representen en los citados litigios o procedimientos.

d) Reclamaciones y demandas: La Compañía queda facultada para presentar promociones ante autoridad y para celebrar convenios.

No será oponible a la Compañía cualquier reconocimiento de adeudo, transacción, convenio u otro acto jurídico que implique reconocimiento de responsabilidad del Asegurado, concertado sin consentimiento de la propia Compañía, con el fin de aparentar una responsabilidad que, de otro modo, sería inexistente o inferior a la real. La simple confesión de un hecho por el Asegurado no puede ser tomada como reconocimiento de una responsabilidad.

e) La falta del cumplimiento a lo establecido en ésta Póliza tendrá como consecuencia la reducción de la indemnización en una cantidad hasta por el monto de la pérdida incurrida por la Compañía en los términos del artículo 67 de la Ley Sobre el Contrato de Seguro.

Fundamento legal: artículos 52, 54, 66, 69 y 74 de la Ley Sobre el Contrato de Seguro.

Cláusula 3ª.

Obligaciones de la Compañía.

Después de que el Asegurado lo manifieste por escrito mediante el aviso de reclamación, sujeta a las opciones contenidas en la Cláusula Cuarta la Compañía se encargará de la defensa del Asegurado en un litigio iniciado por un tercero que demande una reclamación adversa respecto del Título de Propiedad.

a) Esta defensa se limitará exclusivamente a aquellas reclamaciones contra las cuales se otorgue cobertura en los términos de ésta Póliza.

b) La Compañía tendrá obligación de seleccionar a un abogado, en tiempo adecuado para representar al Asegurado en la defensa del Título.

c) La Compañía no pagará ningún gasto en los que incurra el Asegurado durante la defensa del o los asuntos que no estén Asegurados en ésta Póliza, o que no hayan sido notificados y autorizados por escrito por la Compañía.

d) La Compañía tendrá el derecho de iniciar y continuar con cualquier acción o acto a nombre del Asegurado, que a su consideración sea necesario para restablecer el Título de Propiedad o interés asegurado, o para evitar o reducir la pérdida o daño. El Asegurado no podrá, sin autorización de la Compañía, aceptar ninguna responsabilidad posterior a las contenidas en ésta Póliza, que no le corresponda o renunciar a sus derechos.

e) Cuando la Compañía haya iniciado una acción o haya asumido su obligación de defensa de acuerdo con las disposiciones de ésta Póliza, la Compañía tendrá el derecho de proseguir éste o cualquier otro litigio relacionado, hasta la resolución final por parte del tribunal competente.

f) La Compañía se reserva el derecho a su exclusiva discreción para recurrir o apelar respecto de algún fallo, resolución u orden adversa. En todos los casos, el Asegurado deberá otorgar un poder notarial para que el profesionalista designado pueda intervenir en cualquier acto en nombre del Asegurado durante el proceso de defensa del Título a solicitud de la Compañía.

Fundamento legal: artículos 1º, 59, 113 y 114 de la Ley Sobre el Contrato de Seguro.

Cláusula 4ª.

Opciones para pagar o de otra manera finiquitar las reclamaciones.

La Compañía, en caso de una reclamación bajo ésta Póliza, tendrá las siguientes opciones:

a) La Compañía tendrá la libertad de negociar a nombre del Asegurado y en su beneficio con el tercero de la forma que considere conveniente, a efecto de sanear el Título. O bien, pagar la Suma Asegurada, o defender al Asegurado por medio de acciones judiciales en los términos de ésta Póliza.

b) En caso de siniestro que afecte el Título, pagar la indemnización de acuerdo a ésta Póliza, conforme al Valor Real de la Propiedad Asegurada, según se define en ésta Póliza, que no podrá exceder de la Suma Asegurada. Al momento en que la Compañía ejerza su opción de pagar al Asegurado, todas las responsabilidades y obligaciones con el Asegurado contenidas en ésta Póliza se darán por terminadas, sólo en la proporción del pago efectuado.

c) En caso de siniestro que afecte el Título, pagar la cantidad que efectivamente haya perdido el Asegurado, la cual no excederá de la Suma Asegurada en los términos de ésta Póliza conforme al Valor Real de la Propiedad Asegurada.

Fundamento legal: artículos 86 y 91 de la Ley Sobre el Contrato de Seguro.

Cláusula 5ª.

Determinación y límite de responsabilidad.

a) La presente Póliza es un contrato de seguro contra pérdida o daños monetarios que sufra el Asegurado por causa de los riesgos cubiertos en ésta Póliza y solamente en la medida aquí descrita:

La responsabilidad de pago de la Compañía conforme a los términos de ésta Póliza, no excederá la Suma Asegurada estipulada en la carátula de la MISMA.

b) Si la Compañía (i) demuestra en una manera razonable y diligente que no existe el defecto alegado en el Título de Propiedad, (ii) elimina el defecto alegado, gravamen, cargo, privilegio o anotación, (iii) resuelve la falta de acceso desde o hacia la Propiedad en una manera razonable y diligente, o (iv) resuelve la afectación sobre el Título que cubre la Póliza, por cualquier medio incluyendo litigio u otro procedimiento y la substanciación de cualquier apelación que se relacione, se tendrá por cumplido completamente y no deberá ser responsable por ningún daño o pérdida ocasionado.

En el evento de cualquier litigio o procedimiento, incluyendo los litigios y procedimientos iniciados por la Compañía o con su consentimiento, la Compañía no tendrá ninguna responsabilidad por pérdidas o daños hasta que no se alcance una sentencia definitiva emitida por tribunal competente en la jurisdicción, y que sea adversa al Título de Propiedad, tal cual fue asegurado.

La Compañía no será responsable por pérdidas o daños, que hayan sido voluntariamente aceptados por el Asegurado al negociar cualquier reclamo o demanda sin el consentimiento previo y por escrito de la Compañía.

Fundamento legal: artículos 86, 93, 114 y 115 de la Ley Sobre el Contrato de Seguro.

Cláusula 6ª.

Reducción o terminación de la responsabilidad.

Todos los pagos realizados al amparo de ésta Póliza, reducirán el monto de la Suma Asegurada en la misma proporción a excepción de costos hechos por concepto de honorarios legales y costas.

Fundamento legal: artículo 86 de la Ley Sobre el Contrato de Seguro.

Cláusula 7ª.

Responsabilidad limitada a lo establecido por ésta Póliza.

Esta Póliza junto con todos sus endosos, si los hubiere, y que se anexas a la Póliza, representan la totalidad del acuerdo entre el Asegurado y la Compañía. Sin limitar lo anterior, todos los acuerdos verbales, entendimientos, representaciones o declaraciones, previas o contemporáneas a la emisión de la Póliza, han sido incluidos en este contrato, y no deben tener más efecto. Al interpretar cualquier provisión de ésta Póliza y sus endosos, debe ser considerada como un todo.

a) Cualquier modificación, alteración o arreglo hecho a los términos de ésta Póliza, sólo será efectivo si es mostrado en un endoso adjunto a la misma y firmada por funcionario autorizado.

b) Cada endoso anexo a ésta Póliza en cualquier momento, será considerado como parte de la misma, y estará sujeto a todos los términos y provisiones aquí insertos. A menos que se establezca expresamente en el endoso que éste no podrá (i) modificar los términos y condiciones de ésta Póliza ni endoso

alguno; (ii) extender la fecha de Inicio de Vigencia de la Póliza, ni la de ningún endoso; ni (iii) aumentar la Suma Asegurada.

c) Cualquier reclamación de pérdida o daño, ya sea basada o no en negligencia, y que surja del estado que guarde el Título por cualquier reclamo dirigido al mismo, se someterá a ésta Póliza.

Fundamento legal: artículos 7, 8, 9, 10, 16 y 19 de la Ley Sobre el Contrato de Seguro.

Cláusula 8ª.

Extinción de las obligaciones de la Compañía.

Las obligaciones de la Compañía se extinguirán en los siguientes casos:

a) Si el siniestro fuere causado dolosamente por el Asegurado o con su complicidad.

b) Si el Asegurado presenta una reclamación con la intención de defraudar a la Compañía o con conocimiento previo de que la documentación en que se apoya es falsa.

Fundamento legal: artículos 70 y 77 de la Ley Sobre el Contrato de Seguro.

Cláusula 9ª.

Otros seguros.

a) Cuando el Asegurado contrate con varias compañías Pólizas contra el mismo riesgo y por el mismo interés, tendrá la obligación de poner en conocimiento de la Compañía los nombres de las otras compañías de seguros, así como las Sumas Aseguradas.

b) Los contratos de seguros de que trata el párrafo anterior, celebrados de buena fe, en la misma o en diferentes fechas, serán válidos y obligarán a cada una de las empresas Aseguradoras hasta el valor íntegro del daño sufrido, dentro de los límites de la suma que hubieren Asegurado, de forma proporcional a la Suma Asegurada contratada en cada uno de ellos.

La Compañía quedará liberada de sus obligaciones si el Asegurado omite intencionalmente el aviso del párrafo anterior, o si contratara con diversas Aseguradoras, distintos seguros para obtener un provecho ilícito.

Fundamento legal: artículos 100, 101 y 102 de la Ley Sobre el Contrato de Seguro.

Cláusula 10ª.

Prescripción.

Todas las acciones que se deriven de este contrato de seguro, prescribirán en dos años contados en los términos del artículo 81 de la Ley Sobre el Contrato de Seguro, desde la fecha del acontecimiento que les dio origen, salvo los casos de excepción consignados en el artículo 82 de la misma Ley.

La prescripción se interrumpirá no sólo por las causas ordinarias sino también por aquellas a que se refiere la Ley de Protección y Defensa al Usuario de Servicios Financieros.

Fundamento legal: artículos 81, 82 y 83 de la Ley Sobre el Contrato de Seguro.

Cláusula 11ª.

Lugar y Pago de Indemnización.

La Compañía hará el pago de cualquier indemnización en sus oficinas, en el curso de los 30 días siguientes a la fecha en que tenga la certeza de que los documentos e información recibidos le permiten conocer el fundamento de la reclamación.

Fundamento legal: artículo 72 de la Ley Sobre el Contrato de Seguro.

Cláusula 12ª.

Competencia.

En caso de controversia, el quejoso deberá acudir a la Comisión Nacional para la Defensa de los Usuarios de Servicios Financieros, en sus oficinas centrales o en las de sus Delegaciones Regionales en los términos del artículo 136 de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, y si dicho organismo no es designado árbitro, podrá el quejoso dirigirse a los tribunales competentes del domicilio de la Aseguradora.

Fundamento legal: artículo 136 de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros.

Cláusula 13ª.

Interés moratorio.

Si la Compañía no cumple con su obligación indemnizatoria dentro de los 30 días siguientes a la fecha en que haya recibido los documentos e informaciones que le permitan conocer el fundamento de la reclamación, pagará una indemnización por mora calculado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 135 Bis de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros.

Fundamento legal: artículo 71 de la Ley Sobre el Contrato de Seguro.

Cláusula 14ª.

Comunicaciones.

Cualquier declaración o comunicación del Asegurado, relacionada con el presente contrato, deberá enviarse por escrito a la Compañía a su domicilio social.

Fundamento legal: artículo 74 de la Ley General Sobre el Contrato de Seguro.

Cláusula 15ª.

Subrogación.

Si el daño fue indemnizado sólo en parte, el Asegurado y la Compañía concurrirán a hacer valer sus derechos en la proporción correspondiente. El derecho a la subrogación no procederá en el caso en que el Asegurado tenga relación conyugal o de parentesco por consanguinidad o afinidad hasta el segundo grado civil con la persona que le haya causado el daño, o bien si es civilmente responsable de la misma.

Si por actos u omisiones del Asegurado se impide la subrogación, la Compañía quedará liberada en todo o en parte de sus obligaciones en términos de lo previsto por el artículo 111 de la Ley Sobre el Contrato de Seguro.

Fundamento legal: artículo 111 de la Ley sobre el Contrato de Seguro.

Cláusula 16ª.**Interpretación legal.**

En el caso de que cualquier Cláusula de ésta Póliza sea declarada nula o inejecutable bajo la Ley aplicable se considerará que dicha Cláusula no está incluida y todas las demás conservarán su fuerza legal y efectos.

Cláusula 17ª.**Notificaciones.**

Todas las notificaciones que se deban hacer a la Compañía serán por escrito y mediante entrega personal o transmisión facsimilar confirmada por correo registrado en el domicilio: Av. Cerro de las Torres No. 395, Col. Campestre Churubusco, C.P. 04200, México, D.F.

Fundamento legal: artículo 74 de la Ley Sobre el Contrato de Seguro.

Cláusula 18ª.**Peritaje.**

En caso de desacuerdo entre el Asegurado y la Compañía acerca del monto de cualquier pérdida o daño, la cuestión será sometida a dictamen de un perito nombrado de común acuerdo por escrito por ambas partes, pero si no se pusieran de acuerdo en el nombramiento de un solo perito se designarán dos, uno por cada parte, la cual se hará en un plazo de diez (10) días contados a partir de la fecha en que cada una de ellas hubiere sido requerida por la otra por escrito para que lo hiciera. Antes de iniciar sus labores, los dos peritos nombrarán un tercero en discordia.

Si alguna de las partes se negara a nombrar a su perito o simplemente no lo hiciera cuando sea requerido por la otra, o si los peritos no se pusieran de acuerdo

con el nombramiento del tercero será la autoridad judicial la que a petición de cualquiera de las partes hará el nombramiento del perito, del perito tercero o de ambos si así fuere necesario. El fallecimiento de una de las partes cuando fuere persona física, o su disolución si fuere una persona moral, ocurridos mientras se esté realizando el peritaje, no anulará ni afectará los poderes o atribuciones del perito o de los peritos o del tercero según el caso, o si alguno de los peritos de las partes o el tercero falleciere antes del dictamen será designado otro por quien corresponda (la partes, los peritos o la autoridad judicial), para que los sustituya.

Los gastos y honorarios que se originen con motivo del peritaje, serán a cargo de la Compañía y del Asegurado por partes iguales, pero cada parte cubrirá los honorarios de su propio perito.

El peritaje al que ésta Cláusula se refiere, no significa aceptación de la reclamación por parte de la Compañía, simplemente determinará el monto de la pérdida que eventualmente estuviere obligada la Compañía a resarcir quedando las partes en libertad de ejercer las acciones y oponer las excepciones correspondientes.

Fundamento legal: artículos 117, 118, 120 y 121 de la Ley Sobre el Contrato de Seguro.

Cláusula 19ª.

Valuación en caso de pérdida indemnizable.

La Compañía no será responsable por una suma superior al Valor Real de la Propiedad, el día inmediatamente anterior a aquel en que la pérdida haya sido descubierta; conforme a la valuación que un perito valuador autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores o cualquier organismo que en futuro la sustituya.

Para el caso de Títulos de Propiedad, la pérdida a cargo de la Compañía se limita al costo que representen los gastos judiciales y de reimpresión, así como los honorarios de peritos y abogados que intervengan para lograr la anulación de los títulos extraviados y su reposición por nuevos, siempre y cuando dichos gastos no excedan del valor del Título, en cuyo caso se pagará el valor del mismo.

Si la Suma Asegurada se contrata en moneda extranjera, la Compañía indemnizará al Asegurado al tipo de cambio vigente en la fecha que se realice el pago.

Fundamento legal: artículos 117, 118, 120 y 121 de la Ley Sobre el Contrato de Seguro.

EXCLUSIONES

Los siguientes conceptos están expresamente excluidos de la cobertura otorgada en ésta Póliza, y por lo tanto la Compañía no pagará ninguna pérdida o daño, ni gasto legal alguno por cuestiones que provengan o sean originadas por:

1. a) Cualquier Ley (incluyendo pero no limitado a aquellas que se apliquen a la construcción o usos de suelo) que restrinja, regule, prohíba o se relacione con:

- i. la ocupación, uso y disfrute de la Propiedad;
- ii. el tipo, dimensiones, carácter o ubicación de cualquier Mejora hecha en el presente o en el futuro en la Propiedad;
- iii. una separación de Propiedad, o un cambio en la dimensión del área de la Propiedad o de cualquier parcela que sea o haya sido parte de la Propiedad;
- iv. protección ambiental o el efecto de la violación de cualquiera de éstas Leyes.

b) Cualquier poder público no excluido por (a).

2. Derechos de dominio inminente, expropiación o derechos similares conferidos bajo las Leyes de los Estados Unidos Mexicanos siempre y cuando el ejercicio de ésta facultad gubernamental haya sido inscrita en el Registro Público antes de la fecha de Inicio de Vigencia de la Póliza.

3. Defectos, gravámenes, anotaciones, reclamos o cualquier causa, inscritos en el Registro o no a la fecha de Inicio de Vigencia de la Póliza:

a) creados, sufridos, asumidos, o aceptados por el Asegurado que no sean del conocimiento de la Compañía y no fueron hechos del conocimiento de la Compañía por escrito, anteriormente a que el Asegurado obtuviera la cobertura de ésta Póliza;

b) que no sean del conocimiento de la Compañía, pero sí del Asegurado y no fueron hechos del conocimiento de la Compañía por escrito, anteriormente a que el Asegurado obtuviera la cobertura de ésta Póliza;

c) que no originen pérdidas o daños al Asegurado;

d) que se originen después del Inicio de Vigencia de ésta Póliza.

e) que resulten en pérdida o daño, pero que éstos no hubieran ocurrido si el Asegurado hubiera pagado el Valor Real por la Propiedad Asegurada.

4. Cualquier reclamo por razón de bancarrota, insolvencia o cualquier situación legal similar en relación con derechos de acreedores.

5. Derechos de agua, reclamos por derechos de aguas, ya que sean mostrados o no por el Registro Público.

6. Reclamaciones o Derechos Reales respecto de cualquier recurso natural incluido pero no limitado a bosques, minerales de cualquier tipo y naturaleza, petróleo, gas y cualquier hidrocarburo.

7. Reclamos de aborígenes, indígenas, nativos o grupo(s) similar(es) o individuo(s) que se basen solamente en su condición de miembro de esas comunidades.

8. Guerra, insurrección, resistencia civil, epidemia, cuarentenas, restricciones gubernamentales, nacionalizaciones, caso fortuito, o cualquier otra causa similar que esté más allá del control y sin culpa de la Compañía.

9. Cualquier inexactitud en el área de la Propiedad descrita en el Anexo A, la Compañía no asegura el área de la Propiedad.

CONDICIONES Y ESTIPULACIONES

1. DEFINICION DE TERMINOS.

Los siguientes términos cuando sean usados en ésta Póliza significarán:

a) "Suma Asegurada": el monto asegurado especificado en el Anexo A de ésta Póliza.

b) "Inicio de Vigencia": la especificada en el Anexo A de ésta Póliza.

c) "Ejido": núcleo de población agraria reconocido por el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

d) "Mejora" o "Mejoras": edificios, composturas, inmuebles y otras construcciones adheridas a la tierra y que por Ley se consideren parte de la Propiedad.

e) "Asegurado": la persona o personas nombradas en el numeral 1 del Anexo A y sujeto a cualquier derecho o defensa que la Compañía hubiera tenido contra el Asegurado, lo serán también aquellos que sin que medie compra-venta lo sucedan en sus derechos por mandato de la Ley, incluyendo pero no limitado herederos, legatarios, distribuidores, cónyuge supérstite, representantes personales, familiares, o sucesores corporativos o privados.

f) "Asegurado Reclamante": El Asegurado una vez que presenta una reclamación a la Compañía alegando una pérdida.

g) "Conocimiento" o "Conocido": Conocimiento de hecho, no refiriéndose a el conocimiento o noticia que puede ser imputado al Asegurado por la existencia del

Registro Público, tal como se define en ésta Póliza, o cualquier registro que informe de afectaciones a la Propiedad.

h) "Propiedad": la Propiedad descrita o referida en el numeral 4 del Anexo A y sus Mejoras. Este término no incluye ninguna Propiedad fuera del perímetro del área descrita en el Anexo A, tampoco derecho alguno, Título, interés, Propiedad, o servidumbre de paso en calle, camino, avenida, callejón, línea, sendero, o cauce de río.

i) "Ley" o "Leyes": leyes, decretos, ordenanzas, órdenes, códigos, reglas o regulaciones gubernamentales.

j) "Hipoteca": hipoteca, escritura de confianza, instrumento para garantizar una deuda, o cualquier documento que asegure una deuda a través de un inmueble.

k) "Registros Públicos": Aquellos registros mantenidos por una agencia gubernamental, en donde se encuentran las Hipotecas, escrituras, y otros documentos que se utilicen para probar la transmisión de un Título, y que éstos deban ser inscritos a efecto de proveer notificación personal de hecho de su contenido a los posibles compradores de la Propiedad por su valor y sin conocimiento.

l) "Registro" o "Registrado": registro, folio o anotación en el Registro Público.

m) "Título": La Propiedad, o el interés en la Propiedad descrito en el numeral 2 del Anexo A.

n) "Valor Real": El Valor Real pagado por la Propiedad o el que se determine por un perito valuador autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de

Valores o el organismo que la sustituya, estableciendo como tope para el pago la cantidad señalada como Suma Asegurada.

Cada vez que se use un término no definido en el lenguaje de la Póliza para describir un riesgo, reclamo, interés en la Propiedad, u otra cosa, ya sea que esté incluido o excluido por la cobertura de la Póliza, se usará el justo significado de las palabras utilizadas para determinar la aplicación o no de tales palabras respecto del riesgo, reclamo, interés o causa.

2. CONTINUACION DEL SEGURO DESPUES DE LA TRANSMISION DEL TITULO.

Esta Póliza y la cobertura otorgada por la misma, no es transferible, ni asignable de forma alguna, salvo en los casos previstos en la misma. Aunque la cobertura de la Póliza se mantendrá en vigor desde la fecha de Inicio de Vigencia de la Póliza mientras que el Asegurado:

- a) Mantenga el interés legal en la Propiedad;
- b) Haya proporcionado una garantía de indemnización otorgada por un comprador del propio Asegurado o;
- c) Tenga responsabilidad en virtud de convenios o garantías otorgadas por el mismo Asegurado relacionadas con la transmisión de la Propiedad.

Esta Póliza no se mantendrá en vigor a favor de ningún comprador del Asegurado ya sea adquirente de la Propiedad o de algún interés en la misma, o se haya proporcionado una garantía de indemnización otorgada por un comprador del Asegurado.

Artículo 25 de la Ley Sobre el Contrato del Seguro: Si el contenido de la Póliza o sus modificaciones no concordaren con la oferta, el Asegurado podrá pedir la rectificación correspondiente dentro de los treinta días que sigan al día en que reciba la Póliza. Transcurrido este plazo se considerarán aceptadas las estipulaciones de la Póliza o de sus modificaciones.

LA COMPAÑÍA

ANEXO A

Expediente No. MEX-2004-00525. Número consecutivo asignado por la compañía para identificación interna.

Suma Asegurada: \$ 1'000,000.00 M.N. Representa el precio del inmueble

Prima: \$ 9,500.00 M.N. Se calcula en base a una tabla de cotizaciones de la compañía y en sacos específicos a las particularidades del asunto.

Fecha de la Póliza: 2 de noviembre de 2004

Corresponde a la fecha del último certificado de libertad de gravámenes, o de la escritura en donde consta la transferencia del título.

1. Asegurado: Grupo Goma, S.A. de C.V. Es necesario indicar el nombre de la persona física o moral a favor de quién se expide la Póliza.
2. El derecho o interés en la Propiedad que esta cubierto por esta Póliza es: Dominio Pleno. Acredita la legal y absoluta propiedad del título de propiedad asegurado.
3. El Título de Propiedad es investido a favor de:

Grupo Goma, S.A. de C.V. Indicar el nombre de la persona física o moral a favor de quién está investido el Título, tal y como lo señala la escritura pública.

4. Descripción de la Propiedad a la que se hace referencia en la presente Póliza:

Lote número 28 de la Manzana 33, del Fraccionamiento Colinas del Sur, ubicado en el Municipio de Huixquilucan, Estado de México, con superficie aproximada de 9,000 metros cuadrados y clave catastral número 17-004-0033-0028. Se debe indicar la descripción legal que proporciona el abogado en la Opinión Legal, incluyendo la superficie aproximada del predio y su clave catastral.

ANEXO B
EXCEPCIONES A LA COBERTURA

LA PÓLIZA NO ASEGURARÁ CONTRA PÉRDIDA O DAÑOS Y LA COMPAÑÍA NO PAGARÁ LOS GASTOS, HONORARIOS LEGALES O COSTAS QUE PUDIERAN SURGIR POR LOS SIGUIENTES MOTIVOS:

1.- Cualquier inexactitud en el área de la Propiedad. La Compañía no asegura el área de la Propiedad o un error en dicha área.

2.- Cualquier impuesto predial aplicado o aplicable a la Propiedad después de _____. Se pondrá la fecha del último pago del impuesto.

3.- Derechos de agua aplicados por cualquier autoridad impositiva que establece impuestos, cargos o derechos de agua con respecto a bienes inmuebles.

4.- Derechos de terceros en posesión u ocupando cualquier porción de la Propiedad, cualquier hecho, derecho, interés, gravamen o reclamo que no esté inscrito en los Registros Públicos pero que pueda ser descubierto por una inspección de la Propiedad o al preguntar a personas que estén en posesión y/o los propietarios de la Propiedad.

5.- Servidumbres, derechos de paso, intereses, discrepancias, conflictos con linderos, intrusiones de mejoras o cualquier otro hecho que pueda ser descubierto por un deslinde y que no esté inscrito en los Registros Públicos.

6.- Falta de título respecto a cualquier porción de la Propiedad que esté dentro de la línea establecida por el Gobierno de los Estados Unidos Mexicanos como Zona Marítima Federal Terrestre.

7.- Los Derechos, si es que existen, del público o del Gobierno de México en relación al uso de la Propiedad que esté dentro de la Zona Marítima Federal Terrestre y cuyos derechos son adquiridos por:

a) Uso adverso previo o por virtud de costumbre local con respecto a la naturaleza especial de las playas marinas, por cualquier uso, por considerarse playa pública o un área de recreación; y/o

b) Por virtud de cualquier Ley Mexicana.

8.- Cualquier disputa respecto de los linderos, que se origine por un cambio en la localización de cualquier cuerpo de agua ya sea que se encuentre dentro o sea adyacente a la Propiedad, previo a la fecha de Inicio de Vigencia de la Póliza y cualquier reclamo adverso respecto de parte o de toda la Propiedad que esté al Inicio de la Vigencia de la Póliza o que hubiere estado bajo el agua.

3.5.5. Endosos

Concepto y función.

Nuestra legislación civil y mercantil refiere el endoso como un medio para transferir documentos civiles y títulos de crédito nominativos.

El Código Civil señala que la propiedad de los documentos de carácter civil que se extiendan a la orden, se transfiere por simple endoso, que contendrá el lugar y fecha en que se hace, el concepto en que se reciba el valor del documento, el nombre de la persona a cuya orden se otorgó el endoso y la firma del endosante.

Asimismo, señala que el endoso puede hacerse en blanco con la sola firma del endosante, sin ninguna otra indicación; pero no podrán ejercitarse los derechos

derivados del endoso sin llenarlo con todos los requisitos exigidos y señalados en el párrafo anterior.

Finalmente, la legislación en cita establece que todos los que endosen un documento quedan obligados solidariamente para con el portador, en garantía del mismo. Sin embargo, puede hacer el endoso sin la responsabilidad solidaria del endosante, siempre que así se haga constar expresamente al extenderse el endoso.

Por otra parte, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito establece que los títulos nominativos serán transmisibles por endoso y entrega del título mismo, sin perjuicio de que puedan transmitirse por cualquier otro medio legal.

En este orden de ideas la transmisión del título nominativo por cesión ordinaria o por cualquier otro medio legal diverso del endoso subroga al adquirente en todos los derechos que el título confiere; pero lo sujeta a todas las excepciones personales que el obligado habría podido oponer al autor de la transmisión antes de ésta. El adquirente tiene derecho a exigir la entrega del título.

El endoso debe constar en el título relativo o en hoja adherido al mismo, y llenar los siguientes requisitos:

- I. El nombre del endosatario;
- II. La firma del endosante o de la persona que suscriba el endoso a su ruego o en su nombre;
- III. La clase de endoso;
- IV. El lugar y la fecha

El endoso debe ser puro y simple. Toda condición a la cual se subordine, se tendrá por no escrita. El endoso parcial es nulo.

El endoso puede hacerse en blanco, con la sola firma del endosante. En este caso cualquier tenedor puede llenar con su nombre o el de un tercero, el endoso en blanco o transmitir el título sin llenar el endoso. El endoso al portador produce efectos de endoso en blanco.

Ahora bien, por lo que respecta al seguro de título, el endoso constituye un documento que modifica el contenido del Compromiso o de la Póliza y que forma parte integrante de los mismos.

3.5.1. Tipos de endosos.

Podemos clasificar a los endosos para el Seguro de Título en tres grupos:

a) Los que modifican el contenido del Compromiso o de la Póliza con el objeto de corregir algún error involuntario en el documento ya impreso en papel seguridad; entre ellos podemos citar como ejemplos al error en el importe relativo a la suma asegurada, en la descripción del predio, en el nombre del Asegurado Propuesto, etc.

b) Los que eliminan requisitos señalados en el Compromiso por haber sido satisfechos, así como la excepción o excepciones relativas. En el caso de la Póliza solo es factible eliminar excepciones (en la Póliza no se establecen Requisitos), siempre y cuando se compruebe mediante los documentos idóneos que la circunstancia por la cual se ha establecido la excepción, no afecta o afectará al Título. Como ejemplo podemos mencionar que cuando se trata de predios que presenten algún embargo en virtud de un litigio, es necesario que se acredite satisfactoriamente a la Compañía que dicho embargo ha sido cancelado; en consecuencia, se establece en el Compromiso como requisito proporcionar los documentos que así lo comprueben, y nos excepcionaremos de cualquier conflicto o controversia que por ello pudiera derivar, hasta entonces se proporcione a la

Compañía evidencia suficiente para encontrarnos en la posibilidad de remover dicho requisito y su excepción correspondiente.

c) Los que otorgan cobertura adicional a la establecida en la Póliza, entre los cuales podemos mencionar el endoso por incremento en la suma asegurada, de uso de suelo, etc.

Algunos tipos de endosos:

Endoso de uso de suelo.

Por medio de este endoso, la Compañía cubre al Asegurado contra pérdidas o daños que sufra por incumplimiento a la fecha de la Póliza respecto al uso de suelo de la Propiedad. La Compañía no tendrá responsabilidad respecto a lo siguiente:

a) Falta de cumplimiento respecto a cualquiera de las condiciones, restricciones o requerimientos contenidos en los ordenamientos de uso de suelo, así como de las modificaciones a los mismos, incluyendo pero no limitándose a la falta de obtención de los permisos o autorizaciones necesarias como prerrequisito para el uso o usos de suelo correspondientes.

b) La nulidad o invalidez de los ordenamientos y modificaciones anteriormente citados, hasta después de haber agotado todas las instancias y recursos precedentes y una vez que se haya dictado la sentencia definitiva por Autoridad competente en la que se pronuncie la invalidez, cuyo efecto sea prohibir el uso o usos de suelo correspondiente.

Endoso gap.

Por medio de este endoso, la Compañía cubre contra pérdidas o daños que sufra por razón de cualquier escritura, hipoteca, gravamen u otras cargas o afectaciones que aparezcan inscritas en el Registro Público y que sean posteriores a la fecha de iniciación de vigencia de la Póliza, siempre y cuando la existencia de la escritura, hipoteca, gravamen, cargas o cualquier otra afectación no sea del conocimiento del Asegurado Propuesto, previo o al momento de la fecha de cierre. Dicho cierre se define como el momento de ejecución y entrega al Asegurado Propuesto de los documentos por los cuales se crea el interés respecto del Seguro Propuesto, así como el pago que el mismo efectúe por la adquisición del respectivo interés.

ENDOSO AL COMPROMISO

EMITIDO POR

LA COMPAÑÍA

Expediente No. : PROFORMA

El presente Compromiso es ahora modificado mediante la supresión del numeral 2 de las Condiciones Generales.

Por medio del presente Endoso, la Compañía cubre contra pérdidas o daños que sufra por razón de cualquier escritura, hipoteca, gravamen, cargas o cualquier otra afectación del conocimiento del Asegurado Propuesto, previo o al momento de la fecha de cierre. Dicho cierre se define como el momento de ejecución y entrega al Asegurado Propuesto de los documentos por los cuales se crea el interés respecto

del Seguro Propuesto, así como el pago que el mismo efectúe por la adquisición del respectivo interés.

La protección al amparo del presente Endoso está condicionada a los siguientes requisitos:

Satisfacción de los párrafos () – () del Anexo B-Sección I del Compromiso.

El presente Endoso es parte integral del Compromiso y estará sujeto a todos los términos y disposiciones del mismo y de cualquier Endoso previo. Excepto el alcance expresamente pactado, no modifica ninguno de los términos y disposiciones del Compromiso ni de cualquier Endoso previo, así como tampoco se extiende respecto a la fecha de vigencia del Compromiso y sus Endosos y no incrementará el monto contenido en el Anexo A del mismo. El presente Endoso no será válido u obligatorio a menos que sea suscrito ya sea por funcionario o agente debidamente autorizado por la Compañía.

LA COMPAÑIA.

Fecha de Emisión: Indicar la fecha de expedición.

Por: _____

Funcionario Autorizado

Endoso Gap al Commitment

Expediente No.: **PROFORMA** Anexo a la Póliza No. **PROFORMA**

Por medio del presente Endoso la Compañía cubre al Asegurado contra pérdidas o daños que sufra por incumplimiento, a la fecha de la Póliza:

1. De la Propiedad a ser clasificada como "Uso _____"; o

2. Respecto al siguiente uso o usos permitidos en virtud de dicha clasificación:

Por medio del presente Endoso la Compañía no tendrá responsabilidad respecto a lo siguiente:

1) Falta de cumplimiento respecto a cualquiera de las condiciones, restricciones o requerimientos contenidos en los ordenamientos de uso de suelo, así como de las modificaciones a los mismos, incluyendo pero no limitándose a la falta de obtención de los permisos o autorizaciones necesarias como prerrequisito para el uso o usos de suelo correspondientes.

2) La nulidad o invalidez de los ordenamientos y modificaciones anteriormente citados, hasta después de haber agotado todas las instancias y recursos procedentes y una vez que se haya dictado la sentencia definitiva por Autoridad Competente en la que se pronuncie la invalidez, cuyo efecto sea prohibir el uso o usos de suelo correspondiente.

El presente Endoso forma parte integral de la Póliza y se encuentra sujeto a todos los términos y condiciones de la misma y de cualquier endoso previo. Excepto el alcance expresamente pactado, no modifica ninguno de los términos y condiciones de la Póliza o de cualquier Endoso previo, tampoco extiende la fecha de vigencia de la Póliza o de cualquier Endoso previo, ni incrementa el valor de dicha Póliza. El

presente Endoso no será válido u obligatorio a menos que sea suscrito ya sea por funcionario o agente debidamente autorizado por la Compañía.

LA COMPAÑIA.

Fecha de Emisión: PROFORMA

Por: PROFORMA

Funcionario Autorizado

Endoso Uso de Suelo a la Póliza

**ENDOSO
EMITIDO POR
LA COMPAÑIA**

Este tipo de Endoso únicamente remueve Excepciones, en virtud de haber sido satisfechos los Requisitos correspondientes

Número de Expediente: Indicar el número de expediente asignado por el área encargada de la Compañía.

Por medio del presente Endoso el **ANEXO B, EXCEPCIONES A LA COBERTURA**, se modifica para quedar como sigue:

ESTA POLIZA NO CUBRE EN CONTRA DE PERDIDAS O DAÑOS (Y LA COMPAÑIA NO PAGARA NINGUN COSTO, GASTOS LEGALES NI HONORARIOS) QUE SURJAN POR RAZON DE:

1. Cualquier impuesto predial, cargo aplicado o aplicable después del 30 de junio de 2004.
2. REMOVIDA
3. REMOVIDA
4. Cualquier conflicto, queja, reclamación, controversia o litigio que se suscite respecto a las líneas de energía eléctrica que pasan por la Propiedad.
5. REMOVIDA

Artículo 25 de la Ley sobre el Contrato de Seguro. Si el contenido de la Póliza o sus modificaciones no concordaren con la oferta, el Asegurado podrá pedir la rectificación correspondiente dentro de los treinta días que sigan al día en que reciba la póliza. Transcurrido este plazo se considerarán aceptadas las estipulaciones de la póliza o de sus modificaciones.

FIN DEL CONTRATO

El presente Endoso forma parte integrante de la Póliza y está sujeto a todos los términos y provisiones de la misma y de cualquier endoso previo. Excepto por lo establecido expresamente, el presente endoso no extiende la fecha de inicio de vigencia, ni modifica los términos, provisiones, ni la cantidad asegurada de la Póliza o endosos previos. Este endoso no será válido u obligatorio sin la firma de un agente o funcionario autorizado de la Compañía.

Fecha de emisión: Indicar fecha

LA COMPAÑIA

Por: _____

Funcionario Autorizado

CAPITULO IV

**CASO PRACTICO EN EL QUE SE APLICA EL PROCEDIMIENTO DE
SUSCRIPCION PROPUESTO**

4.1. Recepción de los documentos propuestos en el capítulo anterior.

4.1.1. Solicitud.

Para el desarrollo del caso práctico en el cual se pretenden aplicar los formatos y criterios de suscripción propuestos, a continuación presento el ejemplo de la solicitud que se recibiría en la Compañía aseguradora:

**NOMBRE DE LA COMPAÑÍA
DOMICILIO DE LA COMPAÑÍA**

SOLICITUD PARA SEGURO DE TITULO

DATOS GENERALES

Nombre: Carlos Pérez Pérez R.F.C. PEPC760928

Dirección: Alfa No. 93, Col. Romero de Terreros, Del. Coyoacán, C.P.
04330, México, Distrito Federal.

Teléfono y/o Fax: 55542322

e-mail: carlosperez@yahoo.com.mx

DATOS DE LA PROPIEDAD

Nombre del proyecto o desarrollo: No aplica

Dirección: Alfa No. 93, Col. Romero de Terreros, Del. Coyoacán, C.P.
04330, México, Distrito Federal.

Características de la propiedad:

Baldío: _____ Residencial: X

Comercial: _____ Turístico: _____

Industrial: _____ Otros(describir): _____

Actualmente la posesión sobre el predio la tiene:

Arrendatario: _____ Propietario: X

Otro (describir): _____

Valor de la Propiedad ó Suma Asegurada: \$900,000.00 (Novecientos mil pesos 00/100 M.N.)

DATOS PROPIETARIO

Nombre/razón social del propietario: Carlos Pérez Pérez

Domicilio: Alfa No. 93, Col. Romero de Terreros, Del. Coyoacán, C.P.
04330, México, Distrito Federal.

Teléfono: 55542322

Fax: No

R.F.C.: PEPC760928

TIPO DE POLIZA SOLICITADA

Propietario: X

Acreedor Hipotecario: _____

Arrendador: _____

Coberturas adicionales:

a) uso de suelo: _____ b) accesos: _____

c) contigüidad: _____ d) acceso directo: _____

e) aumento de suma asegurada: _____ f) otros: _____

Agente o contacto: Directo

Firma del Solicitante: Carlos Pérez Pérez

Fecha: 4 de julio de 2005

Recibió: Eduardo Pérez López fecha 5 de julio de 2005

Se turnó a Francisco Sánchez Torres fecha 6 de julio de 2005

4.1.2. Carta intención.

Una vez que se cuenta con los datos elementales del predio por asegurar se preparará la Carta Intención en la que se le informará de manera breve al solicitante la tramitación del seguro de título:

NOMBRE DE LA COMPAÑÍA

Dirección

8 de julio de 2005

Sr. Carlos Pérez Pérez

Alfa 93

Romero de Terreros

México, D.F.

Ref.: solicitud para seguro de título para el inmueble identificado como Alfa No. 93, Col. Romero de Terreros, Del. Coyoacán, C.P. 04330, México, Distrito Federal.

Expediente No. MEX-2005-00001

Estimado Sr. Pérez:

Agradecemos su interés en adquirir nuestra póliza de seguro de título. Esperamos nos brinde la oportunidad de servirle. En esta carta se establecen los términos y condiciones bajo las cuales se otorgará el seguro de título.

Usted solicitó la emisión de una póliza de propietario de la Compañía, por una suma asegurada de \$900,000.00 M.N. (Novecientos Mil Pesos 00/100 M.N.).

Opinión Legal del Título.

Para comprometernos a la emisión de una póliza de seguro de título, es necesario realizar una investigación que incluya información y copia de la documentación relativa a la situación jurídica del inmueble. En este caso el abogado que usted ha elegido para este propósito es Lic. Fernando Torres del despacho TorresPérez, S.C., ubicado en la Calle Misión San Diego No. 2937-301, Col. San Francisco, Del. Miguel Hidalgo, Distrito Federal, tels. 56432211, 67893257. Los honorarios, costos y gastos del Abogado seleccionado son exclusivamente su responsabilidad como cliente y no de la Compañía.

Una vez que hayamos recibido la opinión legal, empezaremos con el trabajo para emitir el compromiso de seguro de título. El compromiso mostrará las bases sobre las que se emitirá la póliza e incluirá requisitos, excepciones y condiciones de la cobertura.

Manera de tramitar el Seguro.

Usted se encuentra tramitando la emisión de la Póliza de Seguro de Título de manera directa con la Compañía por lo que no existe nombramiento de Agente de Seguros alguno que sea responsable de realizar los trámites pertinentes a la emisión de la Póliza anteriormente referida.

Prima del Seguro de Título.

Basándonos en una suma asegurada de \$900,000.00 (Novecientos Mil Pesos 00/100 M.N.) le corresponde una prima aplicable específicamente para la Póliza de referencia, de \$ 10,000.00 (*Diez Mil Pesos 00/100 M.N.*) más I.V.A.

En caso de que usted requiera una cobertura no contemplada en la Póliza, se emitirá un endoso anexo a la misma.

Aceptación.

Si usted está de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en esta carta, mucho le agradeceríamos confirme su aceptación enviando la presente, con la correspondiente firma de aceptación, vía mensajería o fax al número 56590313. En caso que usted tenga cualquier duda o comentario respecto a la información aquí contenida, háganoslo saber vía telefónica a los números que se indican en el membrete de esta carta.

Vigencia.

Esta carta intención tiene una vigencia de 30 (treinta) días naturales contados a partir de la fecha de emisión. Una vez que dicho término transcurra sin que usted hubiere remitido la presente a la Compañía con su firma de aceptación, esta carta quedará sin efectos. En caso que después de este plazo siga interesado en adquirir el Seguro, será necesario solicitar la emisión de otra Carta Intención a la Compañía.

Pagos.

El pago de la Prima, I.V.A., honorarios y otros cargos que se adeuden a la Compañía se considerarán vencidos y pagaderos contra-entrega de la Póliza.

En el momento en que se emita la Póliza presentaremos una factura con los gastos de emisión, así como los de envío, si existieran.

Agradecemos la oportunidad que nos brinda para ofrecerle nuestros servicios en relación con la transacción. Si tiene alguna pregunta no dude en contactarnos.

Atentamente,

La Compañía.

Acepto de conformidad las condiciones aquí establecidas

CARLOS PEREZ PEREZ
NOMBRE Y FIRMA DEL CLIENTE
Cc: ABOGADO
AGENTE

4.1.3. Opinión legal.

Tal como vimos en el punto anterior, el cliente aceptó los términos y condiciones señalados por la Compañía, en esa virtud se mandó hacer la opinión legal de mérito con los abogados señalados y transcurridos quince días, es decir 2 semanas, se recibe dicha opinión, la cual, para nuestros propósitos se transcribe a continuación.

Julio 15, 2005

LA COMPAÑIA

Domicilio

Re: Opinión de Título de Propiedad conocido como Alfa No. 93, Col. Romero de Terreros, Del. Coyoacán, C.P. 04330, México, Distrito Federal,

Hemos actuado como abogados para la Compañía con el propósito de revisar el estado legal del inmueble identificado como Alfa No. 93, Col. Romero de Terreros, Del. Coyoacán, C.P. 04330, México, Distrito Federal, con un área de superficie total de 478.28 metros cuadrados. (en adelante la "Propiedad").

Para emitir esta opinión hemos realizado búsquedas del título relativas a la Propiedad el día 10 de julio del 2005 ante el Registro Público de la Propiedad ("Registro Público") localizado en la Ciudad de México, Distrito Federal, la cual actualmente se encuentra inscrita bajo el folio real No. 1,111,111 en el Registro Público.

Nuestra búsqueda incluye un resumen de los siguientes documentos y registros:

I. La cadena del título de propiedad ("Cadena del Título") que atañe a la Propiedad se muestra en los siguientes documentos y registros (los "Documentos y Registros").

1). Mediante escritura pública No. 22,222, de fecha 2 de febrero de 1972, otorgada ante el Lic. Francisco Vázquez Vázquez, se hace constar la aportación que realizó la Srta. Manuela Juárez Juárez en favor de Inmobiliara Cal y Cal, S.A., respecto de la Casa ubicada en las calles de Alfa No. 93, Col. Romero de Terreros,

Del. Coyoacán, C.P. 04330, México, Distrito Federal, con un área de superficie total de 478.28 metros cuadrados.

Dicha escritura quedó inscrita en el Registro Público en el folio real No. 1,111,111.

****Anexo 1: Se adjunta asiento del folio real***

2). Mediante escritura pública No. 3,333 de fecha 11 de diciembre de 1996, otorgada ante la fe del Lic. Miguel Velasco Velasco, titular de la Notaria No. 34 de Toluca, Estado de México, el Sr. Indalecio Trueba Trueba, estando casado bajo el régimen de sociedad conyugal con la Sra. María Otero Otero, adquirió el inmueble ubicado en las calles de Alfa No. 93, Col. Romero de Terreros, Del. Coyoacán, C.P. 04330, México, Distrito Federal, con un área de superficie total de 478.28 metros cuadrados, en cumplimiento a la sentencia recaída en el expediente judicial No. 254/96, relativo al juicio ordinario civil de otorgamiento de escritura en rebeldía de la empresa demandada Inmobiliaria Cal y Cal, S.A.

Dicha escritura quedó inscrita en el Registro Público en el folio real No. 1,111,111.

****Anexo 2: Se adjunta asiento del folio real.***

3). Mediante escritura pública No. 55,555, de fecha 11 de marzo de 1998, otorgada ante la fe del Lic. José Torres Torres, Notario Público No. 122 del Distrito Federal, en la que se celebró la compraventa que otorgaron el Sr. Indalecio Trueba Trueba y la Sra. María Otero Otero (en su carácter de "vendedores") y el Sr. Carlos Pérez Pérez (en su carácter de "comprador") respecto de la Casa marcada con el número 93 de la Calle de Alfa 93, Colonia Romero de Terreros, Delegación Coyoacán, C.P. 04330.

Dicha escritura quedó inscrita en el Registro Público en el folio real No. 1,111,111.

****Anexo 3: Se adjunta asiento del folio real y escritura pública***

4). Con fecha 8 de abril se obtuvo el Certificado de Libertad de Gravamen emitido por el Registro Público, en el cual se evidencia que la Propiedad está registrada a nombre de Carlos Pérez Pérez en el folio real No. 1,111,111. Dicho certificado no reporta gravámenes sobre la Propiedad.

****Anexo 4: Se adjuntan certificado***

Examinando los documentos y Registros, hemos asumido que (i) todos los documentos presentados ante nosotros como originales son verdaderos, (ii) que las copias presentadas ante nosotros de los documentos fueron cotejados con el original y coinciden con el mismo, (iii) que las firmas que aparecen en los Documentos y Registros que revisamos son originales o genuinas, (iv) la capacidad legal y autoridad de todas las personas que actúan en los registros revisados por nosotros, (v) que los registros presentados están completos y correctos, (vi) que la porción de tierra descrita en el primer párrafo de esta opinión como la Propiedad es la misma que la descrita en el Anexo A. No hemos llevado a cabo una investigación independiente de cada uno de los puntos en cuestión. Ni de las cláusulas en comento (v) y (vi), si en el curso de la investigación de los documentos y archivos nos enteramos que los registros no están completos o son incorrectos y/o existe una variación en las descripciones del Título respecto de la propiedad, lo indicaremos en esta opinión legal.

No expresamos opinión de otras leyes que no sean las mexicanas y esta opinión esta sujeta a dichas leyes desde la fecha de búsqueda a la fecha de esta opinión legal.

Basándonos en las acostumbradas prácticas y procedimientos mexicanos, relativos a la investigación del título real de la propiedad y en la localización de la Propiedad, opinamos que la búsqueda y los documentos descritos anteriormente son relevantes para determinar el estado de la Propiedad y de las quejas en contra de la propiedad que afecten al comprador de dicha propiedad, al beneficiario del fideicomiso o a un prestamista que haya tomado un gravamen que afecte la propiedad.

Basándonos en esta investigación de los documentos y archivos e incluso sobre la inspección física en los aspectos descritos anteriormente, lo siguiente es un resumen detallado de los resultados relativos a la propiedad.

a) Localidad y dirección:

La Propiedad se localiza en Alfa No. 93, Col. Romero de Terreros, Del. Coyoacán, C.P. 04330, México, Distrito Federal.

b). Area en hectáreas y metros cuadrados:

De acuerdo a las partidas del Registro Público, la superficie de la Propiedad es la siguiente, con los siguientes linderos y colindancias:

Superficie: 478.28 m²

- Al Norte en 18.20 m con calle Pirul;
- Al Noreste en 5.50 m con la intersección de las calles Roble y Fuente.
- Al Sureste en 22.20 m con calle Monte
- Al Suroeste en 20.70 m con Lote 6;
- Al Noroeste en 20.00 m con la calle Alfa.

c). Tipo, descripción y uso de la propiedad:

La Propiedad es una casa con uso habitacional.

d). Inspección Física:

Una inspección física de la propiedad reveló lo siguiente: La Propiedad se encuentra totalmente construida y habitada.

No hay rastro de avisos o edictos por litigios.

e). Contratos de arrendamiento registrados en los que se ceda, transfiera o afecte el uso de la propiedad.

No hay Contratos de Arrendamiento registrados en los que se ceda, transfiera o afecte el uso de la Propiedad.

f). Gravámenes registrados, servidumbres de paso o limitaciones:

No hay gravámenes, servidumbres, limitaciones registradas que afecten a la Propiedad.

g). Indicios de otros gravámenes, impuestos o servidumbres de paso:

No hay indicios de otros gravámenes, servidumbres de paso o limitaciones.

h). Pago de impuestos, predial, agua y otras contribuciones de la Propiedad:

Se obtuvo la siguiente información catastral:

(i) La Propiedad, se encuentra registrada en la Tesorería a nombre de Carlos Pérez Pérez con los siguientes datos:

Casa :

Cuenta catastral 035 183 01 001

Metros de suelo: 478 m²

Metros de Construcción: 328

Se encuentra al corriente en sus pagos de predial hasta el 3er bimestre del 2005.

(ii) La Propiedad no reporta adeudos por agua.

*** Anexo 7: Se adjuntan copias de reportes de la Tesorería**

i). Restricciones para extranjeros que deseen adquirir bienes inmuebles localizados en las zonas restringidas.

La Propiedad no está localizada en zona restringida de acuerdo a las leyes mexicanas.

II. Basándonos en la documentación descrita anteriormente, emitimos opinión a la fecha en el sentido de que:

1. El Sr. Carlos Pérez Pérez es el legal titular de la Propiedad.
2. La Propiedad está debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, a nombre del propietario descrito en el punto anterior.
3. La Propiedad se encuentra totalmente construida y habitada.

4. No hay gravámenes, servidumbres ni limitaciones que afecten a la Propiedad.
5. No hay hipotecas que afecten a la Propiedad.
6. No existe evidencia de que la Propiedad haya sido agraria.

No expresamos opinión, a menos de que sea requerido, respecto:

a) Cumplimiento relativo a la adquisición de la Propiedad por parte de extranjeros impuesto por el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

b) Cumplimiento con la ley, reglamentos o decretos del ejecutivo, de gobiernos estatales o municipales, incluida la construcción, uso de suelo en zonas restringidas por la ley, reglamentos, prohibidos o relativos a:

- La ocupación o usufructo de la Propiedad.
- Las características, dimensiones o localidad de alguna mejora.
- La subdivisión, separación en la posesión de la propiedad que ocasione cambios en las dimensiones.

c). Las dimensiones y límites de la Propiedad.

Sin otro particular, quedamos a sus órdenes para cualquier duda o comentario sobre lo anterior.

Atentamente,
Lic. Fernando Torres

4.2. Valoración jurídica (suscripción) del riesgo en la emisión de un compromiso.

Conforme a la sistemática planteada el departamento de suscripción de la Compañía recibe el expediente integrado por la solicitud, carta intención y la correspondiente opinión legal del predio.

1. Se revisa que la opinión legal corresponda al domicilio señalado en la solicitud formulada por el cliente y al indicado en la carta intención que la Compañía le mandó en respuesta.

2. Cerciorado de lo anterior, se comienza con la revisión de la Opinión Legal de la siguiente manera:

En cuanto a la forma se revisó:

- a) Que se hubiera recibido firmada en original por el abogado encargado.
- b) Que tenga la fecha de elaboración.
- c) Que haya sido dirigida a la Compañía.
- d) Que se ajuste al formato señalado con anterioridad.

En cuanto al fondo de la opinión legal se deberá tomar en cuenta la siguiente información:

a) La dirección exacta del predio conforme a la documentación oficial, recabada.

b) Se deberá verificar que la búsqueda en el Registro Público de la Propiedad de la Ciudad de México, hubiere sido realizada en fecha reciente.

c) A continuación se revisa la cadena del título de la propiedad de 15 años hacia atrás, el plazo mínimo de revisión debieran ser 13 años, que es el tiempo que de acuerdo al artículo 1152 del Código Civil aplica para la prescripción positiva de mala fe con un tercio más del tiempo conforme a la fracción IV del artículo en cita, identificando lo siguiente:

En este punto deberemos poner especial atención en que las compraventas sean válidas y que hayan sido debidamente inscritas en el Registro Público de la Propiedad.

En nuestro ejemplo es claro que el primer antecedente consiste en la información que se desprende del folio real del predio analizado, expedido por el Registro Público de la Propiedad, en la cual aparece la escritura pública número 22,222 de 2 de febrero de 1972 que contiene la aportación realizada por la Srita. Manuela Juárez Juárez a favor de Inmobiliaria Cal y Cal, S.A. de C.V., es importante mencionar que no obstante que aparezca registrada en el folio, será necesario contar con una copia de dicha escritura.

Como segundo antecedente encontramos también la información contenida en el folio real del predio consistente en la inscripción de la escritura pública número 3,333 fechada el 11 de diciembre de 1996 que contiene la adquisición del inmueble que hace el señor Indalecio Trueba Trueba, casado bajo el régimen de sociedad conyugal con la señora María Otero Otero por sentencia dictada en el juicio que se relaciona, escritura que corre la misma suerte que la señalada en el párrafo anterior, no obstante estar debidamente inscrita en el Registro Público, lo anterior, en virtud de que se considera mucho mejor contar físicamente con el instrumento para estar en posibilidad de verificar la personalidad de las partes para celebrar el acto jurídico, que dicho acto se haya realizado ajustado a derecho, que se haya pagado el precio pactado por la transferencia, que la compraventa no contenga ninguna reserva de dominio y que no existan gravámenes en el predio, servidumbres o en general cualquier limitación de dominio respecto del título por asegurar, las cuales, en su

caso, se deberán contemplar como excepciones en ese momento, esperando revisar los siguientes antecedentes para verificar que sucedió con las mismas y determinar si es procedente eliminarlas.

Como tercer antecedente obra en el folio real y se cuenta físicamente con la escritura pública número 55,555 de 11 de marzo de 1998 que contiene la compraventa celebrada entre Indalecio Trueba Trueba y María Otero Otero en su calidad de vendedores y Carlos Pérez Pérez en su calidad de comprador respecto de la casa marcada con el número 93 de la calle Alfa, Colonia Romero de Terreros, Delegación Coyoacán, que representa una transferencia legal de la propiedad, observando que en este caso contamos con la escritura pública físicamente para proceder a su análisis en relación con la personalidad de los contratantes y lo mencionado con anterioridad.

El anexo cuatro de la opinión legal lo constituye el certificado de libertad de gravámenes expedido por el Registro Público de la Propiedad, en el cual aparece Carlos Pérez Pérez como legal y actual propietario del predio evidenciando que el mismo no presenta gravámenes.

Ahora bien, de la opinión legal y de los documentos obtenidos, se desprende que en relación al pago del impuesto predial el propietario ha pagado hasta el primer bimestre del 2005, por lo que será necesario pedirle los comprobantes de pago hasta la fecha de emisión de la póliza, informándole en el Compromiso correspondiente que de no hacerlo se pondrá la excepción relativa, lo anterior con el propósito de evitar cualquier riesgo derivado del adeudo de los mismos como el embargo.

También de la opinión legal y por lo que se refiere al pago por el servicio de agua se pedirá en el compromiso al asegurado propuesto que acredite el pago por dicho servicio hasta el momento de la emisión de la póliza, de lo contrario se pondrá la excepción relativa.

De lo señalado en los párrafos que preceden y de lo planteado en el capítulo tercero, podemos formular las siguientes conclusiones:

- a) La cadena del título es clara en cuanto a quien ha sido el legal propietario.
- b) Las evidencias de la propiedad han sido debidamente inscritas en el Registro Público para que surtan efectos contra terceros.
- c) No existen gravámenes ni limitaciones de dominio.

Por lo anterior, la conclusión del área de suscripción deberá ser en el sentido de que es posible emitir un compromiso en el formato propuesto, conteniendo los siguientes requisitos y excepciones, por obviedad de repeticiones sólo se desarrollarán el Anexo a y B del Compromiso:

LA COMPAÑIA
ANEXO A

Expediente No. MEX-2005-00001

1. Fecha de compromiso: 8 de abril de 2005

2. Póliza por expedirse:

Póliza de Propietario

Suma Asegurada:

\$900,000.00 M.N.

Asegurado Propuesto:

Carlos Pérez Pérez

3. En la fecha de compromiso el interés en la Propiedad "Dominio Pleno" que se describe en el presente Compromiso es propiedad de:

Carlos Pérez Pérez

4. Descripción de la Propiedad a la cual se hace referencia en el presente Compromiso:

Casa marcada con el número 93 de la calle Alfa, en la Colonia Romero de Terreros, Delegación Coyoacan, Distrito Federal, México, con una superficie aproximada de 478.28 metros cuadrados y clave catastral R-123987.

LA COMPAÑÍA

POR: _____

FUNCIONARIO AUTORIZADO

LA COMPAÑÍA ANEXO B – SECCION I

REQUISITOS

Expediente No. MEX-2005-00001

Se debe cumplir con los siguientes Requisitos:

a) El pago en favor de la Compañía de la prima, honorarios y cargos aplicables a la Póliza.

b) Evidencia satisfactoria para la Compañía con respecto al pago de todos los impuestos prediales, cargos o derechos de agua derivados de la Propiedad, hasta la fecha de Inicio de Vigencia de la Póliza.

c) Plano o levantamiento topográfico, satisfactorio para la Compañía, que muestre la descripción legal de la Propiedad, y sus accesos, elaborado y firmado por el perito que realice la declaración del agrimensor que se señala en el inciso (d) del presente Anexo. La Compañía se reserva el derecho de solicitar más Requisitos y hacer Excepciones derivadas de la revisión del plano.

d) Declaración del agrimensor, en la forma anexa.

e) Declaración del propietario, en la forma anexa, otorgada por el Asegurado Propuesto.

f) Certificado de Libertad de Gravámenes con una antigüedad no mayor a 30 días anteriores a la fecha de expedición de la Póliza. La Compañía se reserva el derecho de solicitar más Requisitos y hacer Excepciones derivadas de la revisión del Certificado. La Compañía cuenta con un certificado de libertad de gravámenes de fecha 8 de abril de 2005.

g) Copia de la Escritura Pública número 22,222 de fecha 4 de febrero de 1972, en la que se hace constar la aportación que realizó Manuela Juárez Juárez a favor de Inmobiliaria Cal y Cal, S.A.

h) Copia de la Escritura Pública número 3,333 de fecha 11 de diciembre de 1996, en la que se hace constar la transmisión del Título de la Propiedad, a favor de Indalecio Trueba Trueba en cumplimiento a la sentencia recaída en el expediente judicial número 254/96, relativo al juicio ordinario civil de otorgamiento de escritura en rebeldía de la sociedad Inmobiliaria Moderna Económica, S.A.

LA COMPAÑIA

ANEXO B – SECCION II

EXCEPCIONES

Expediente No. MEX-2005-00001

LA POLIZA NO ASEGURARA CONTRA PERDIDA O DAÑOS Y LA COMPAÑIA NO PAGARA LOS GASTOS, HONORARIOS LEGALES O COSTAS QUE PUDIERAN SURGIR POR LOS SIGUIENTES MOTIVOS:

1. Impuestos prediales, cargos o derechos de agua aplicados por cualquier autoridad impositiva que establece impuestos con respecto a bienes inmuebles. (Cuando el Requisito (b) en el Anexo B- Sección I sea satisfecho, esta excepción podrá ser removida.)

2. Servidumbres, derechos de paso, intereses, discrepancias, conflictos con linderos, intrusiones de mejoras o cualquier otro hecho que pueda ser descubierto por un deslinde y que no esté inscrito en los Registros Públicos. (Cuando los Requisitos (c) y (d) del Anexo B- Sección I sean satisfechos, esta excepción podrá ser removida o modificada.)

3. Derechos de terceros en posesión u ocupando cualquier porción de la Propiedad, cualquier hecho, derecho, interés, gravamen o reclamo que no esté inscrito en los Registros Públicos pero que pueda ser descubierto por una inspección de la Propiedad o al preguntar a personas que estén en posesión y/o los propietarios de la Propiedad. (Cuando el Requisito (e) del Anexo B- Sección I sea satisfecho, esta excepción podrá ser removida o modificada.)

4. Cualquier inexactitud en el área de la Propiedad. La Compañía no asegura el área de la Propiedad o un error en dicha área, incluyendo pero no limitándose a cualquier discrepancia derivada de la descripción legal histórica y la descripción legal respecto a la posesión de la Propiedad.

5. Impuestos prediales, cargos o derechos de agua aplicados por cualquier autoridad impositiva que establece impuestos, cargos o derechos de agua con respecto a bienes inmuebles, que sean posteriores a la fecha de Inicio de Vigencia de la Póliza. (Cuando el Requisito (b) en el Anexo B- Sección I sea satisfecho, esta excepción podrá ser modificada).

4.3. Valoración jurídica (suscripción) del riesgo en la emisión de la póliza de seguro de título de propiedad.

Una vez que se remite el compromiso al asegurado propuesto, éste contará con seis meses para recabar los requisitos a los que se alude en el mismo y en virtud de los cuales se eliminarán las excepciones relativas dando como resultado la posibilidad de emitir la Póliza correspondiente.

Ahora bien en el supuesto de que se hubieran entregado los recibos de pago del impuesto predial y de agua, el plano o levantamiento topográfico, la declaración del agrimensor, declaración del propietario, certificado de libertad de gravámenes y las copias de las escrituras solicitadas, de las cuales no se desprenda alguna excepción adicional, se considerará que se han cumplido todos los requisitos aludidos en el compromiso a que se refiere el ejemplo, por lo que la póliza que se emitiría y de la cual presentamos a continuación sólo el Anexo A y B desarrollados, en obviada de repeticiones del texto de la misma a la que se hizo alusión en el Capítulo anterior, tendría la siguiente información:

LA COMPAÑÍA
ANEXO A

Expediente No. MEX-2005-00001

Póliza No.:00000001

Suma Asegurada: \$900,000.00 US

Inicio de Vigencia de la Póliza: 8 de abril de 2005

1. Asegurado:

Carlos Pérez Pérez

2. El derecho o interés en la Propiedad, que esta cubierto por esta Póliza es:

Dominio Pleno

3. El Título de Propiedad es investido a favor de:

Carlos Pérez Pérez

4. Descripción de la Propiedad a la que se hace referencia en la presente Póliza:

Casa marcada con el número 93 de la calle Alfa, en la Colonia Romero de Terreros, Delegación Coyoacan, Distrito Federal, México, con una superficie aproximada de 478.28 metros cuadrados y clave catastral R-123987.

LA COMPAÑIA
ANEXO B

EXCEPCIONES A LA COBERTURA

Expediente No. MEX-2005-00001
00000001

Póliza No.:

LA PÓLIZA NO ASEGURARÁ CONTRA PÉRDIDA O DAÑOS Y LA COMPAÑÍA NO PAGARÁ LOS GASTOS, HONORARIOS LEGALES O COSTAS QUE PUDIERAN SURGIR POR LOS SIGUIENTES MOTIVOS:

Es así como del análisis de la opinión legal y de los documentos solicitados fue posible, en este caso ideal, elaborar una póliza que se emitió sin excepciones, cubriendo, como hemos dicho, al asegurado a partir de la fecha de inicio de vigencia de la Póliza y hacia atrás respecto de cualquier riesgo que pudiera presentarse en relación con el título de propiedad.

PROPUESTA UNICA

Hemos identificado la naturaleza del seguro de título de propiedad y la utilidad que representa en las transacciones inmobiliarias o en la simple propiedad de un bien inmueble, por lo que el presente trabajo propone la difusión de dicho seguro resaltando la gran ventaja que ofrece al propietario el hecho de que una compañía aseguradora pueda resarcirle el daño causado por un siniestro que le origine la pérdida de su título de propiedad, entendiendo esto como la pérdida del inmueble, o bien, que esté en condiciones de defender al asegurado a través de los medios idóneos para que no la pierda, todo por el pago de una prima única de un instrumento que estará vigente durante todo el tiempo que el asegurado tenga interés jurídico en el predio. Además también será una herramienta para poder subsanar algún problema que se detecte en la cadena del título regularizando la misma, independientemente de que no sea factor trascendental para perder el predio.

Asimismo, se pretende instruir sobre bases generales a los abogados que se interesen en la suscripción de riesgos en materia de seguro de título de propiedad, proporcionando, además de una explicación de una alternativa de operación, los criterios aplicables a dicha materia, que se resumen en identificar que la propiedad por asegurar se encuentre debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad a nombre del asegurado propuesto, o bien del vendedor en caso de tratarse de una transacción de compraventa y que una vez que dichos datos han sido verificados, se proceda al análisis, en su caso, de los gravámenes impuestos al predio, los cuales, como hemos visto, se desprenderán del mismo certificado de libertad de gravámenes en donde verifiquemos quien es el propietario del predio, procediendo después a realizar un análisis minucioso de la cadena del título de propiedad, verificando que todos los actos jurídicos vinculados hubieren sido realizados conforme a derecho y por las personas facultadas para tales propósitos.

CONCLUSIONES

PRIMERA. Las compañías de seguros dedican mucho tiempo desarrollando procedimientos dinámicos para la emisión y suscripción de pólizas, ya que derivado de los mismos es posible una operación ordenada que redunde en la productividad de las mismas, en esa virtud la organización dependerá de la planeación que se formule en todas las áreas que conformen a la compañía, revistiendo vital importancia la sistemática y criterios jurídicos a través de los cuales se puedan determinar y evaluar riesgos en materia de seguro de título inmobiliario.

SEGUNDA. Considerando la incertidumbre en la que actualmente se desenvuelven las transacciones inmobiliarias, se hace necesario contar con instrumentos, como el seguro de título de propiedad, que otorguen certeza a los compradores respecto a la titularidad de la propiedad que pretenden adquirir, minimizando los riesgos de sufrir un detrimento en su patrimonio.

TERCERA. El seguro de título de propiedad tiene el propósito de proporcionar al comprador o propietario de un bien raíz, un contrato que cubra la existencia o cualquier amenaza de defecto en el título, privación, gravamen o afectación al derecho de la propiedad que tenga su origen antes de la fecha del inicio de la cobertura de la póliza.

CUARTA. Desde el punto de vista socioeconómico el seguro de título de propiedad representa un elemento de tranquilidad para las familias mexicanas, desarrolladores inmobiliarios, extranjeros y en general para cualquier persona que pretenda adquirir bienes en México, toda vez que pretende mantener a salvo lo que las más de las veces resulta el único patrimonio.

QUINTA. La importancia que reviste el contrato de seguro de propiedad exige la especialización en el mismo, por lo que aquellas personas interesadas en

participar en la suscripción jurídica de los riesgos tendrán que conocer el contrato con todas sus peculiaridades y además de tener conocimientos inmobiliarios, deberán tener un amplio espectro del derecho para identificar los posibles riesgos que se desprendan del análisis de la documentación, los cuales, no necesariamente están a simple vista y que se derivan de un razonamiento lógico jurídico de las consecuencias de todos los actos jurídicos realizados en la cadena del título de propiedad.

SEXTA. Existiendo certeza respecto a los antecedentes de los bienes inmuebles y tomando en consideración la confianza que esto generaría para adquirirlos, o bien, para considerarlos como garantías, es factible que el mercado inmobiliario se vuelva dinámico y las transacciones aumenten, permitiendo a un mayor número de personas adquirir sus propiedades.

SEPTIMA. En un plano ideal el seguro de título de propiedad puede constituir la herramienta fundamental para lograr una bursatilización de las carteras hipotecarias, ya que implicaría la disminución de tasas de interés en base a la reducción del componente riesgo generando la seguridad y certeza que representarían las propiedades sin antecedentes que sugieran su pérdida por los distintos motivos que cubre la póliza, los cuales debieron ser previamente identificados y analizados por el departamento de suscripción de la compañía de seguros.

Ahora bien, de presentarse el siniestro y previa la evaluación del mismo, sería la compañía de seguros la responsable de pagar al asegurado, es decir el banco otorgante de la hipoteca, hasta el importe de la suma asegurada, por lo que dicha institución bancaria no perdería el capital prestado, otorgándole la posibilidad de continuar sus operaciones en beneficio de las personas que no cuenten con un patrimonio.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS**LIBROS**

ARRUÑADA, Benito, *El Seguro de Títulos de Propiedad*, Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, año LXXX, No. 681, enero-febrero 2004, Madrid, España, nota 6.

BARLOW BURKE, Jr., *The Title Game*, El juego del Título de Propiedad, Title News, Estados Unidos de América, Noviembre 1929.

BARLOW BURKE, Jr., *Law of Title Insurance*, El Seguro de Título de Propiedad, Little Brown Company, Estados Unidos de América, 1986.

BARRERA GRAF, J., *La empresa en el nuevo derecho mercantil italiano, su influencia en el derecho Mexicano*, conferencia publicada en el Boletín del Instituto de Derecho Comparado de México, núm., 19 de enero a abril de 1954.

BURKE BARLOW, *American Conveyancing Patterns*, Patrones Americanos de Transmisión, s.l.e., 1978.

BURKLE BARLOW, D., *Law of the Title Insurance*, Ley del Seguro de Título, 3a ed., Aspen Publishers, 2003, Nueva York, sección 1-3.

CARRAL Y DE TERESA, Luis, *Derecho Notarial y Derecho Registral*, 16ª Ed., México, Ed., Porrúa, 2004.

CODIGO CIVIL, Editorial ISEF, 2002.

CODIGO DE COMERCIO, Mc Graw Hill, 2000.

COMISION NACIONAL DE SEGUROS Y FIANZAS, [www.cnsf.gob.mx2,
modulo/instituciones/cias.sqljsp](http://www.cnsf.gob.mx2/modulo/instituciones/cias.sqljsp),

DIAZ BRAVO, Arturo, *Contratos Mercantiles*, 4ª ed., México, Ed. Harla, 1983.

HOEBEL, E.A., *The Law of primitive man: a study in comparative legal dynamics*, La Ley del hombre primitivo, un estudio comparativo de dinámicas legales, Nueva Cork, Atheneum, Cambridge, Harvard University Press, 1954.

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS, *Diccionario Jurídico Mexicano*, 13ª ed., Ed. Porrúa, México, 1999.

Land Title Institute, An Industry Related Educational Course for Land Title Company Employees Course I, Un Curso en Relación con la Industria de los Títulos de Propiedad, Curso I, Land Title Institute, Inc., Estados Unidos de América, 1991.

LANDARIA CALDENTEY, J., *Legitimación y Apariencia Jurídica*, s/Ed., Barcelona, 1952.

LOZANO NORIEGA, Francisco, *Cuarto curso de derecho civil, contratos*, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., México, D.F., 1990.

PEREZ FERNANDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *Derecho Registral*, Ed., Porrúa, México, D.F., 1994.

RIOS HELLING, Jorge, *La práctica del Derecho Notarial*, 1ª ed., Mcgraw-Hill, 1995.

ROBERT, Ernst, *Title Insurance: State Regulation and the Public Perspective*, *Seguro de Título*, Regulación Estatal y la Perspectiva Pública, 39, Ind. L.J., 1, 5-7, 1963.

ROONEY, *Title Insurance, A primer for Attorneys*, Seguro de Título de Propiedad. Una Introducción para Abogados, 14 Real Property, Estados Unidos de América, 1970.

RUIZ RUEDA, Luis, *El Contrato de Seguro*, 1ª ed., Ed. Porrúa, México, 1978.

SANCHEZ MEDAL, Ramón, *De los Contratos Civiles*, Ed., Porrúa, México, D.F., 1988.

VAZQUEZ DEL MERCADO, Oscar, *Contratos Mercantiles*, 1ª ed., Porrúa, México, 1982.

LEY SOBRE EL CONTRATO DE SEGURO, Agenda de Seguros y Fianzas, 2005, Editorial ISEF.

LEY GENERAL DE INSTITUCIONES Y SOCIEDADES MUTUALISTAS DE SEGUROS, Agenda de Seguros y Fianzas, 2005, Editorial ISEF.

www.stewart.com, 27 de mayo de 2005.

www.firstam.com, 27 de mayo de 2005.

INDICE

INTRODUCCION	V
1. EL CONTRATO DE SEGURO	1
1.1. Concepto.	2
1.2. Clasificación del Contrato de Seguro.	5
1.3. Elementos personales .	7
1.3.1. El asegurador.	7
1.3.2. Derechos y obligaciones del asegurador.	10
1.3.3. El Asegurado.	12
1.3.4. Derechos y obligaciones del asegurado.	16
1.4. Elementos objetivos.	17
1.4.1. El resarcimiento del daño.	17
1.4.2. El pago de la prima.	18
1.5. Otros elementos .	19
1.5.1. La prima.	19
1.5.2. El riesgo.	20
1.5.3. El interés asegurable.	24
1.5.4. El siniestro.	26
1.6. Celebración del contrato de seguro.	28
1.6.1. Oferta.	28
1.6.2. Aceptación.	29

2. EL SEGURO DE TITULO DE PROPIEDAD.	31
1.1. Aparición y evolución histórica.	32
1.2. Concepto de seguro de título de propiedad.	39
1.3. Apuntes jurídicos del seguro de título de propiedad.	41
2.4. Características del seguro de título de propiedad.	42
2.5. Particularidades del seguro de título de propiedad.	46
2.5.1. Cobertura.	46
2.5.2. Diferencia entre seguro de daños y seguro de título de propiedad.	46
2.6. Marco jurídico aplicable.	47
2.6.1. Ley sobre el Contrato de Seguro.	47
2.6.2. Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros.	50
2.6.3. Código Civil.	53
2.6.4. Código de Comercio.	53
2.6.5. Entidades que regulan el seguro de título de propiedad.	53
3. PROPUESTA DE PROCEDIMIENTO DE SUSCRIPCIÓN PARA LA EMISION DE LA POLIZA DE SEGURO DE TITULO DE PROPIEDAD.	57
3.1. Solicitud de seguro de título de propiedad.	58
3.1.1. Propuesta de formato de solicitud de seguro de título de propiedad.	60
3.2. Carta Intención.	63
3.2.1. Propuesta de formato de carta intención.	66
3.3. Opinión legal.	71
3.3.1. Propuesta de formato de opinión legal.	74
3.4. Compromiso de emisión de la póliza o <i>title commitment</i> .	79
3.4.1. Propuesta de formato de Compromiso.	82
3.5. Propuesta de póliza de seguro de título de propiedad.	93
3.5.1. Póliza de propietario.	93
3.5.2. Estructura de la póliza.	95
3.5.3. La emisión de la póliza.	96

3.5.4. Propuesta de formato de póliza.	97
3.5.5. Endosos.	122
3.5.1. Tipos de endosos	124
4. CASO PRACTICO EN EL QUE SE APLICA EL PROCEDIMIENTO DE SUSCRIPCION PROPUESTO.	132
4.1. Recepción de los documentos propuestos en el capítulo anterior.	133
4.1.1. Solicitud.	133
4.1.2. Carta intención.	135
4.1.3. Opinión legal.	138
4.2. Valoración jurídica (suscripción) del riesgo en la emisión de un compromiso.	145
4.3. Valoración jurídica (suscripción) del riesgo en la emisión de la póliza de seguro de título de propiedad.	153
PROPUESTA UNICA	156
CONCLUSIONES	157
BIBLIOGRAFIA	159
INDICE	162