

**El Seguro de Propiedad Inmobiliaria en México
y su Contribución a la Seguridad Jurídica.**

José Eduardo Tapia *Zúckermann*



Introducción

El seguro de propiedad inmobiliaria es una figura de reciente incorporación en nuestro sistema jurídico y de manera paulatina las exigencias de acreedores extranjeros, entre otros elementos, en operaciones con garantías reales en nuestro país han ocasionado que se utilice cada vez más con mayor frecuencia.

De suyo, el seguro de propiedad inmobiliaria es una creación del *common law* dado que en jurisdicciones como la estadounidense y la del Reino Unido no existe la obligatoriedad de inscribir las enajenaciones de bienes inmuebles en un registro central.² Dada la lentitud, cierto desorden y hasta corrupción por parte de funcionarios registradores en los registros públicos de la propiedad del país, así como del origen de grandes inversiones inmobiliarias, México, un país con un sistema obligatorio de registro y con notarios como únicos licenciados en derecho investidos de fe pública por parte del estado para formalizar transmisiones de bienes inmuebles³, últimamente se ha visto en la necesidad de permitir que se exploren nuevas alternativas para aliviar la situación de incertidumbre que, por lo menos en la teoría, no debería existir en los mencionados registros públicos ni en nuestro derecho civil.⁴

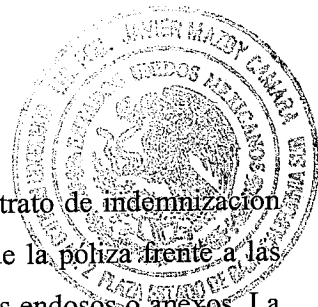
¹ Abogado Asociado, González Calvillo, S.C., Ciudad de México; Licenciado en Derecho, Universidad Iberoamericana, 1997; Maestro en Derecho (LL.M.) *University of Texas at Austin*, 1999 y Barrista desde octubre de 1999.

² En años recientes son cada vez más las jurisdicciones estatales en los Estados Unidos de América (11 estados aproximadamente) que exigen el registro del título de propiedad; sin embargo, el denominado sistema *Torrens* o sistema de registro de título no es tan popular y su método es algo complejo. No obstante la obligatoriedad de inscribir, dicho acto no es constitutivo de derechos pues el estado asume un papel pasivo y actúa como agente de depósito del título inscrito.

³ De conformidad con el artículo 2,317 del Código Civil Federal todas aquellas enajenaciones con un monto mayor a \$17,765.55 Pesos M.N. deberán constar en escritura pública. Asimismo, el artículo 730 de dicho ordenamiento exceptúa a aquellos bienes inmuebles que constituyan el patrimonio familiar, en cuyo caso el valor no deberá exceder los \$177,645 Pesos M.N. (Estos valores son tomados a razón de \$48.67 Pesos M.N. que constituye el salario mínimo general vigente en la zona "A" y que fueron publicados por la Comisión Nacional de los Salarios Mínimos en el Diario Oficial de la Federación el 26 de diciembre de 2005).

⁴ Como ejemplo de ello, existe una sola sociedad autorizada por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas para emitir directamente pólizas de seguro de propiedad inmobiliaria, Stewart Title Guaranty de México, S.A. de C.V. con registro S0070. Existen otras que comercializan este tipo de pólizas, como es el caso de

COTEJADO



El seguro de propiedad inmobiliaria se materializa mediante un contrato de indemnización que protege y garantiza el derecho de propiedad por parte del adquirente de la póliza frente a las eventualidades contratadas en dicho seguro y que aparecen en la póliza y sus endosos o anexos. La conveniencia de no acudir ante un tribunal de fuero común en materia civil en caso de sufrir una evicción por vicios en el título de propiedad del vendedor del bien inmueble o en caso de que haya habido un vicio en el consentimiento o en la facultades de representación de alguna de las partes contratantes, entre otros que exploraremos, un factor que aunada a la generalizada lentitud de dichos procesos civiles ha popularizado la contratación del seguro de propiedad inmobiliaria en México.

Antecedentes

A la interrogante sobre la identidad del verdadero propietario de un bien inmueble han surgido tan variables y disímolas respuestas como sociedades legales hay en el mundo. Dentro de la tradición jurídica romano-canónica, por seguir la clasificación exacta de John Henry Merryman, a la cual se ciñe el sistema jurídico mexicano existe una parte bastante definida dentro de los códigos civiles de las entidades que integran los Estados Unidos Mexicanos y que regulan cuestiones de publicidad, prelación y oponibilidad al crear registros públicos de la propiedad inmueble en el que se establece la necesaria inscripción de enajenaciones de bienes inmuebles en donde se registra la identidad de las partes y del notario ante quien se formalizó la enajenación respectiva.

Asimismo, las disposiciones registrales de los códigos civiles de referencia establecen los procedimientos específicos y las formalidades que se deben observar para inscribir un título ejecutivo, como es el caso de un primer testimonio de una escritura pública otorgada ante notario, o bien de un documento auténtico que en su elaboración y celebración iniciales fue uno de naturaleza privada y posteriormente su contenido e identidad de contratantes fue ratificada ante fedatario.

En los sistemas jurídicos del *common law*, en donde se originó el seguro de propiedad inmobiliaria debido a que no existía, y en muchas jurisdicciones todavía no existe, la obligatoriedad de inscribir en un registro público de la propiedad inmueble central todas las enajenaciones sobre este tipo de bienes para que fuesen válidas y, sobre todo oponibles. En las jurisdicciones del *common law* conocer el verdadero dueño con facultades suficientes para enajenar se tornaba en un ejercicio de investigación bastante azaroso y por ello surgió la necesidad de que existiere una fuente

First American Title Insurance Company, pero al amparo de aseguradoras autorizadas como Grupo Nacional Provincial, S.A. con registro número S0043.

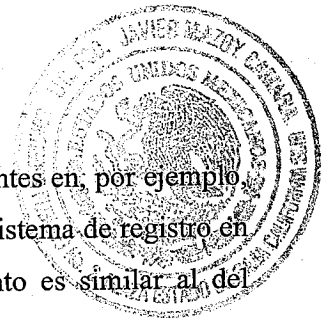
GOTTEJARDOS

independiente de información con relación a la identidad de las partes contratantes en, por ejemplo una compraventa. Así, se desarrollaron sistemas como los *pure race statute* o sistema de registro en el que prevalece el que primero haya registrado y que en su funcionamiento es similar al del registros públicos de la propiedad mexicanos; sin embargo, este sistema es minoría frente al sistema conocido como *notice recording statute* en el que no importa el tiempo del registro de un documento sino el tiempo en que el documento que contenía la enajenación fuese celebrado. El énfasis era puesto en la buena fe del adquirente, entendida ésta como la ausencia de conocimiento de que existiese otro propietario con mejor derecho para enajenar, ya que una transmisión de propiedad que no hubiese sido registrado no prevalecía sobre sus derechos en el bien inmueble adquirido. De igual manera, si dicho tercero adquirente de buena fe hubiese pagado un precio por el bien inmueble, no importando cuán bajo haya sido ese monto, prevalecía en sus derechos sobre dicho bien contra una persona que habiendo registrado su título de propiedad con anterioridad entablara una demanda reivindicatoria.

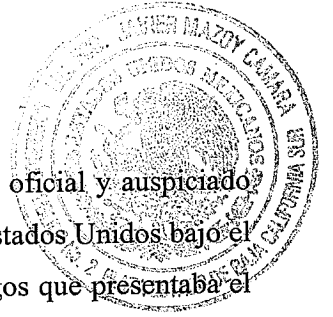
Con el fin de equilibrar estos dos sistemas, surgió en Estados Unidos uno tercero denominado *race-notice recording statute* que combinaba los elementos de los dos sistemas anteriores; es decir, se debería inscribir un título para que fuese oponible a un tercero adquirente de buena fe posterior pero dicha inscripción debería constar invariablemente en la cadena de título, similar a lo que ocurre en la cadena de endosos en materia de derecho cambiario.

Debido a la complejidad del derecho anglosajón, donde existe la posibilidad de entablar acciones sobre el título de propiedad que no son inscribibles pues escapan al ámbito de aplicación de los denominados *recording acts* o actos de registro, como es el caso de acciones no surgidas al amparo de un instrumento que constara por escrito, que, de manera enunciativa, incluían la prescripción, la constitución de servidumbres legales y aparentes y acuerdos verbales sobre colindancias, surgió la necesidad de perfeccionar un sistema que, inclusive, no otorgaba certeza aun cuando con posterioridad se hubiere celebrado e inscrito un convenio por escrito que formalizara las acciones antes referidos pues los vicios seguían siendo ajenos al documento redactado por escrito y no resultaban localizables con sólo estudiar el documento en comento.

Ante las evidentes fallas en el sistema del *common law* que, en el mundo contemporáneo y debido a la exigencia de certeza jurídica en las relaciones comerciales, resultaba inadmisibles se empezaron a utilizar los servicios de un sistema que asegurara la calidad del título de propiedad.



~~COTEJADO~~



Dicho sistema de aseguramiento de título (*title assurance method*), no oficial y auspiciado por la iniciativa privada, empezó a usarse en la década de los años 70 en los Estados Unidos bajo el nombre de *title insurance* o seguro de propiedad para asumir y diluir los riesgos que presentaba el sistema registral estadounidense. No obstante un mercado caracterizado por la poca competencia y un costo relativamente alto para los consumidores, se popularizó debido, principalmente, a su precisión, rapidez y eficaz distribución de los riesgos.

Para finalizar la introducción, se menciona que en 1976 y 1977 se promulgó en los Estados Unidos una legislación que uniformaba los procedimientos para transmisiones de propiedad denominada la *Uniform Simplification of Land Transfers Act* materializó algunos de los aspectos primordiales de dichas transmisiones y sirvió de modelo para múltiples jurisdicciones estatales estadounidenses a efecto de que definieran las modalidades de registro de las operaciones inmobiliarias y anunciaran el advenimiento de seguros privados para asumir plenamente los riesgos inherentes a lo títulos de propiedad de los vendedores o enajenantes para con los compradores o personas en cuyo favor se transmitían bienes inmuebles.

El seguro de propiedad inmobiliaria en México

Todavía más reciente resulta la incorporación y utilización del seguro de propiedad inmobiliaria en nuestro país que, de manera formal, se empezó a comercializar en el año 2001. El seguro, contrario a lo que ocurrió en los Estados Unidos o el Reino Unido, se empezó a emplear debido a las múltiples fallas que ocurren, ya sea por el volumen de instrumentos inscribibles, la tecnología un tanto atrasada para registrar dichos instrumentos o documentos o bien por errores, voluntarios o involuntarios, en los registros públicos de la propiedad y la dicotomía que resulta, por ejemplo, un Registro Agrario Nacional independiente en el que no necesariamente la información coincide con el registro civil de propiedad inmueble.

Igualmente, la presencia de grandes inversionistas extranjeros que desean invertir en nuestro país y que están acostumbrados a emplear un seguro de propiedad inmobiliaria que normalmente les exigen sus acreedores, también extranjeros, para otorgar el financiamiento respectivo ha vuelto cada vez más cotidiano el empleo de este seguro.

COTEJADO

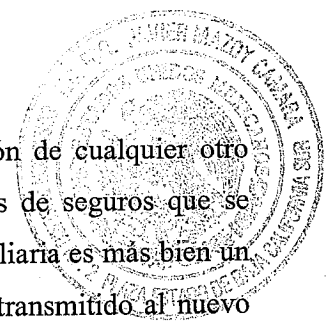
La contratación del seguro es prácticamente idéntico a la contratación de cualquier otro seguro; sin embargo la diferencia principal es que mientras los demás tipos de seguros que se pueden contratar cubren eventualidades futuras, el seguro de propiedad inmobiliaria es más bien un seguro de indemnización que protege los derechos de propiedad que se han transmitido al nuevo propietario de un inmueble y, por tanto, la aseguradora que expide el seguro de propiedad inmobiliaria asume los riesgos relativos a acontecimientos pasados⁵; es decir, mientras que la reclamación respectiva se presente con posterioridad a la emisión de la póliza correspondiente, dicha reclamación versará sobre hechos o vicios que existían con anterioridad al momento de emitirse la póliza.

Lógicamente, cabe señalar que este tipo de pólizas excluyen su cobertura a los vicios, anotaciones preventivas o gravámenes que surjan con posterioridad a la fecha de emisión de la póliza o que hayan sido causados por los actos propios del asegurado.

La expedición del seguro de propiedad inmobiliaria viene precedida invariablemente de una llamada carta compromiso mediante la cual la compañía aseguradora, después de realizar una revisión de los antecedentes registrales en el registro público de la propiedad correspondiente, expresa al cliente su intención de que, debido a la situación jurídica del bien inmueble, se puede emitir la póliza correspondiente. Existen dos tipos de pólizas en el mercado que se les conoce por la identidad de la parte asegurada, ya sea el nuevo propietario o el acreedor de éste. La póliza de acreedor no ampara al nuevo propietario del bien inmueble.

La cobertura se extiende, normalmente, al pago de gastos de defensa legal y de costas judiciales y dentro de las principales situaciones que ampara se encuentran, entre otros, los siguientes supuestos: (i) fraude, (ii) instrumentos públicos otorgados o formalizados por personas sin capacidad legal, (iii) instrumentos públicos inválidas entregadas con posterioridad a la muerte del otorgante, (iv) falsificación de instrumentos públicos y otros documentos auténticos, (v) falta de personalidad del legítimo propietario del inmueble por parte del enajenante o de otras personas con derechos de propiedad anterior, (vi) instrumentos públicos otorgados por personas casadas que hayan, en el momento de su celebración, declarado estar solteros, (vii) servidumbres no registradas

⁵ Como ejemplos se citan sucesiones, intestamentarias o testamentarias, desconocidas de un propietario anterior; instrumentos públicos o privados apócrifos que se hayan inscrito o bien que hayan sido celebrados mediante poderes apócrifos o vencidos y errores, como ya se mencionó, en los registros públicos de la propiedad inmueble.



GOTTEJARD

y (viii) impuestos no pagados sobre herencias o transferencia a título gratuito aplicables a propietarios anteriores que todavía sean exigibles conforme a la legislación fiscal, entre otros.



Cabe señalar que el seguro de propiedad inmobiliaria que se contiene en la póliza de propietario continúa vigente mientras tanto el asegurado o sus herederos o causahabientes tengan interés en el bien inmueble asegurado y, por tanto, tendrá una vigencia indefinida hasta en tanto se transmita la propiedad a un tercero. En el caso de la póliza de acreedor, ésta continúa vigente en la misma medida en que la garantía sea exigible, aun cuando se cedan los derechos de dicha garantía en favor de otro acreedor.

Debido a la poca competencia que existe en el mercado, el costo del seguro de propiedad inmobiliaria es todavía alto y fluctúa entre un 0.35% hasta un 1.0% del valor del bien inmueble, dependiendo del valor comercial del inmueble asegurado y la prima es pagadera, por única vez, al momento de la expedición de la póliza del seguro de propiedad inmobiliaria correspondiente.

No obstante su novedosa introducción en nuestro sistema jurídico y comercial, el seguro de propiedad inmobiliaria se perfila como un instrumento de seguridad jurídica adicional al sistema de notarios y de registro central y público de propiedad inmueble que viene operando en nuestro país desde hace muchos años.

Creemos, finalmente, que el seguro de propiedad inmobiliaria, producto sin duda de la apertura comercial reciente de México ante el mundo contribuirá a proporcionar mayor certeza jurídica, no sólo a inversionistas extranjeros ya familiarizados con su mecanismo, sino también a inversionistas nacionales que busquen adquirir confiadamente bienes inmuebles en el interior y en la zona restringida de México.

Conclusiones

Mediante conclusiones breves y específicas, en forma de interrogantes, planteamos algunas ideas generales, las cuales pretenden resumir nuestras inquietudes y abrir el debate para discutir las virtudes o defectos del seguro de propiedad inmobiliaria en México y su contribución a la seguridad jurídica.

GOTTEJADO



1. ¿Es necesario el seguro de propiedad inmobiliaria, al existir la obligatoriedad de inscribir en un registro público de la propiedad inmueble toda transmisión y la presencia de notarios públicos?

2. ¿En qué medida se contribuye a la seguridad jurídica en materia de inversión inmobiliaria mediante el seguro de propiedad inmobiliaria? ¿Será en algún momento determinante para que la inversión en este rubro no se estanque?

3. ¿Qué otros métodos que proporcionen certeza jurídica en operaciones inmobiliarias existen o podrían implementarse y que coadyuven al estado en su búsqueda por proporcionar certeza en la compra de bienes inmuebles? Estos métodos alternativos, ¿podrían reemplazar al seguro de propiedad inmobiliaria?

4. Toda vez que el costo de contratación de una póliza de seguro de propiedad inmobiliaria es alto, ¿vale la pena contratarlo en lugar de presentar una demanda civil ante los tribunales del fuero común competentes par buscar resarcir una evicción o menoscabo sufrido en relación con un bien inmueble adquirido? ¿Cómo se puede mejorar el funcionamiento de los sistemas registrales actuales mediante el seguro de propiedad inmobiliaria?

5. ¿Qué virtudes y defectos se le pueden fincar al seguro de propiedad inmobiliaria? ¿Qué soluciones se proponen para corregir los defectos? ¿Qué reformas legales pueden promulgarse para mejorar la regulación de este tipo de seguro?

GOTTEJADO