



El Seguro de Título, Análisis Comparado Estados Unidos-México

Trabajo presentado para el XI Premio de Investigación sobre Seguros y
Fianzas, 2004,
Lic. Carlos Enrique Odriozola Mariscal
"Hugo Grotius"



COMISIÓN NACIONAL DE
SEGUROS Y FIANZAS

CNSF

XI

Premio de Investigación sobre
Seguros y Fianzas 2004

Segundo Lugar
Categoría de Seguros

SHCP

**EL SEGURO DE TÍTULO:
Análisis comparado Estados Unidos – México
Una aproximación**

INTRODUCCIÓN	i
1. EL DESARROLLO DE LOS SEGUROS DE TÍTULO	1
1.1 En Estados Unidos	1
1.2 Fuera de Estados Unidos	5
1.3 En México	6
2. CONCEPTO, NATURALEZA JURÍDICA Y FUNCIÓN DEL SEGURO DE TÍTULO	8
2.1 Concepto y naturaleza jurídica del seguro de título	8
2.2 Función del seguro de título	10
2.2.1 El corredor o broker inmobiliario	10
2.2.2 Contrato de compraventa	11
2.2.3 El título comerciable y el seguro de título	13
2.2.4 El registro de propiedad	14
2.2.5 El instrumento de venta y la póliza de seguro	17
2.2.6 ¿Es conveniente el seguro de título?	18
3. LA COMPAÑÍA ASEGURADORA	22
3.1 Antecedentes	22
3.2 Funciones y operación	23
4. LA PÓLIZA	27
4.1 Estandarización de la póliza	27
4.2 Secciones de la póliza, en cuanto a su forma	28
4.3 División subjetiva de la póliza en cuanto al contratante	29
4.3.1 Seguro de propietario u Owner policy.	29
4.3.2 Seguro de acreedor o Lenders policy	30
4.4 División de la póliza en cuanto al alcance de la cobertura	31
4.4.1 Cobertura por pérdida o daño efectivo	31
4.4.2 Cobertura a la fecha de expedición de la póliza	32
4.4.3 Cobertura de la propiedad y su interés en caso de ser distintos a como se encuentran descritos en la póliza	33
4.4.4 Cobertura contra cualquier defecto del título o cualquier privilegio o gravamen que afecte al mismo	33
4.4.5 Seguro en contra de la falta de derecho de acceso al inmueble objeto del título asegurado	35
4.4.6 Seguro en contra de un título no comerciable o unmarketable title	36
4.4.7 Cobertura adicional del acreedor hipotecario	36

5. EXCLUYENTES DE COBERTURA	37
5.1 Excluyente por reglamentaciones de uso	37
5.2 Exclusión por expropiación	38
5.3 Exclusión por defectos, privilegios, gravámenes, prescripciones y otros riesgos creados, sufridos, asumidos o convenidos por el propio asegurado	38
5.4 Defectos no registrados y que resultan conocidos por el asegurado	39
5.5 Exclusión de defectos que no tienen como consecuencia pérdida o daño para el asegurado	39
5.6 Exclusión por defectos creados o adquiridos después de la fecha de la póliza	39
5.7 Exclusiones por cesión gratuita de derechos	40
5.8 Exclusión por títulos no comerciables (unmarketable titles)	40
5.9 Exclusiones comunes en las pólizas de acreedor	40
6. CONDICIONES DE COBERTURA	41
6.1 El asegurado	41
6.2 El inmueble o interés asegurado	42
6.3 Registros públicos	42
6.4 Títulos asegurados no comerciables o unmarketable titles.	43
6.5 Cobertura sobre responsabilidad contractual del asegurado	43
6.6 Obligación de la aseguradora de defender el título	45
6.7 Catálogo de los riesgos cubiertos tradicionales	48
7. CUANTIFICACIÓN DE LOS DAÑOS	52
7.1 Afectación total del título	52
7.2 Afectación parcial del título	52
7.3 El principio de diminution	53
7.4 Determinación de la fecha del siniestro	54
7.5 Subrogación	55
8. EXCEPCIONES DE COBERTURA	57
8.1 Excepciones por derechos o reclamaciones de partes en posesión	58
8.2 Excepción por superficie, medidas, límites y lo que una inspección precisa pueda revelar	59
8.3 Excepción respecto de servidumbres no inscritas en los registros públicos	60
8.4 Excepción por privilegios o derechos de preferencia respecto de los créditos resultantes de la construcción o remodelación de un inmueble (mechanics' lien)	61
8.5 Excepción derivada de gravámenes consecuencia de impuestos adeudados, no inscritos en registro público	62
9. PROCEDIMIENTO PARA LA CONTRATACION DEL SEGURO	63
9.1 El reporte de título o title report	64

9.2 Emisión de la póliza	65
10. PROCEDIMIENTO PARA LA RECLAMACION DEL SEGURO	66
10.1 La Reclamación (notice of claim)	66
10.2 El deber de cooperación del asegurado.	67
10.3 Notificación de la suma reclamada (Notice or Proof of loss)	67
10.4 Controversias entre aseguradora y asegurado	68
CONCLUSIONES	69
GLOSARIO	70
BIBLIOGRAFÍA	87

INTRODUCCION

En cualquier enajenación de un bien inmueble, se transfieren al adquirente, con la posesión del predio, no solo la propiedad sino también una serie de derechos o intereses que son inseparables del inmueble cuya propiedad se le traslada. Por otro lado, cada inmueble, desde el momento en que se encuentra fijo en el suelo y no es perecedero, tiene una historia tan larga como se pueda investigar sobre ella.

Cuando existe una transacción sobre un inmueble, el nuevo adquirente necesita conocer cual es la historia del inmueble que adquiere. En la mayoría de casos, esa historia puede aparecer difusa, en mayor medida cuando más historia presente o cuando más antigua esta es. No obstante, existen diversas causas por las cuales la historia de la propiedad pudiera no ser del todo conocida o, simplemente, pudiese resultar oculta tras lo que pueda ser investigado, ya sea en un registro público o en uno privado.

A pesar de que, al realizar una transacción inmobiliaria y al margen del sistema jurídico de que se trate, usualmente se investigan los antecedentes de propiedad de un inmueble, puede resultar que dichos antecedentes no sean del todo conocidos o, simplemente, que existan errores por parte de las personas que intervinieron en la transacción o su investigación y registro, de tal suerte que, con el tiempo, pudiesen aparecer *defectos* respecto de la propiedad, es decir, anomalías o vicios en relación a los antecedentes registrales de un inmueble o los instrumentos en donde constan las operaciones relativas.

El seguro de título es una herramienta creada en Estados Unidos para cubrir los riesgos derivados de los defectos que pueda presentar el título de propiedad, cuyo uso en ese país es generalizado. En México, algunas compañías se han abierto camino en el mercado tratando de promover el uso del seguro de título, sin gran éxito.

Debido a nuestra práctica profesional y ante la solicitud de un cliente extranjero para que contratáramos el seguro de título, nos dimos a la tarea de analizarlo y estudiarlo a fondo, siendo el producto de dicha investigación este trabajo. Como era de esperarse, nos encontramos el problema de que la bibliografía en México era prácticamente inexistente⁺. Así las cosas, nos dimos a la tarea de recabar la principal bibliografía en la materia, encontrándonos que en Estados Unidos es vastísima, por lo que consultamos únicamente las obras de los principales estudiosos de la materia.

Como señalamos en las conclusiones, estamos convencidos de la utilidad y conveniencia del seguro de título, sin embargo, dicho contrato indemnizatorio requiere todavía de una amplia difusión a fin de que los profesionistas del derecho y actores de los negocios inmobiliarios puedan conocerlo y ponderar sus beneficios y defectos. Esperamos que, con este estudio cooperemos para tal fin.

Ciudad de México, 30 de agosto de 2004

⁺ En México solamente existe publicado un artículo del profesor Jorge Vargas, de la Universidad de San Diego, por invitación del Colegio de Notarios del Distrito Federal, limitado al seguro de título en los Estados Unidos, vid. VARGAS, Jorge A., "El contrato de seguro de títulos de propiedad inmobiliaria en los Estados Unidos", *Algunos aspectos importantes del derecho norteamericano*, Colegio de Notarios del Distrito Federal, 1995, México, pp. 85 a 182.

1. EL DESARROLLO DE LOS SEGUROS DE TÍTULO

Con la contratación de los seguros de título, el asegurado se protege en contra de los daños y perjuicios que pudiese producirle la posible evicción a la que se pudiera ver obligado en el caso de que, con posterioridad a la contratación del seguro, surgiera alguno de los llamados *defectos* en el título de propiedad, además de protegerse en contra de la negligencia que pudiese haber existido respecto de las personas que intervinieron en la transacción inmobiliaria y que no hubiesen descubierto el defecto en su momento.

1.1 En Estados Unidos

Así las cosas, 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.¹

Durante el siglo XIX y, específicamente en Estados Unidos, donde abogados y dictaminadores de títulos², han tenido, desde entonces, una sólida intervención en las transacciones inmobiliarias, crearon los llamados seguros de título³. El seguro de título resulta ser el único tipo de seguro cuyo desarrollo principal ha tenido lugar en los Estados Unidos.⁴

Se ha especulado sobre el origen y expansión del seguro de título, remontándolo a catástrofes naturales como el incendio de Chicago de 1871 o el terremoto de San Francisco de 1906, en donde los registros públicos de la propiedad de esos lugares se incendiaron con su contenido, mismo que fue reconstruido solamente a partir de los registros privados que mantenían las compañías de títulos existentes en la época.⁵ Diversos autores⁶ sostienen que el antecedente principal de la creación de los seguros de título data de 1853, año en que fue creada la *Law Property Assurance and Trust Society*, en Pennsylvania como la primera organización aseguradora de títulos de propiedad.

Sin embargo, fue una sentencia, dictada en 1868 por la Suprema Corte de los Estados Unidos, la que propició que aumentara exponencialmente la demanda del seguro recientemente creado. En el caso *Watson vs. Muirhead*, se estableció que un adquirente podía reclamar, de un *lay conveyancer*⁷, el pago de las pérdidas derivadas de los defectos que pudiera contener su

¹ Hoebel, E.A., *The law of primitive man: a study in comparative legal dynamics*. Nueva York, Atheneum. Cambridge, Harvard University Press, 1954. Citado en: ARRUÑADA, Benito. *Op. cit. nota 6*, Página 4.

² Llamados *abstractors*.

³ Llamado desde entonces *title insurance*.

⁴ BURKE, Barlow D., *Law of Title Insurance*, tercera edición, Aspen publishers, 2003, Nueva York, sección 1-3.

⁵ *Ibidem*, sección 1-4.

⁶ Autores como BURKE, Barlow D., *op. cit. nota 4*, sección 1-4, y J. D. Palomar, este último citado en: ARRUÑADA, Benito. El seguro de títulos de propiedad. Barcelona, 12 de diciembre de 2003, pendiente de publicación en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* (2004), p. 4.

⁷ En el derecho de los estados unidos era un funcionario común, hasta bien entrado el siglo XX, contratado para manejar y cerrar operaciones inmobiliarias. Era el encargado de buscar los antecedentes registrales del

título de propiedad, solamente cuando se demostrara, en juicio previo, que dicha persona a cargo de la revisión y dictamen del título había obrado negligentemente.⁸ Además, la importancia de dicha sentencia radica en que se equiparó la responsabilidad de un abogado a cargo de la operación inmobiliaria con la que tenía un funcionario como el *lay conveyancer*.

Los principales tratadistas estadounidenses señalan que el origen de la industria del seguro de título encuentra sus antecedentes en el litigio, precisamente en el caso *Watson vs. Muirhead*, a que nos hemos referido anteriormente, pues precisamente la necesidad de demandar la declaración de negligencia de un *lay conveyancer* antes de reclamarle el pago de los daños, hizo necesario el seguro de título, pues, ante la aparición del daño, no resulta necesario litigar en contra de nadie. Más aún, la opinión de la Suprema Corte citada demostró la necesidad de obtener una opinión legal adicionalmente al trabajo especializado de *conveyancing*,⁹ mismo que prestan las compañías aseguradoras de títulos.¹⁰

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 títulos en 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.¹¹

Para 1887, las compañías de seguros de títulos se encontraban plenamente establecidas en la costa este de los Estados Unidos y, en esa década, tuvieron su auge en California, principalmente con motivo de la confusión que existía en las tierras de dicho estado, principalmente porque que los antecedentes de las mismas se remontaban a derechos, registros públicos y derechos dudosos de posesión¹² por parte de mexicanos.¹³ Debido a que las

inmueble y resumirlos. Los tratadistas estadounidenses de la materia se refieren a buscar y resumir un título, *to search and abstract a title*, refiriéndose, si queremos extrapolar a nuestro derecho dichas fórmulas, a la acción de investigar los antecedentes registrales de una propiedad y a efectuar el resumen y calificación de de mismos. Los antecedentes de los *lay conveyancers*, pueden encontrarse en: BURKE, Barlow D., *op. cit. nota 4, nota 4* sección 1-5.

⁸ Para antecedentes del caso señalado Vid. BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4,,* sección 1-5 a 1-7. Véase también: ROBERTS, Ernest, *Title insurance: State Regulation and the Public Perspective*, 39 Ind. L.J., 1, 5-7, 1963, citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 1-4.

⁹ Se habla de *conveyancing* para referirse al conjunto de actos jurídicos que tienen por objeto la transmisión de derechos sobre inmuebles.

¹⁰ BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 1-5 a 1-7.

¹¹ Vid. ROBERTS, Ernest, *Title insurance: State Regulation and the Public Perspective*, 39 Ind. L.J., 1, 5-7, 1963, citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 1-4.

¹² Conocidos como *squatters' rights*, es decir, los derechos que pueden nacer de la ocupación ilegal de un inmueble.

¹³ Como señala el profesor Jorge Vargas, con motivo del Tratado de Guadalupe Hidalgo y la *compra de Gadsden*, México cedió a Estados Unidos más de las mitad de su territorio, por lo que se generaron diversos problemas legales en California y Nuevo México con los títulos de propiedad de los territorios cedidos. Vid. Vargas, Jorge A., "El contrato de seguro de títulos de propiedad inmobiliaria en los Estados Unidos", *Algunos aspectos importantes del derecho norteamericano*, Colegio de Notarios del Distrito Federal, 1995, México, p. 91.

compañías norteamericanas se encontraban preocupadas por los invasores o despojantes¹⁴ y debido a los altos costos que les representaba mantener sus derechos de propiedad ante tal confusión de derechos, los seguros de título, tanto en la alta como la baja California, vinieron a ser un método eficaz para reducir costos y hacer estos previsible, por lo que desplazaron al sistema de búsquedas registrales de abogados y a los *abstractors*.¹⁵

Debido a que a finales del siglo XIX y principios del siglo XX la mayoría de países comenzaron a adoptar o ya contaban con registros públicos que seguían el *sistema Torrens*¹⁶ o que otorgaban garantías sobre el origen de los títulos, es que el seguro de título tuvo su principal desarrollo en los Estados Unidos de América.¹⁷ 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.¹⁸

Hasta el primer cuarto del siglo XX, las aseguradoras de títulos formaban parte de grupos financieros, pero hacia la década de los veinte se crearon por iniciativa de empleados bancarios y de cajas de ahorro, para posteriormente hacerlo empleados inmobiliarios. Desde la década de los veinte y hasta bien entrada la segunda guerra mundial, el sector encontró un mayor desarrollo, especialmente por la demanda de garantías por parte de los acreedores hipotecarios, presionados por los adquirentes de créditos hipotecarios en el mercado secundario, quienes exigían una elevada estandarización en cuanto a la calidad de títulos que sirven de garantía.¹⁹ También coadyuvó al crecimiento del sector la gran cantidad de inmuebles residenciales obtenidos con préstamos cuyo pago era garantizado con hipotecas y fideicomisos en garantía.²⁰

Para fines de la segunda guerra mundial, el seguro de título era el seguro con mayor número de contrataciones en los Estados Unidos de América²¹, fenómeno que continuó hasta la

¹⁴ *Squatters*, como se les conoce en los Estados Unidos o *paracaidistas*, como se les conoce en México.

¹⁵ BAKKEN, G.M., *Practicing Law in Frontier California*, s.l.e., 1991, pág. 82 y GATES, Paul, *Land and Law in California*, s.l.e., 1991, páginas 185-204, citados en: BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 1-7. El *abstractor* es aquella persona que busca en los registros públicos de la propiedad inmobiliaria la existencia de defectos en el título de un determinado inmueble, elaborando un resumen de los actos que hayan afectado o que afecten a los derechos de propiedad o dominio sobre un inmueble.

¹⁶ El sistema Torrens de registro inmobiliario consiste en que el certificado emitido en base al registro correspondiente es, en general, título no impugnabile respecto del inmueble a que se refiere y a que el Estado garantiza la validez de tales certificados.

¹⁷ BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 1-7.

¹⁸ Véase BURKE, Barlow, *American Conveyancing Patterns*, s.l.e., 1978, página 108, citado en: BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 1-8.

¹⁹ Vid. ARRUÑADA, Benito. *Op. cit. nota 6*, Página 5.

²⁰ BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 1-8.

²¹ ROBERTS, Ernest, *Title insurance: State Regulation and the Public Perspective*, 39 Ind. L.J., 1, 8-9, 1963, citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 1-9.

década de los sesentas, debido a la expansión definitiva del mercado secundario de hipotecas y la bursatilización de estas²². Además, las compañías aseguradoras actuaban como *escrow agents*²³ para cerrar transacciones del mercado secundario de hipotecas.²⁴ Luego de que las aseguradoras de títulos, a la mitad del siglo XX, llegaron a ser cerca de 150 en los Estados Unidos, después de múltiples fusiones, en el año 2000 solamente cinco compañías aseguradoras de títulos controlaban el 90% del mercado en los Estados Unidos.²⁵

En sus comienzos, el seguro de título se limitaba a revisar los títulos que aseguraba y constituir una garantía adicional para el asegurado en el caso de evicción de la propiedad amparada por el título, además de aquellas a que por ley o contractualmente tenía derecho, sin embargo, con el tiempo, las aseguradoras de títulos adicionaron otros servicios a su cargo, en buena parte para aminorar sus riesgos.

Actualmente, el sector de las aseguradoras de títulos se ha visto favorecido por la cada vez mayor eficiencia de las bases de datos de las propias aseguradoras, especialmente en las grandes urbes, su activa promoción comercial y la ventaja de las aseguradoras para asumir, sobre bases actuariales, los riesgos relativos a posibles defectos en el título que no resulta conveniente, desde el punto de vista económico, investigar o resolver antes del cierre de la transacción que corresponda y la contratación del título.²⁶

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

En los Estados Unidos, las instancias jurídicas públicas, en ámbitos locales y federales, especialmente debido a la deficiente organización de los registros públicos²⁷, no proporcionan la

²² BEASLEY, Oscar. "Title questions when insuring securitized loans" en *Title Insurance*, s.l.e, 1994, sección 301-26, citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 1-10.

²³ Es el depositario de dinero, títulos, documentos u otros bienes, según un contrato de *escrow*, para entregarlos a un tercero al cumplirse ciertas condiciones, obligaciones o manifestaciones de las partes o terceros. Sus obligaciones consisten en suscribir formatos de seguros de título, supervisar las operaciones y supervisar la entrega de los formatos de seguros de título, suscribir cheques de *escrow* o cerrar transacciones inmobiliarias.

²⁴ Si se pretende adentrarse en el estudio de la bursatilización del mercado inmobiliario en los Estados Unidos, vid. García Morales, Pedro, "Securitización en el mercado inmobiliario de los Estados Unidos: algunos aspectos jurídicos", Revista chilena de derecho, Santiago, vol. 24, No. 3, septiembre-diciembre 1997.

²⁵ BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 1-10 a 1-11. Entre las cinco empresas controladoras del mercado en los Estados Unidos se encuentran las dos aseguradoras que operan en México, Stewart Title Guaranty de México, S.A. de C.V. y First American Title Insurance Company.

²⁶ Vid. ARRUÑADA, Benito. *Op. cit. nota 6*, Página 6.

²⁷ Para un estudio sobre el estado actual de los registros públicos en Estados Unidos, vid. Bruce, Jon y Ely, James, *Cases and materials on modern property law*, quinta edición, Minnesota, Thomson West, 1994, American casebook series, páginas 471-506.

seguridad jurídica estandarizada suficiente que requieren las operaciones hipotecarias secundarias, debido a que el préstamo se realiza a distancia y completamente entre extraños.²⁸

De cualquier forma, en los Estados Unidos, los acreedores hipotecarios solicitan el seguro por rutina, al igual que lo hacen los adquirentes de inmuebles residenciales principalmente en las zonas urbanas de los Estados Unidos.²⁹ En las transacciones comerciales importantes que implican inmuebles, el seguro de título es prácticamente indispensable.³⁰ Así las cosas, el seguro de título resulta conveniente para los adquirentes de inmuebles, acreedores hipotecarios, arrendatarios a largo plazo e inversionistas en la industria de la construcción. A finales del siglo XX, el ochenta y cinco por ciento de las compraventas residenciales en los Estados Unidos se encontraban cubiertas por un seguro de título.³¹

No obstante, el seguro de título no es utilizado como norma en todo Estados Unidos. En Nueva Inglaterra es utilizado en menor medida que en el resto del país. Iowa es el único estado de los Estados Unidos que no ha legislado para regular el funcionamiento del seguro de título, pues se encuentra prohibido por una ley,³² seguramente promovida por la barra de abogados de ese lugar.³³ En Texas existe la más estricta normatividad acerca de las aseguradoras de título y sus operaciones.³⁴

En la mayoría de estados sigue siendo tan común el seguro de título, que en Nueva York se ha declarado por un *commentator*³⁵ que si un abogado no recomienda a su cliente la contratación de un seguro de título o le informa rigurosamente de los riesgos que corre si no lo hace, dicho profesional estaría actuando negligentemente y sería objeto de responsabilidad profesional.³⁶

1.2 Fuera de Estados Unidos

Por lo que respecta al seguro de título fuera de los Estados Unidos,³⁷ se puede decir que el país en donde mayor aceptación ha tenido es en Canadá. En ese país las principales compañías norteamericanas de títulos han sido autorizadas para emitir pólizas en ciertas provincias, donde tradicionalmente han sido los abogados los encargados de cerrar las transacciones inmobiliarias, por lo que la suscripción de pólizas ha sido menor a lo esperado. No obstante, desde 1991, la agencia federal de hipotecas canadiense acepta el seguro de título como un sustituto del dictamen o carta de opinión de un abogado. Sin embargo, en la

²⁸ Vid. ARRUÑADA, Benito. *Op. cit. nota 6*, Página 3.

²⁹ vid. Bruce, Jon y Ely, James, *Op. cit. nota 26* p. 529.

³⁰ BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 1-8 a 1-9.

³¹ ARRUÑADA, Benito. *Op. cit. nota 6*, Página 5.

³² Iowa Code Ann. §515.48 (1983). El seguro de título es ilegal en dicho estado.

³³ Vid. BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 1-11.

³⁴ Contenidas en el Texas Insurance Code.

³⁵ Persona encargada de comentar jurídicamente los fallos judiciales, común en toda la unión americana.

³⁶ MALLOY, Robert Paul y KLAPOW, Mark, "Attorney malpractice for failure to require fee owner's title insurance in a residential real estate transaction", en *St. John's Law Review*, 2000, página 407. Citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 1-11.

³⁷ Vid. BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 1-34 a 1-34.1.

provincia de Ontario, los abogados canadienses cabildearon con éxito para que en la legislación local los seguros de título estuvieran apoyados con un certificado de título emitido por un abogado.³⁸

En Europa, especialmente a raíz del ingreso de los países del este a la Unión Europea, el seguro de título ha recobrado nuevos bríos, debido a que una cantidad importante de inversionistas internacionales han intensificado sus proyectos en los países del este europeo.³⁹

Debido al poderío económico que los Estados Unidos ejercen en el mundo, el seguro de título ha sido vendido fuera de los estados Unidos, principalmente a inversionistas estadounidenses que operan en otros mercados que no les resultan del todo familiares,⁴⁰ por lo que el seguro de título les representan un instrumento bien conocido por ellos en sus operaciones y confiable.

1.3 En México

Recién aprobado el Tratado de Libre Comercio de América del Norte, las compañías estadounidenses pretendieron ingresar al mercado mexicano,⁴¹ viéndose sorprendidas por la crisis económica que sorprendió al país en diciembre de 1994, por lo que su desarrollo en México comenzó sorteando graves dificultades de mercado.

Una de las empresas pioneras en México fue *Stewart Title Guaranty Company*. Empresa aseguradora de títulos de los Estados Unidos, con sede en Washington, D.C., que ingresó al mercado mexicano como reaseguradora de Grupo Nacional Provincial. En el año 2001 se constituyó como sociedad mexicana bajo la denominación Stewart Title Guaranty de México, S.A. de C.V. y, actualmente, es la única aseguradora de títulos que ha obtenido autorización por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas para operar en México como aseguradora.⁴² Para dimensionar su tamaño, basta decir que en 2004 ha sido, por cuarto año consecutivo, una de las 400 más grandes empresas en los Estados Unidos según la revista *Forbes* y una de las 20 empresas de seguros en la lista de mayores ingresos por acción en los últimos cinco años. En el año 2003 fue incluida como una de las 1000 más grandes empresas, pasando del lugar 941 al 732, según la revista *Fortune*. En los Estados Unidos expide pólizas a través de 7,100

³⁸ Ontario Insurance Act § 666 (1996). Para un análisis sobre el tema véase FITZ-JAMES, Michael, "Canadian title insurance war rages on", *Corporate Legal Times*, noviembre 1998, sección 1, citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 1-34.

³⁹ Basta decir que el 25 de agosto de 2004, la empresa Stewart Title Guaranty Company, expidió su primer póliza comercial de seguro de título en la República Eslovaca, que cubre un complejo de edificios corporativos en Bratislava y tiene un valor total de unos 120 millones de dólares. Información obtenida del sitio www.stewart.com/international el 28 de agosto de 2004.

⁴⁰ Vid. ARRUÑADA, Benito, "A transaction-cost of view of title insurance and its role in different legal systems", *The Geneva papers of risk and insurance*, Ginebra, 27:4, octubre 2002, pp. 582-601, publicación electrónica en www.econ.upf.es/~arrunada/esp/, el 1° de Julio de 2004, p. 26.

⁴¹ Véase PETTY, J, "Taking Title to a Mexican Niche", *Houston Post*, diciembre 29, 1994, sección C1, citado en Vid. BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 1-34.

⁴² Información obtenida en la página de Internet de la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, en www.cnsf.gob.mx/2_modulo/instituciones/cias.sqljsp, el 27 de agosto de 2004.

oficinas en todo el país. En el exterior, la empresa opera directamente y a través de oficinas de proyecto, empresas asociadas y subsidiarias en 30 países, incluyendo Australia, Canadá, México, España, Turquía, Costa Rica, República Dominicana, el Reino Unido, Polonia, la República Eslovaca, Rumania, Escocia, República Checa y Corea del Sur, en donde cuenta con oficinas.⁴³

Otra empresa que se ha posicionado en México es *First American Title Insurance Company*, con sede en Santa Ana, California. Fundada en 1889 bajo la denominación *Orange County Title Company*, en el condado que le dio su nombre, en el año de 1963 cambió su denominación a la que actualmente ostenta. Opera actualmente en nuestro país, como reaseguradora de Grupo Nacional Provincial.⁴⁴ Ha sido considerada por tres años consecutivos una de las 400 más grandes empresas según la revista *Forbes* y una de las mejores 500, según la revista *Fortune*, ocupando los lugares 437, 351 y 300 en los años 2002, 2003 y 2004, respectivamente.⁴⁵

Debido al escaso conocimiento general acerca del seguro de título, las condiciones económicas imperantes en el país y a la escasa cultura de previsión que existe en México, el desarrollo del seguro de título ha sido lento en estas latitudes. Sin embargo, en el último par de años, las dos aseguradoras que operan en México han intensificado la promoción del seguro de título, buscando acercarse a las barras de abogados, los agentes de bienes raíces y los colegios de notarios en toda la república.

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

⁴³ Información obtenida en la página de Internet de la propia empresa en www.stewart.com/channelId=13, el 27 de agosto de 2004.

⁴⁴ Reaseguradora inscrita en el Registro General de Reaseguradoras Extranjeras para tomar reaseguros en el país. Información obtenida en la página de la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, www.cnsf.gob.mx, el 27 de agosto de 2004.

⁴⁵ Información obtenida en el sitio de internet de esa empresa www.firstam.com, el 27 de agosto de 2004.

2. CONCEPTO, NATURALEZA JURÍDICA Y FUNCIÓN DEL SEGURO DE TÍTULO

2.1 Concepto y naturaleza jurídica del seguro de título

A manera de preámbulo, podemos decir que el seguro de título representa la expedición de una póliza de seguro en donde la compañía aseguradora se obliga a que, si el estado jurídico del título llegara a ser otro a aquel que presentaba al momento de expedirse la póliza y el asegurado sufriera pérdidas económicas resultado de esa variación, la aseguradora reembolsará dichas pérdidas, hasta por la suma asegurada contratada.⁴⁶

El seguro de título ha sido definido como un *“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.”*⁴⁷ Para las cortes de los Estados Unidos, el seguro de título es un contrato que, a cambio del pago de una prima, garantiza indemnizar al beneficiario de la póliza en sumas que no excedan la suma asegurada, por pérdidas causadas por defectos registrados o no registrados que no fueron identificados o descubiertos al momento en que la póliza fue expedida.⁴⁸ Dicho de otra forma, el seguro de título ha sido descrito como un contrato indemnizatorio, cuyo propósito es indemnizar al asegurado de las pérdidas que sufra en el caso de que exista una contingencia específica, tal y como lo es, por ejemplo, el descubrimiento de un privilegio o gravamen inesperado afectando al título.⁴⁹

Antes de la aparición o uso cotidiano del seguro de título, en los Estados Unidos, las operaciones inmobiliarias eran revisadas y dictaminadas por un abogado, quien otorgaba al cliente la seguridad jurídica, aunque relativa, de que su operación era segura. Dicho abogado no era responsable con el cliente si, después de elaborar su dictamen, aparecía algún defecto o vicio en el título, a menos que dicho defecto hubiese tenido que ser de su conocimiento por desprenderse de los registros consultados. Así las cosas, el cliente tenía que demandar al abogado por negligencia para que, si este era solvente, le resarciera en los daños y perjuicios causados. En consecuencia, el seguro de título, se distingue del dictamen de título de un abogado⁵⁰, debido a que cubre también los riesgos derivados de defectos o vicios en el título, que eran desconocidos al momento de la expedición de la póliza.⁵¹

Pero además, el seguro de título no solamente corresponde contratarlo al propietario del inmueble, sino a cualquier persona que tenga un interés en la propiedad, como puede ser un arrendatario a largo plazo o un acreedor. De esta forma, el seguro de título garantiza la inversión del arrendatario y la prelación del acreedor, respectivamente.

⁴⁶ Vid. BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 1-3.

⁴⁷ ARRUÑADA, Benito. *Op. cit. nota 6*, Página 3.

⁴⁸ Criterio sostenido en *Stewart Title Guaranty Company vs. West*, 676 A.2d 953, 960-61 (Md. Ct. Spec. App 1996), citado en Vid. BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 2-3.

⁴⁹ Criterio sostenido en *Greenberg vs. Stewart Title Guaranty Company*, 1992, 171 Wis.2d 485, 492 N.W.2d 147, cuya sentencia se encuentra transcrita en Bruce, Jon y Ely, James, *Op. cit. nota 27*, páginas 540-545.

⁵⁰ *Attorney's certificate of title*.

⁵¹ LIPSCHULTZ, Lawrence, "Title insurance, Abstracts Differ Significantly", 220 N.Y.L.J., No. 38, Agosto 24, 1998, en S10, col. 1, citado en: BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 2-3.

El contrato de seguro de título es un convenio de indemnización, pues colateralmente a una operación principal, que puede ser la compraventa o la hipoteca, la aseguradora se obliga a indemnizar al asegurado en el caso de que este tuviera alguna pérdida causada por acciones de un tercero. Pero además, esa obligación de indemnizar contienen un aspecto de equity,⁵² pues el indemnizado tiene un derecho de restitución, lo que no sucede con otros seguros.⁵³

El contrato de seguro de título no representa una garantía de que la contingencia asegurada no va a ocurrir y que el estatus del título no va a cambiar, por lo que la aseguradora no puede invocar negligencia de sus empleados o de quien haya dictaminado el título en su nombre al efectuar la búsqueda de defectos o vicios en el título, debido a que su obligación de indemnizar es independiente a la negligencia en la que pudo haber incurrido al dictaminar el título.⁵⁴

Respecto de los seguros de título para inmuebles de uso residencial, ha existido la idea generalizada de los asegurados, impulsada en buena medida por los propios vendedores del seguro, de que el seguro de título sustituye las obligaciones⁵⁵ del vendedor respecto del título. Esta analogía ha sido sostenida por algunos tribunales en los Estados Unidos, pero rechazada por otros.⁵⁶ Se ha dicho que la analogía tiene sentido cuando tomamos en cuenta que el seguro de título cubrirá las responsabilidades del vendedor en el caso de evicción, al igual que sucedería en el reclamo que el asegurado pudiese hacer directamente al vendedor en el caso que fuera necesario. Pero ha sido sostenido que, en ese orden de ideas, el seguro de título tiene una cobertura adicional a la de las obligaciones del vendedor, pues la cobertura del seguro de título es vitalicia para el asegurado, lo que no sucede con el vendedor, máxime si tomamos en consideración figuras como la de prescripción. Además, es evidente que si el

⁵² *Equity* es el sistema jurídico desarrollado en Inglaterra paralelamente al sistema de Derecho estricto o incorporado anglo-norteamericano. Bajo el sistema inglés de Derecho estricto, las acciones judiciales posibles se encontraban estrictamente limitadas. Ante la insuficiencia de estas acciones para proteger intereses legítimos de las partes, estas recurrían al rey, el cual a su vez delegaba a tribunales especiales (*Chancery Courts*) la decisión de estos casos. Tales tribunales desarrollaron un conjunto de reglas, primero basadas en la equidad según esos tribunales la entendían, y luego cristalizadas en un régimen jurídico propio. Durante el siglo XIX, la mayoría de los tribunales de *equity* se fusionaron con los de Derecho estricto, pero quedó vigente el conjunto de reglas históricamente desarrolladas por aquellos, que hoy se conoce con el nombre de *equity*. Este concepto fue incorporado a los distintos sistemas jurídicos basados en el Derecho inglés.

⁵³ Vid. BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 2-4, inciso A.

⁵⁴ Dicho criterio ha sido sostenido judicialmente en los Estados Unidos, como se desprende los litigios seguidos por Lawrence vs. Chicago Title Insurance Co., 237 Cal. Rptr. 264, 266 (Cal. Ct. App. 1987); First National Bank of Franklin vs. Associated Attorneys Title Agency, Inc., 789 S.W. 2d. 481, 483 (Tex. Ct. App. 1988); y ECC Parkway Joint Venture vs. Baldwin, 765 S.W. 2d. 504, 513 (Tex. Ct. App. 1989); citados en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 2-6.

⁵⁵ Obligaciones referidas como *title covenants* o *warranties*. Mayormente conocidas como *English covenant for further assurance, covenant for quiet enjoyment* y *covenant against encumbrances*, es la obligación contractual del vendedor de mantener al comprador, mientras este tenga posesión o derecho a poseer el inmueble vendido, en paz y a salvo en el disfrute de la propiedad, en el caso de que exista un mejor derecho de un tercero respecto del inmueble.

⁵⁶ Vid. BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 2-12.

vendedor fallece, cambia de residencia o resulta insolvente, puede resultar prácticamente imposible obtener el saneamiento para el caso de evicción.

También se ha llegado a comparar al seguro de título con una fianza o garantía⁵⁷, alegando que la aseguradora se obliga junto con el vendedor para responder, ante el comprador, en el caso de que aparezcan defectos o vicios en el título.⁵⁸ Lo anterior resulta inexacto, habida cuenta de que la aseguradora se obliga a indemnizar al comprador por las pérdidas sufridas por la evicción o defectos en el título, no a cumplir con la obligación que a este corresponde de remediar su incumplimiento.

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

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

2.2 Función del seguro de título

Para comprender cabalmente la función del seguro de título en los Estados Unidos y en México, es necesario analizar como se practican las compraventas inmobiliarias en ambos países.

En los Estados Unidos, las leyes que regulan la compraventa de inmuebles son locales, por lo que varían entre cada uno de los estados que conforman la unión americana. Además, la costumbre y práctica de las transacciones inmobiliarias, dentro de un mismo estado, varían de condado en condado. Mientras que hasta hace pocos años las transacciones inmobiliarias tenían consecuencias locales, ahora es frecuente que intervengan en ellas personas de diversos estados, además de que diversas instituciones financieras estadounidenses otorgan créditos por todo el país y numerosas personas invierten en valores bursátiles respaldados por hipotecas constituidas por todo el territorio estadounidense. Por ello, desde los años sesenta del siglo pasado, en diversas instancias, se ha promovido la uniformidad de las leyes inmobiliarias en los Estados Unidos.⁵⁹

2.2.1 El corredor o *broker* inmobiliario

Es común en Estados Unidos, que los compradores y vendedores de inmuebles contratan corredores de bienes raíces para que les presenten opciones de compra, recomienden fuentes de financiamiento y asesoren en sus operaciones inmobiliarias, sin

⁵⁷ *Suretyship*.

⁵⁸ Vid. BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 2-15.

⁵⁹ Como es el caso de los trabajos de la *National Conference of Commissioners on Uniform State Laws*, Vid. Bruce, Jon y Ely, James, *Op. cit. nota 27*, p. 416.

contratar abogados, mientras que en otras jurisdicciones de ese país invariablemente se contrata a un abogado para que supervise la operación de que se trate. En algunas jurisdicciones, como Ohio, el abogado interviene una vez que se ha firmado el contrato de venta.⁶⁰ Resulta tan delicado el problema de que un corredor inmobiliario, no abogado, preste asesoría a sus clientes en materia de contratos de compraventa, que ha sido sometida a las cortes de Estados Unidos la cuestión de que sí un corredor de bienes raíces interviene en un contrato de compraventa en donde existe un pacto condicional, constituye o no la práctica no autorizada del derecho.⁶¹ Por otro lado, en 1983, la Corte Suprema de New Jersey aprobó que los corredores de bienes raíces pudieran preparar contratos de compraventa y arrendamiento, siempre que incluyeran un aviso en mayúsculas y claramente visible que indicara “Este es un contrato vinculativo que será definitivo en el término de tres días. Durante ese periodo usted puede decidir consultar un abogado quien podrá revisar o cancelar el contrato”.⁶²

Recientemente, en una decisión de la Suprema Corte de Ohio, se estableció que cuando un agente de títulos interviene en la preparación de un instrumento de venta para su cliente, cuando no ha intervenido en su preparación o revisión un abogado, dicho proceder constituye la práctica no autorizada del derecho.⁶³ De igual forma, diversas resoluciones judiciales dictadas en diversos estados de la unión americana, señalan que aquellos que brindan asesoría a sus clientes sobre cuestiones legales en transacciones inmobiliarias, sin ser abogados o estar asesorados por ellos, ejercen una práctica no autorizada del derecho.⁶⁴ Incluso la *American Bar Association* ha revisado la práctica del derecho en diversos estados y expedido reportes y recomendaciones.⁶⁵

2.2.2 Contrato de compraventa

Previas las gestiones comerciales de los interesados o corredores inmobiliarios contratados para tal efecto, la compraventa se inicia con la celebración de un contrato. El contrato de compraventa inmobiliaria puede ser de dos clases, a saber: el contrato estándar de compraventa⁶⁶ y el contrato de compraventa a plazos con reserva de dominio.⁶⁷

⁶⁰ vid. Bruce, Jon y Ely, James, *Op. cit. nota 27*, páginas 424.

⁶¹ *Cultum vs. Heritage House Realtors, Inc.*, 1985 103 Wn.2d 623 P.2d 630, citado en vid. Bruce, Jon y Ely, James, *Op. cit. nota 27*, páginas 425 a 431.

⁶² *New Jersey State Bar Association vs. New Jersey Association of Realtor Boards*, 93 N.J. 470, 461 A.2d 1112 (1983), citado en vid. Bruce, Jon y Ely, James, *Op. cit. nota 27*, páginas 431.

⁶³ *Toledo Bar Association vs. Chelsea Title Agency of Dayton, Inc.*, 100 Ohio St.3d 356, 2003 Ohio 6453 (2003), citado en Murray, John C., *The unauthorized practice of law: what is prohibited in real estate transactions?*, 2004, p. 1, en www.firstam.com/faf/pdf/jmurray/unauthorized.pdf. Este último sitio corresponde al de First American Title Insurance Company.

⁶⁴ *Dressel vs. Ameribank*, 468 Mich. 557 (2003) y *Countrywide Home Loans, Inc. vs. Kentuck Bar Association*, 113 S.W. 3d 105 (Kentucky 2003), citados en Murray, John C., *The unauthorized practice of law: what is prohibited in real estate transactions?*, 2004, p. 1, en www.firstam.com/faf/pdf/jmurray/unauthorized.pdf.

⁶⁵ Puede consultarse el reporte de fecha 11 de junio de 2003, emitido por un grupo de trabajo de la *American Bar Association*, consultable en www.abanet.org/cpr/modeldef/taskforce_rpt_429.pdf, al 20 de agosto de 2004.

⁶⁶ Llamado *Standard real estate sale contract*, también es conocido como *offer to purchase, contract of sale, earnest money agreement y deposit receipt*.

El contrato de compraventa estándar, cualquiera que sea la forma en que se le designe, existe cuando las partes contratantes acuerdan precio y cosa, señalando un término prudente, generalmente cercano a los 3 meses, para que esas partes efectúen la ejecución final del contrato.⁶⁸ Ese periodo de ejecución, también llamado *executory period*, tiene la finalidad de que la parte compradora efectúe el pago del precio y la parte vendedora haga entrega al comprador del título y la posesión del inmueble. El fin del periodo de ejecución se materializa en un convenio llamado *closing* o cierre, en donde las partes han concluido con sus respectivas obligaciones contenidas en el contrato de compraventa.

En el contrato de compraventa a plazos con reserva de dominio, se permite al comprador tomar inmediata posesión del inmueble y pagar el precio de la operación a plazos durante varios años. El vendedor retiene el título legal de la propiedad como garantía de que se efectuará el pago total de la operación.

Este tipo de contratos, evidentemente de financiamiento, constituyen una alternativa al crédito con garantía hipotecaria que los compradores generalmente contratan para efectuar el pago final de la operación de compraventa estándar al cierre del contrato.⁶⁹

En los Estados Unidos, la compraventa inmobiliaria debe celebrarse por escrito, atendiendo a la ley inglesa contra fraudes, denominada *Statute of Frauds* de 1677.⁷⁰ Adoptada *mutatis mutandis* por todos los estados de la unión americana, en dicha ley se establece que no puede iniciarse ante las cortes acción derivada de un contrato de compraventa o intereses derivados, a menos que exista un contrato o alguna forma de memorando o nota en tal sentido, que deberá constar por escrito y estar firmada por la parte obligada o sus representantes legales. Como dicha ley no contiene los elementos que el contrato escrito debe contener, las cortes han establecido que debe incluir, cuando menos, el nombre de las partes, descripción del inmueble, establecer el precio de venta y ser firmado por las partes obligadas.⁷¹ Ha sido establecido judicialmente que el simple intercambio de correspondencia entre las partes cumple con la forma escrita que demanda el *Statute of Frauds*, siempre que se cumpla con los datos de identificación antes dichos.⁷² Desde luego, las cortes deben valorar y calificar la idoneidad de los documentos firmados que les sean presentados para acreditar la existencia de un contrato de compraventa.⁷³

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

⁶⁷ Llamado *Installment land contract*, también llamado *land contract* o *contract for deed*.

⁶⁸ vid. Bruce, Jon y Ely, James, *Op. cit. nota 27*, páginas 431-432.

⁶⁹ vid. *Ibidem*, páginas 432.

⁷⁰ Brown vs. Branch, 758 N.E.2d 48, 51 (Ind. 2001) y Simmonds vs. Marshall, 292 A.D.2d 592, 740 N.Y.S.2d 362, 363 (2002), citados en Bruce, Jon y Ely, James, *Op. cit. nota 27*, páginas 432-433.

⁷¹ vid. Bruce, Jon y Ely, James, *Op. cit. nota 27*, páginas 432.

⁷² *Speed vs. Speed*, 213 S.C. 401, 49 S.E.2d 588 (1948), citado en *Cash vs. Maddox*, 265 S.C., 480, 220 S.E.2d 121 (1975), cuya sentencia se encuentra transcrita en Bruce, Jon y Ely, James, *Op. cit. nota 27*, páginas 433-436.

⁷³ Una corte estableció que un cheque enviado por la parte compradora a la vendedora, en donde aparecen señalados los datos de identificación del inmueble y la mención de ser el pago de un depósito, esra apto para tener por acreditada la compraventa. Vid. *Cash vs. Maddox*, 265 S.C., 480, 220 S.E.2d 121 (1975), cuya sentencia se encuentra transcrita en Bruce, Jon y Ely, James, *Op. cit. nota 27*, páginas 433-436.

Dichas teorías señalan que el *Statute of Frauds* tiene la intención, no de prohibir la celebración de contratos orales, sino de proteger a las partes de fraudes en los contratos de compraventa escritos. Los actos en que pueden incurrir las partes para denotar la existencia del contrato son, por ejemplo, el pago de la contraprestación, tomar posesión de la propiedad y hacer mejoras al inmueble.⁷⁴

No obstante, el solo pago de la contraprestación no es reconocido como acto inequívoco en todos los estados de la unión americana.⁷⁵

2.2.3 El título comerciable y el seguro de título

Una vez que las partes han pactado la compraventa respectiva, ya sea en contrato de compraventa estándar o a plazos, la parte vendedora adquiere la obligación de entregar a la compradora, en un término máximo determinado de tiempo, *executory period*, el título vendible o comerciable⁷⁶ de la propiedad, es decir, libre de gravámenes y debidamente inspeccionados los antecedentes de propiedad y las medidas del inmueble. El vendedor, para entregar el título comerciable, puede optar por realizar un dictamen del título o contratar un seguro de título para que la aseguradora lo haga. Cuando se opta por el dictamen del título, el vendedor contratará para tal efecto a un *abstractor* o a un abogado para tal efecto. Si opta por el seguro del título, contratará a la aseguradora de títulos que más le convenga o a la pactada en el contrato.

Es común que, en los contratos de compraventa, se incluya una cláusula en la cual el vendedor se obliga a entregar el título vendible a través de la contratación de un seguro de título, para lo cual deberá exhibir al comprador, dentro de los pocos días siguientes a la celebración de la compraventa, copia de la solicitud de aseguramiento que el propio vendedor hubiese solicitado. Se pacta también que si existieran defectos en el título, el comprador gozará de un determinado tiempo para subsanarlos, a través de la aseguradora de título. Si el vendedor no entrega el título comerciable pactado e el tiempo pactado, el comprador puede cancelar el contrato y recibir su depósito o demandar la ejecución forzosa.⁷⁷

Una vez que el contrato de compraventa ha sido firmado, debe determinarse el estado en el que se encuentra el título del vendedor o garante hipotecario, a satisfacción del comprador o acreedor correspondiente. Dicho proceder no es otra cosa más que la determinación de que el título es comerciable, lo cual constituye la parte legal más importante de la transacción inmobiliaria. El examen o dictamen del título lo efectuará un abogado o un

⁷⁴ Green vs. Gustafson, 482 N.W.2d 842 (N.D. 1992), citado en Bruce, Jon y Ely, James, *Op. cit. nota 27*, páginas 436.

⁷⁵ Cain vs. Cross, 293 Ill.App.3d 255, 227 Ill.Dec. 659, 687 N.E.2d 1141 (1997) y Messer vs. Runion, 210 W.Va. 102, 556 S.E.2d 69 (2001), citados en *Cash vs. Maddox*, 265 S.C., 480, 220 S.E.2d 121 (1975), cuya sentencia se encuentra transcrita en Bruce, Jon y Ely, James, *Op. cit. nota 27*, páginas 436-437.

⁷⁶ *Marketable title*. También llamado título *fuera de mercado*, vid. Vargas, Jorge A., "El contrato de seguro de títulos de propiedad inmobiliaria en los Estados Unidos", *Algunos aspectos importantes del derecho norteamericano*, Colegio de Notarios del Distrito Federal, 1995, México, p. 85.

⁷⁷ Cláusulas incluidas en un machote de contrato de compraventa inmobiliaria exhibido en el juicio *Duncan & Hill Realty vs. Department of State*, 62 App.Div.2d 690, 699-700, 405 N.Y.S.2d 339, 344-345 (1978), transcrito en Bruce, Jon y Ely, James, *Op. cit. nota 27*, páginas 437-438.

abstractor para el comprador, el vendedor, el acreedor o la aseguradora de títulos. El examen del título se hace a través de la investigación de los datos registrales contenidos en los archivos públicos de la propiedad, resúmenes anteriores del título o a través de archivos privados de títulos⁷⁸ que mantienen las aseguradoras de títulos.

A la revisión que se hace del título y sus documentos relativos se le conoce como la comprobación del título que, dicho sea de paso, es efectuada casi mundialmente, por el sector privado del lugar en donde el inmueble se encuentra.⁷⁹

2.2.4 El registro de propiedad

Cada estado de la unión americana tiene su propia legislación en materia de registros públicos de la propiedad, pero todos ellos funcionan en base al principio general del derecho, tanto en el *common law* como en nuestra tradición romanista, de *prior tempore potior jure*.⁸⁰ Los registros públicos de la propiedad en los Estados Unidos son de ámbito local y constituyen registros de documentos, no de derechos. Su funcionamiento general consiste en que todos los documentos que afecten a un inmueble deben ser archivados en el registro y el registrador debe llevar un índice de esos documentos, que permita a los interesados verificar los antecedentes de un inmueble. En la mayoría de jurisdicciones de los Estados Unidos, los registros públicos llevan un índice en base a los nombres de las partes contratantes, mientras que solo unos pocos estados mantienen sus índices con base a la propiedad de que se trate.⁸¹

No obstante la existencia de registros públicos, debemos recordar que las aseguradoras de títulos en Estados Unidos operan desde hace casi un siglo, por lo que han desarrollado, a través del tiempo, archivos privados de títulos o *title plants*, que administran con índices referidos a cada propiedad. A este respecto, debemos recordar que resulta común, en Estados Unidos, que los títulos sobre propiedades sean aseguradas sucesivamente, en la mayoría de los casos por la misma aseguradora, de tal suerte que se explica la necesidad y conveniencia de las aseguradoras de contar con ese tipo de archivos.

Cualquiera que sea el sistema de índices que se utilice, el examinador o dictaminador del título debe establecer, en base a su investigación de los registros públicos o privados existentes, la *cadena del título* o *chain of title*, también llamada el *tracto sucesivo* de la propiedad.⁸² El tracto sucesivo o cadena del título significa todas las transmisiones de dominio existentes desde el primer antecedente de propiedad de un inmueble hasta el último.

⁷⁸ Llamados *title plants*.

⁷⁹ Department of Justice, *Title standards 2001*, versión electrónica en www.usdoj.gov/enrd/title.htm

⁸⁰ Primero en tiempo, primero en derecho.

⁸¹ Ha sido reconocido por algunos tratadistas en materia de derecho inmobiliario y, en la práctica, que es más rápido y práctico el sistema referido al inmueble, llamado *tract index system*. Vid. Bruce, Jon y Ely, James, *Op. cit. nota 27*, páginas 473-474.

⁸² Según García y García, el tracto sucesivo es "aquel principio hipotecario en cuya virtud, para que se pueda inscribir, anotar, cancelar o consignar por nota marginal un derecho o una situación jurídica inscribible, es necesario que conste previamente inscrito o anotado dicho derecho a nombre de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorgue el acto o contrato o contra el cual se dirija el procedimiento judicial o administrativo", citado en Rajoy. Enrique, *Los principios registrales de modernidad y su aplicación en el marco del derecho comparado*, artículo electrónico en www.conafovi.gob.mx/REGISTROS/Principios%20Registrales-Derecho%20Comparado.pdf, al 1° de julio de 2004, p. 43

Dependiendo la jurisdicción, en los Estados Unidos se limita la búsqueda de la cadena del título a unos 30 o 40 años, aunque en otros llega a los 60 años.⁸³

Las leyes registrales en los Estados Unidos pueden ser de tres tipos, a saber: (a) *race*, en donde el título registrado del primer comprador prevalece ante los demás, sin que sea relevante que el comprador cuyo título fue registrado tuviera conocimiento del anterior que no lo fuera. Solo en cinco estados continúa existiendo el sistema *race* puro;⁸⁴ (b) *notice*, en donde prevalece el título del comprador, registrado o no, siempre que no tuviera conocimiento del título de un comprador anterior no registrado; y (c) *race-notice*, resultante de una combinación de los dos tipos primarios de registro, en donde prevalece el título registrado del comprador, que no hubiese tenido conocimiento del título no registrado del comprador anterior.

En mayor o menor medida, en los tres sistemas queda protegido el comprador de buena fe. Se entenderá que existe buena fe por parte del comprador cuando el precio de la compraventa ha sido establecido y cuando no tenga noticia del acto anterior no registrado.⁸⁵ El criterio de las cortes estadounidenses está dividido entre si el precio de la operación debe ser nominal o sustancial, lo cual debe tomarse en cuenta dependiendo la jurisdicción de que se trate.⁸⁶

El sistema de búsquedas o exámenes de títulos inmobiliarios que se sigue en Estados Unidos, para tratar de otorgar mayor seguridad a las transacciones inmobiliarias, ha sido severamente criticado, aduciendo que es ineficiente y caro.⁸⁷

Incluso uno de los ministros de la Suprema Corte de Estados Unidos ha declarado que en ese país es más fácil el papeleo para vender aviones de precios multimillonarios que inmuebles y ha llamado a los abogados de su jurisdicción a crear métodos más simples que los existentes actualmente.⁸⁸

⁸³ Cerca de 20 estados han determinado, mediante leyes escritas, que la búsqueda sea de 30 o 40 años. Otros estados, a través de sus barras de abogados, han determinado que las búsquedas se limiten a 60 años. Vid. Bruce, Jon y Ely, James, *Op. cit. nota 27*, p. 474 y 500.

⁸⁴ Department of Transportation vs. Humphries, 496 S.E.2d 563 (N.C. 1998), citado en Vid. Bruce, Jon y Ely, James, *Op. cit. nota 27*, p. 475.

⁸⁵ Este último requisito no aplica en las jurisdicciones donde se sigue el sistema *race* de registro.

⁸⁶ En el juicio *Anderson vs. Anderson*, 435 N.W.2d 687 (1989), la Suprema Corte de North Dakota determinó que el pago del precio debe ser sustancial para que se considere de buena fe la compra del inmueble (en la venta de un inmueble las partes habían acordado el pago de \$10.00 dólares). Véase también el caso *Phillips v. Latham*, 523 S.W.2d 19 (Tex. Civ. App. 1975), en donde se determinó que pagar \$691.00 dólares por un inmueble con valor de \$12,000.00 era inadecuado y no constituía buena fe. En sentido diferente, véase *Walters vs. Calderon*, 25 Cal.App.3d 863, 102 Cal Repr. 89 (1972) y *Strong vs. Whybark*, 204 Mo. 341, 102 S.W. 968 (1907) en donde se resolvió que amor natural, afecto y cinco dólares era una contraprestación adecuada. Vid. Bruce, Jon y Ely, James, *Op. cit. nota 27*, páginas 473-477-488.

⁸⁷ La *American Bar Association*, principal colegio de abogados de alcance nacional y afiliación voluntaria en Estados Unidos, ha realizado diversos estudios al respecto a través de una comisión especial creada para tal efecto.

⁸⁸ Declaración del ministro de la Suprema Corte de Estados Unidos, Warren Burger, citado en Vid. Bruce, Jon y Ely, James, *Op. cit. nota 27*, páginas 473-477-488.

Existe la creencia mayoritaria en Estados Unidos de que si se adoptara el sistema Torrens de registro, sería menos caro y complicado el examinar los títulos de propiedad para futuras transacciones.⁸⁹ Este sistema debe su nombre a Robert Torrens, quien desarrolló su sistema en Australia, a mediados del siglo XIX. El sistema consiste en que judicialmente se establece un primer registro *in rem*, es decir, con efectos reales, para que, a partir de ese primer registro, el Estado garantice la veracidad del registro de que se trate, mediante un fondo para indemnizaciones. Aquellos que sufran la evicción de su propiedad deberán ser indemnizados del fondo correspondiente. En cada transacción inmobiliaria, el registrador expide un certificado único que es entregado al propietario del inmueble, sin el cual no puede transmitirse la propiedad del mismo. Una vez que el propietario del certificado transmita la propiedad, el nuevo propietario debe registrar la operación, en el entendido de que las operaciones no registradas no surtirán efectos frente a compradores subsecuentes.⁹⁰

En general, el registro público de la propiedad en Estados Unidos ha sido un fracaso.⁹¹ Si bien la mayoría de estados tienen leyes sobre registros públicos, casi ninguna de ellas es obligatoria. Como consecuencia se registran muy pocos títulos a tal grado que las personas físicas rara vez registran sus títulos cuando se trata de inmuebles para uso residencial, debido a los costos que ello representa y a las oposiciones que al respecto han tenido las barras de abogados y las aseguradoras de títulos. En otros países del *common law*, como el Reino Unido, el registro de las operaciones inmobiliarias está más difundido, pues se registran el setenta y cinco por ciento de las transacciones inmobiliarias.⁹²

Desde luego, el sistema *Torrens* de registro público no es la panacea para los problemas derivados de las transmisiones de propiedad, aunque ayuda a reducir ciertos riesgos. Sus críticos señalan que el sistema favorece al sistema de registro tipo *notice* o de publicidad, por lo que el registro nunca adquiere un carácter constitutivo, solo declarativo.⁹³

De hecho, se ha señalado por los tratadistas en derecho inmobiliario, que existen estudios demostrando que el sistema *Torrens* no tiene como consecuencia la reducción de costos en los cierres de operaciones inmobiliarias de uso residencial.⁹⁴

En México, el registro público de la propiedad, si bien es generalizada la inscripción de las operaciones atinentes a inmuebles, tiene un pésimo funcionamiento que los ha convertido de registros jurídicos a registros administrativos.⁹⁵ En diversos foros se han tratado temas

⁸⁹ Vid. Baade, Hans W., "The formalities of private real estate transactions in Spanish Northamerica", *Louisiana Law Review (separata)*, vol. 38, no. 3, s.p.i.

⁹⁰ Vid. Bruce, Jon y Ely, James, *Op. cit. nota 27*, páginas 473-477-506.

⁹¹ Por ello es que las aseguradoras mantienen archivos privados de títulos, llamados *title plant*. Para mayor información sobre registros privados visítense www.pria.us, correspondiente a la Property Records Industry Association.

⁹² Vid. Bruce, Jon y Ely, James, *Op. cit. nota 27*, páginas 473-477-506.

⁹³ Para un estudio completo sobre el principio de publicidad registral vid, Martínez Santiago, José María, "En torno a la publicidad registral inmobiliaria", *Revista crítica de derecho inmobiliario*, Madrid, año LXXIV, No. 644, enero-febrero 1988.

⁹⁴ Estudios como el realizado por Schick B. y Plotkin I., *Torrens in the United States*, 1978, citado en Vid. Bruce, Jon y Ely, James, *Op. cit. nota 27*, páginas 506-507.

⁹⁵ Rajoy, Enrique, *El seguro de títulos*, 2003, artículo electrónico en www.conafovi.gob.mx/registros/SEGURO%20DE%20TITULOS.pdf, al 26 de junio de 2004.

relativos a la modernidad del registro público en México y sus retos ante el futuro, especialmente con miras a otorgar una adecuada protección jurídica en la operaciones inmobiliarias, lo que permite una mayor movilidad de ese mercado.⁹⁶ Lo que no parece estar en tela de juicio, es que el registro público en México, como en todos los países en desarrollo, requieren de una urgente reforma.⁹⁷

2.2.5 El instrumento de venta y la póliza de seguro

Una vez que se ha efectuado la búsqueda del título, su examen y que el inmueble objeto de la operación no cuenta con defectos o vicios posibles, será en ese momento cuando el vendedor cuente con un título comerciable. En consecuencia, las partes estarán listas para otorgar el título de propiedad, que se plasma en un instrumento de venta, lo cual constituye un instrumento formal que es preparado por las partes, a través de sus asesores, y debe ser sellado por un notario público. El notario anglosajón, de naturaleza diversa al latino, tiene la función de certificar la autenticidad del título, sin prejuzgar sobre su contenido.⁹⁸

La escritura, como se ha dado por traducir en México al *deed*⁹⁹, que nosotros denominaremos instrumento de venta, varía de estado a estado, pero generalmente debe contener el nombre de los otorgantes, descripción del inmueble, los términos de la transmisión que se efectúa,¹⁰⁰ la firma del otorgante, cláusulas de hacer y no hacer, precio de la operación, declaraciones sobre hipotecas existentes, servidumbres,

restricciones en la propiedad y, en algunos estados, la firma de dos testigos. En algunos estados, se considera que los antecedentes de propiedad son innecesarios y que solamente hacen complejos y extensos los instrumentos de venta. Generalmente, los instrumentos de venta no sobrepasan una o dos páginas.¹⁰¹ Como hemos señalado anteriormente, el instrumento de venta puede o no registrarse según la jurisdicción de que se trate.

Es importante destacar que, el paso previo para el otorgamiento del instrumento de venta, cuando se ha contratado un seguro de título es la expedición de la póliza del seguro. A este punto, ha quedado establecido que el seguro de título no es un producto, sino un proceso, que inicia con la celebración del contrato de compraventa y finaliza con la expedición de la póliza del seguro de título.

⁹⁶ La Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda ha organizado y participado en encuentros internacionales para analizar la modernidad de los registros públicos. Vid. www.conafovi.gob.mx.

⁹⁷ Véase en ese sentido Rajoy, Enrique, *El registro de las propiedades en México: principios y reformas*, 2003, artículo electrónico en www.conafovi.gob.mx/REGISTROS/RPP_MEX_PRINCIPIOS_Y_REFORMAS.pdf, el 1° de julio de 2004 y Arruñada, Benito, "Organización del registro de la propiedad en países en desarrollo", *Fuero registral: revista de doctrina y jurisprudencia registral*, Madrid, 1(1), diciembre 2003, páginas 49-77.

⁹⁸ Property Records Industry Association, *Essential Notary Standards and principles in the recording process*, Junio 16, 2002, en www.pria.us/papers/notary/notarywhitepaperfinaljuly1822002.pdf, el 27 de agosto de 2004.

⁹⁹ Es común que los traductores autorizados por los tribunales en México traduzcan la palabra *deed* como escritura, a pesar de que son documentos de naturaleza distinta.

¹⁰⁰ Conocidos como *words of conveyance*.

¹⁰¹ Vid. Bruce, Jon y Ely, James, *Op. cit. nota 27*, páginas 473-477-548.

2.2.6 ¿Es conveniente el seguro de título?

El seguro de título, entonces, encuentra justificación ante la existencia de un registro público de propiedad o sistema registral poco confiable y preciso, como resulta ser el de Estados Unidos. Además, existe también el sentir generalizado en los Estados Unidos de los títulos de propiedad no otorgan una total certeza jurídica.¹⁰²

A pesar de que en México se deben inscribir, en el registro público de la propiedad que corresponda al lugar en donde se ubica el inmueble, todas las transacciones inmobiliarias que existan respecto del mismo, así como los gravámenes y limitaciones legales que lo afecten, encontramos que existen una gran diversidad de riesgos que no se encuentran amparados por el sistema registral como tal.

Se ha dicho, en Estados Unidos, que si el sistema registral de ese país fuese similar al sistema *Torrens*, no sería necesario el seguro de título o lo sería en menor medida.¹⁰³ En países como Francia y Estados Unidos de América, los registros hacen las veces de un simple registro de documentos, mientras que en Alemania, Australia, España,¹⁰⁴ Inglaterra o México, se hacen consistir en registros de derechos.¹⁰⁵

Cuanto menor sea la seguridad jurídica que pueda existir sobre la veracidad de los datos contenidos en un registro público de la propiedad,¹⁰⁶ así como mayor sea la posible existencia de vicios en el título que no aparezcan inscritos en dicho registro, por cualquiera causa que sea, debiera ser mayor la demanda de seguros de título en el mercado.

Debido a que los registros públicos de Estados Unidos resultan ser poco fiables y utilizados, los acreedores hipotecarios a nivel nacional, requieren siempre del seguro de título para proteger sus operaciones, convirtiéndose en los principales clientes de las aseguradoras de títulos en aquel país. No obstante, cada día es mayor la demanda del seguro por parte de los acreedores hipotecarios locales y los propietarios de inmuebles, pues han visto en el seguro de título un mecanismo de protección sobre una gran diversidad de defectos que su título pudiese presentar en el futuro.

En México, las operaciones de compraventa descansan, principalmente, sobre el binomio de los notarios y el registro público de la propiedad.¹⁰⁷ Como hemos señalado este último

¹⁰² Al respecto vid. Anderson, Owen L., "The growing uncertainty of real estate titles", en *North Dakota law review*, vol. 65, No. 1, 1989, North Dakota.

¹⁰³ Vid. Bruce, Jon y Ely, James, *Op. cit. nota 27*, páginas 473-477-529.

¹⁰⁴ Para un estudio completo de los registros públicos en España en relación al su tarea de otorgar seguridad jurídica, véase Aliaga Huaripata, Luis Alberto, "Los efectos sustantivos de la inscripción y el rol del registro en la protección del tráfico jurídico inmobiliario", *Revista crítica de derecho inmobiliario*, Madrid, año LXXXIX

¹⁰⁵ Vid. ARRUÑADA, Benito. *Op. cit. nota 6*, Página 3.

¹⁰⁶ Para un estudio completo sobre la seguridad que brindan los registros públicos a las transacciones inmobiliarias, vid. García García, José Manuel, "La función registral y la seguridad del tráfico inmobiliario", *Revista crítica de derecho inmobiliario*, Madrid, año LXX, No. 625, noviembre-diciembre 1994.

¹⁰⁷ Se ha dicho que los notarios han buscado monopolizar el acceso al registro, como sucede en España. Vid. Arruñada, Benito, "Vías de acceso al registro de la propiedad: la experiencia española", *Revista Crítica de Derecho*

funciona deficientemente. Se ha dicho que, con la llegada del seguro de título, los registros públicos de la propiedad se convertirán en verdaderos archivos jurídicos, no solo administrativos y que, en consecuencia, los notarios desaparecerían, debido a que las aseguradoras de títulos los integrarían a sus operaciones.¹⁰⁸ No estamos de acuerdo con dicha conclusión, pues el ámbito de acción de los notarios en países romanistas es mucho más amplio que la sola intervención en operaciones inmobiliarias.

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

A este punto es importante destacar que los costes de adquisición de inmuebles en México son elevados. Además de los honorarios del notario, sujetos a arancel, deben cubrirse los gastos de avalúo y gestoría, así como el Impuestos Sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI), con independencia del Impuesto Sobre la Renta (ISR) que se genere. Por si fuera insuficiente, debe cubrirse el costo de los derechos en el registro público de la propiedad que corresponda al lugar de ubicación del inmueble.

Habrá que adicionar a lo anterior el costo de los honorarios de los abogados que asesoren, en su caso, al comprador en la adquisición de su inmueble.

En las transacciones inmobiliarias en México existe una multiplicidad de funciones entre las realizadas por los abogados y los notarios, que además se verá agravada con las tareas propias de las aseguradoras de títulos. Por un lado los abogados debieran, porqué no siempre son requeridos para hacerlo, intervenir en la redacción del contrato privado de compraventa, cuidando sus alcances y legalidad. Posteriormente, para la preparación de la escritura de compraventa, se acude con el notario a fin de que protocolice y vuelva a verificar la legalidad y alcance del contrato de compraventa. A este punto encontramos una duplicidad de funciones que, evidentemente, incrementa los costos en las operaciones inmobiliarias. Además, en la práctica mexicana, la mayoría de los contratantes en operaciones inmobiliarias no consultan a un abogado antes de la celebración del contrato privado de compraventa, sino que acuden al notario una vez que han celebrado este, con el consecuente riesgo de haber celebrado un contrato defectuoso o viciado.

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

Inmobiliario, Madrid, núm. 60, noviembre-diciembre de 2003, p. 24, en www.econ.upf.es/~arrunada/esp/, el 1° de julio de 2004.

¹⁰⁸ Rajoy, Enrique, *El seguro de títulos*, 2003, artículo electrónico en www.conafovi.gob.mx/registros/SEGURO%20DE%20TITULOS.pdf, al 26 de junio de 2004.

En primer término, la intervención del abogado es poco demandada en la mayoría de contratos privados de compraventa celebrados en México, lo que tiene como consecuencia un alto grado de inseguridad jurídica por la cantidad de contratos privados ineficaces que existen. Por otro lado, es de destacarse la temeridad con que muchos corredores inmobiliarios intervienen en el asesoramiento a las partes para la celebración de sus contratos. En realidad, las operaciones de compraventa, una vez puesto en contacto oferta y demanda por los corredores inmobiliarios, debiera turnarse a los abogados de las partes quienes redactarían el contrato de compraventa correspondiente, asumiendo la responsabilidad inherente a dicha asesoría. Incluso, las aseguradoras de títulos podrían tener un padrón de abogados especialistas en derecho inmobiliario, debidamente publicitado con los corredores inmobiliarios, a fin de que fuera el propio corredor o la aseguradora quien recomendara al cliente la contratación de un abogado que después elaboraría el examen del título correspondiente en nombre de la propia aseguradora, con lo que se abatirían los costos de la operación.

A ese punto, apareciendo que la parte adquirente está interesada en la adquisición de un seguro de título, se contrataría a la aseguradora de títulos para que efectúe el consiguiente examen del título, ya sea a través del abogado que asesoró al adquirente en la compraventa, en cuyo caso debiera estar autorizado y reconocido previamente por la aseguradora, o a través del personal de la propia aseguradora. Es importante destacar que los notarios en México rara vez intervienen en el contrato privado de compraventa, iniciando su asesoría después de que el contrato ha sido celebrado y es demasiado tarde para reparar las deficiencias en el contenidas.

Claro está que, debido a la buena fe con que generalmente deben conducirse los contratantes y ante el ánimo generalizado de evitar un litigio, no todos los contratos privados deficientes llegan a los tribunales.

Una vez efectuado el examen del título, negociadas las excepciones de cobertura y eliminados los defectos del título, se continuaría con el proceso de compraventa remitiendo la operación ante el notario, habida cuenta de que la aseguradora le haría entrega de toda la documentación que normalmente el notario tramita, como son el avalúo, certificados de no adeudo de impuesto predial y derechos de agua, así como el examen del título. El notario, en consecuencia, se limitaría a dar los avisos de ley correspondientes,¹⁰⁹ protocolizar el contrato y a inscribir en registro público la operación.

En el caso de que el adquirente no deseara contratar el seguro de título, después de las manos del abogado pasaría la operación al notario, como se hace actualmente. Insistimos en que el abogado debe intervenir en las operaciones de compraventa, siempre que se requiera asesoría jurídica, cuando más tarde desde el momento de celebración del contrato de promesa de compraventa o compraventa. Hacemos un llamado a los corredores inmobiliarios para que se abstengan de brindar asesoría legal a sus clientes, cuando no están autorizados para ejercer el derecho, remitiéndolos a un abogado o a una aseguradora de título, generándose mayor seguridad jurídica y evitándose un sinnúmero de litigios que todos los días se ventilan en nuestros tribunales.

¹⁰⁹ Como el primero y segundo avisos preventivos de compraventa.

3. LA COMPAÑÍA ASEGURADORA

3.1 Antecedentes

Como se desprende de los antecedentes históricos del seguro de título, este se otorga por aseguradoras especializadas en ese tipo de seguros y nunca por las aseguradoras generales.

Hay que distinguir a las aseguradoras de los *national title insurers* que se hacen consistir en aseguradoras que no cuentan con sucursales y plantas de títulos en una región determinada, que usualmente autorizan la emisión de pólizas a través de agentes locales. Utilizan a agentes independientes de seguros tradicionales, *escrow agents* y abogados practicantes, a cambio de una comisión en el seguro. Por otra parte, los agentes locales de seguros de títulos cuentan con plantas de títulos locales y tratan directamente, a través de sus empleados, con los propios asegurados. Las aseguradoras tratan de utilizar una mezcla de los dos métodos.¹¹⁰

En Estados Unidos existen dos principales formas de comercializar el seguro de título. La primera es a través de la propia aseguradora, es decir, la compañía aseguradora que suscribirá la póliza respectiva,¹¹¹ misma que puede tener representación local o federal, y los agentes de títulos,¹¹² que siempre son locales.¹¹³ Es común la contratación del agente de títulos, habida cuenta de que las compañías de seguros no siempre cuentan con ficheros o registros privados de títulos¹¹⁴ en donde puedan llevar a cabo las investigaciones atinentes al título, por lo que contratan a agentes locales, comúnmente empresas dedicadas a cerrar transacciones inmobiliarias,¹¹⁵ para que efectúen el examen correspondiente al título, que posteriormente será asegurado por la propia compañía de seguros.

Desde luego, antes de la creación de los aseguradores de títulos en los Estados Unidos, las operaciones inmobiliarias se llevaban a cabo, en la mayoría de las veces, con la supervisión de un abogado. Por ello, cuando las aseguradoras de títulos comenzaron a proliferar por toda la unión americana, los abogados pretendieron cerrarles el paso logrando dificultarles la entrada a ciertos estados o, de plano, logrando su prohibición.¹¹⁶

Entre las acciones defensivas de los abogados se encontró la creación de los fondos creados por abogados como garantía adicional para los títulos,¹¹⁷ complementando el seguro sobre responsabilidad profesional por negligencia de los propios abogados. Dichos fondos, de cara al asegurado, operan como lo hacen las compañías de seguros de títulos, salvo que

¹¹⁰ Vid. BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 1-40.

¹¹¹ Llamados *insurance underwriters*

¹¹² Llamados *local title agents*

¹¹³ ARRUÑADA, Benito. *Op. cit. nota 6*, Página 15.

¹¹⁴ Comúnmente llamados *title plants*.

¹¹⁵ Llamadas *escrow companies*.

¹¹⁶ En el estado de Iowa están prohibidas las aseguradoras de títulos. Vid. ARRUÑADA, Benito. *Op. cit. nota 6*, Pág 15.

¹¹⁷ Llamados en los Estados Unidos *Lawyer's Title Guaranty Funds*.

generalmente no cuentan con ficheros de registro propios,¹¹⁸ con excepción de la de Florida, posicionada como la séptima aseguradora de ese país.¹¹⁹

3.2 Funciones y operación

Existen tres funciones básicas o típicas de las aseguradoras de títulos: el archivo de información, el examen del título y el seguro como tal. De esta forma, encontramos que, en los Estados Unidos, se pueden presentar diversos grados de integración de estas funciones en las aseguradoras.

Por un lado, existen los agentes no afiliados¹²⁰, que suelen ser agentes locales que no cuentan con facultades para obligar a la aseguradora, cuando menos en lo que respecta al aseguramiento para créditos refaccionarios, títulos de ferrocarriles, derechos de subsuelo y cargas fiscales, entre otros. Por lo general son abogados independientes autorizados por la aseguradora¹²¹ que cobran directamente al cliente sus honorarios legales y remiten al cliente con la aseguradora para que esta sea quién cobre las primas correspondientes al seguro. El agente no afiliado cobra una comisión a la aseguradora que generalmente oscila entre el 50 y 60 por ciento de la prima. Evidentemente, la aseguradora revisa el certificado emitido por el abogado para decidir si emite o no la póliza correspondiente.¹²²

Los agentes afiliados¹²³, por otra parte, representan a la empresa aseguradora y están facultados para emitir pólizas y cobrar las primas correspondientes, reteniendo una comisión hasta por el 90 por ciento de la prima. Estos agentes efectúan la investigación del título y el cierre de la transacción. Más del 60 por ciento de las pólizas emitidas en los Estados Unidos se negocian a través de este tipo de agentes.¹²⁴

Por último, las sucursales y filiales de las compañías de seguros que suelen establecerse con ámbito regional, mismas que cuentan con archivos privados de títulos¹²⁵ de ámbito local, por lo que mantienen los archivos, examinan los títulos directamente, emiten la póliza correspondiente y cierran la operación respectiva.¹²⁶

Las aseguradoras de títulos se han dedicado a prestar algunos servicios previos o paralelos al simple aseguramiento, que les permiten aminorar sus riesgos, tales como el desarrollo y mantenimiento de bases de datos sobre operaciones inmobiliarias,¹²⁷ comúnmente desarrolladas por los *abstracters*, cierre de transacciones y el dictamen jurídico.

¹¹⁸ *Title plants.*

¹¹⁹ ARRUÑADA, Benito. *Op. cit. nota 6*, Página 15.

¹²⁰ Llamados *nonaffiliated agents.*

¹²¹ Denominados *approved attorneys.*

¹²² ARRUÑADA, Benito. *Op. cit. nota 6*, Página 16.

¹²³ Llamados *affiliated agents*

¹²⁴ ARRUÑADA, Benito. *Op. cit. nota 6*, Página 16.

¹²⁵ *Title plants.*

¹²⁶ ARRUÑADA, Benito. *Op. cit. nota 6*, Página 16.

¹²⁷ También llamados ficheros paralelos, *title plants* o *title factories.* Vid. ARRUÑADA, Benito. *Op. cit. nota 6*, Página 5.

Las aseguradoras no dictaminan sobre la validez del título¹²⁸ y, de hecho, en los Estados Unidos, han hecho innecesario el dictamen jurídico en las operaciones inmobiliarias sencillas, perjudicando a los abogados especializados en derecho inmobiliario.¹²⁹ No obstante, las aseguradoras, antes de proceder a asegurar un título, efectúan, a través de un abogado, interno o externo, un examen sobre los posibles riesgos a asegurar, por lo que rara vez toman como base para decidir acerca de la contratación de un seguro solamente los cálculos actuariales.

En los Estados Unidos, las aseguradoras podrían ser responsables de negligencia ante el asegurado cuando no examinan debidamente el título a asegurar, en cuyo caso la condena podría exceder fácilmente el monto asegurado.¹³⁰

Por otro lado, en ese país, por lo general, son los propios abogados o agentes inmobiliarios quienes promueven la contratación del seguro de título, aún actuando como agentes de seguro, y ellos mismos hacen el examen o dictamen jurídico del título, por lo que llegan a ser responsables ante el propio asegurador, aunque no ante el asegurado.¹³¹ Directa o indirectamente, las aseguradoras han asumido el proceso de prevención que, en los primeros años de aparición de los seguros de título, realizaban los *lay conveyancers* y abogados.¹³²

Debido a que las aseguradoras efectúan esa labor de investigación y dictamen, la incidencia de siniestros es generalmente baja, aunque puede variar de un lugar a otro, dependiendo del grado de calidad del derecho inmobiliario, el funcionamiento del registro público, importancia de las transacciones comerciales y si se trata de una zona urbana o rural.¹³³

Un problema con el que las aseguradoras se enfrentan es el de los fraudes urdidos en la fase de distribución del seguro, en donde los empleados de la propia aseguradora pudieran aliarse con los asegurados o los agentes inmobiliarios de estos.

Tal fue el caso de Florida en 1989, en donde el 26% de las pérdidas de las aseguradoras de títulos se debió a ese fenómeno.¹³⁴ En la actualidad, las aseguradoras, para evitar este tipo de fraudes, auditan sus agencias y sucursales y obligan a sus agentes y empleados a contratar fianzas, generalmente por encima de los límites que las propias leyes estatales llegan a señalar como mínimos.

128 Llamadas en Estados Unidos title opinion.

129 Vid. ARRUÑADA, Benito. *Op. cit. nota 6*, Página 5.

130 Véase CRIBBET, J.E., *Principles of the Law of Property*, The Foundation Press, Minneola, Nueva York, 1975, citado en ARRUÑADA, Benito. *Op. cit. nota 6*, Página 7.

131 En ese sentido PALOMAR, J.D., *Title Insurance Law*, St. Paul, West, 1994 y JENNINGS, M.M., "The evolving nature of title insurance as a contract: removing the notions of panacea", *Real Estate Law Journal*, invierno, Vol. 25, núm. 3, pp. 301-305, citados en ARRUÑADA, Benito. *Op. cit. nota 6*, Página 7.

132 Vid. ARRUÑADA, Benito. *Op. cit. nota 6*, Página 10.

133 ARRUÑADA, Benito. *Op. cit. nota 6*, Página 7.

134 Véase LIPSHUTZ, N.R., *The regulatory economics of title insurance*, Preager, Westport, Connecticut, 1994, citado en ARRUÑADA, Benito. *Op. cit. nota 6*, Página 9.

De cualquier forma, no obstante que el seguro de título tiene una marcada misión preventiva, conserva, aunque en pequeña medida, el elemento actuarial característico de los seguros en general. Dicho elemento se actualiza en la práctica debido a que, pese a la investigación y dictamen que pueda llevarse a cabo del título asegurado, dentro del derecho inmobiliario existen ciertos riesgos que no es posible prevenir y, en consecuencia, se requiere de un cálculo actuarial que los prevea.

Aunque nunca han sido comunes las aseguradoras que operen en mayor parte bajo cálculos actuariales, algunas lo han hecho como sucedió en los años sesenta en los Estados Unidos,¹³⁵ no obstante, efectuaban una revisión de los registros públicos en relación con las inscripciones posteriores a la última póliza. La misma práctica han puesto en marcha, a partir de la década de los noventa, las nuevas aseguradoras de títulos que efectúan búsquedas e investigaciones a partir del último resultado que otra aseguradora hubiese efectuado en su registro privado de títulos o *title plant*, asumiendo, bajos cálculos actuariales, el resultado de dicha investigación, previendo el posible error en la investigación preexistente. Dicha práctica resulta común en los Estados Unidos, habida cuenta de que las compañías de seguros de títulos importantes o de mayor antigüedad son reticentes a permitir la cesión de pólizas, a través de descuentos que ofrecen a los compradores cuando renuevan una póliza sobre el inmueble que adquirieron y que ya se encontraba asegurado por esa misma compañía.¹³⁶

En Europa las compañías también trabajan bajo bases actuariales. Sin embargo, por lo general, las compañías no efectúan ninguna búsqueda o examen adicional a partir de la última búsqueda efectuada por otra compañía. No obstante, hay que tomar en cuenta que, en Europa, las aseguradoras complementan la responsabilidad profesional de las personas que intervinieron en la transacción inmobiliaria, además de que en ese continente se cuenta con registros públicos más confiables que en los Estados Unidos pues, además de tener una función informativa, también producen efectos jurídicos.

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

Debido al poco tiempo que tienen operando en México y al desconocimiento generalizado que existe del seguro de título, las aseguradoras de títulos en México operan con oficinas matrices en la Ciudad de México, aunque con planes para abrir sucursales, especialmente en plazas eminentemente turísticas como Cancún, Quintana Roo y Puerto Peñasco, Sonora, lugares en donde el seguro de título es solicitado con frecuencia por desarrolladores de alta escala.

Durante el desempeño de nuestra práctica profesional como abogados, hemos percibido una gran desinformación en México por parte del público en general, nuestros clientes, colegas, así como de notarios y funcionarios registrales, en cuanto a lo que significa el seguro de título y lo que representa. Consideramos que son las propias aseguradoras de título, quienes deben esforzarse por difundir en mayor medida la importancia del producto y servicio que ofrecen,

¹³⁵ Según DUKEMINIER, J. y J.E. KRIER, *Property*, 4ª edición, Aspen Law and Business, Nueva York, página 730, citado en: ARRUÑADA, Benito. *Op. cit. nota 6*, Página 10.

¹³⁶ Vid. ARRUÑADA, Benito. *Op. cit. nota 6*, Página 3.

promoviendo foros y conferencias de alto nivel y promoviendo la producción bibliográfica y hemerográfica sobre el tema.

4. LA PÓLIZA

4.1 Estandarización de la póliza

Como en todas las demás clases de seguros, existe una tendencia a la estandarización en las pólizas del seguro de título. De hecho, en los Estados Unidos, las pólizas modelo de la *American Land Title Association* (ALTA)¹³⁷ son generalmente adoptadas por todas las aseguradoras de ese país.¹³⁸ Las aseguradoras de títulos, desde los años treinta del siglo XX, han desarrollado, de la mano de esa asociación formatos estandarizados de pólizas y machotes de endosos o ampliación de cobertura, respondiendo a las exigencias de los mercados estadounidenses, principalmente de acreedores hipotecarios e intermediarios financieros de segundo nivel.¹³⁹

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

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

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

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

¹³⁷ La ALTA, con sede en Washington, D.C. y 2,000 asociados, fue fundada en 1907. Es una asociación nacional de los Estados Unidos que representa los intereses de *abstracters* y de la industria del seguro de título. Información obtenida en www.alta.org el 27 de agosto de 2004.

¹³⁸ Para un completo estudio de las pólizas estándar véase Vid. BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 2-33 a 2-41.

¹³⁹ Vid. ARRUÑADA, Benito. *Op. cit. nota 6*, página 12.

4.2 Secciones de la póliza, en cuanto a su forma

Las pólizas del seguro de título, en cuanto a su forma, se dividen en diversas secciones, a saber:¹⁴⁰

A) La carátula de la póliza¹⁴¹, identificada como “anexo A”, (Schedule A), en donde se contienen los datos generales del seguro, como el número de póliza, el nombre del asegurado, la suma asegurada, el día y hora en que se expidió la póliza, la fecha y hora en que entró en vigor el seguro y la descripción del inmueble asegurado.

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

C) El Anexo B o Schedule B, que contiene una lista de excepciones de cobertura que aplican a cada seguro en particular. Mientras que en el cuerpo de la póliza se insertan las excluyentes de cobertura, es decir, las excepciones de cobertura estandarizadas para todos los seguros de título, en el Anexo B se insertan las excepciones de cobertura que aplican al seguro en particular. Dichas excepciones se conforman básicamente por los defectos conocidos y existentes del título que, por lo tanto, no quedarán asegurados. Evidentemente, esos defectos son resultado del dictamen jurídico o búsqueda del título que efectuó la aseguradora. Si el asegurado quisiera cubrir esas excepciones, deberá depurar los defectos encontrados o asegurarlos mediante un endoso¹⁴², con el consecuente pago de una prima adicional.

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

La división de las pólizas de seguro de título, desde el punto de vista subjetivo del contratante, es la de seguro de propietario¹⁴³ y seguro de acreedor.¹⁴⁴

¹⁴⁰ Siguiendo la división que hace uno de los principales tratadistas, Vid. BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 3-3.

¹⁴¹ Llamadas *statement of coverage*.

¹⁴² Llamados *endorsement* o *rider*.

¹⁴³ También llamada *owners policy*.

¹⁴⁴ También llamada *loan policy* o *lenders policy*.

4.3 División subjetiva de la póliza en cuanto al contratante

4.3.1 Seguro de propietario u *Owner policy*.

Los seguros de propietario, generalmente, tienen como suma asegurada una cantidad igual al precio de la compra. En el mercado estadounidense, suelen presentarse casos en que se negocie la suma asegurada a fin de cubrir una cantidad mayor a la que tuvo el inmueble cuando se adquirió, generalmente cuando se adquirió la propiedad en un costo menor al de mercado. También se llega a negociar la suma asegurada cuando el comprador quiere cubrirse contra los efectos de la inflación.¹⁴⁵

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

También es posible que la aseguradora cubra una suma asegurada mayor al precio de compra, si la suma asegurada, a juicio de la aseguradora, corresponde al valor comercial del inmueble. Este proceder es conveniente cuando el comprador ha adquirido un inmueble a precio menor al de mercado.

La póliza de comprador, en la mayoría de las veces, genera una prima proporcionalmente mayor a la del acreedor. En los Estados Unidos es una práctica común que el seguro sea contratado por el comprador, o por cuenta de este, siempre que existe una compraventa.

En la actualidad, las primas de los seguros de título en los Estados Unidos oscilan alrededor de los \$3.50 dólares por cada \$1,000.00 de cobertura. La prima mencionada corresponde a la llamada *national rate*, uno de los tres sistemas de primas conocidos por los autores en los Estados Unidos. Se conoce como *national rate* a la contraprestación que cobra la aseguradora por el seguro de título, compuesta en parte por el factor gastos y en parte por el factor riesgo. Los conceptos de gastos de la *national rate*, ascienden, en promedio, al equivalente del uno por ciento sobre el valor total de una operación de compraventa.¹⁴⁶ Otro sistema de pago de primas se presenta en lugares como Florida, en donde incluye los gastos de investigación y examen del título, por lo que las primas ascienden en promedio a \$5.75 dólares por cada \$1,000 de protección.¹⁴⁷

En el estado de Nueva York se cuenta con un tercer sistema de tarifas, en donde existe una tarifa mínima para el comprador del orden de \$350.00 dólares por una cobertura de hasta los primeros \$35,000,00 dólares en la ciudad y área metropolitana de Nueva York, incluyendo el costo de los gastos de investigación. Subsecuentemente, existe un cargo por \$5.81 dólares por cada \$1,000.00 dólares de protección en las pólizas de propietario. Pasando los \$50,000.00

¹⁴⁵ Vid. ARRUÑADA, Benito. *Op. cit. nota 6*, Página 12.

¹⁴⁶ Vid. BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 1-12.

¹⁴⁷ Idem

dólares de protección, la tarifa baja para quedar entre \$2.00 y \$2.41 dólares por cada \$1,000.00 de protección.

En México, el costo del dictamen del título oscila entre \$1,500.00 y \$4,000.00 dólares dependiendo la compañía y la complejidad del caso. El costo de la prima se cotiza entre el 4 y el 6 al millar sobre el monto asegurado. Evidentemente, el costo será menor mientras mayor sea el valor del inmueble.

Contrariamente a lo que sucede con la generalidad de los seguros, el seguro de título tiene la particularidad de que su vigencia es indefinida, solamente limitada a que el comprador mantenga algún derecho u obligación en el inmueble cuyo título se asegura. De esta forma, no solamente continuará vigente el seguro mientras el comprador continúe siendo propietario, sino también cuando haya dejado de serlo y le hubiese sido reclamado el saneamiento para el caso de evicción. Una característica importante del seguro de título consiste en que el beneficio del seguro se extiende no solo al comprador original, sino también a sus herederos, habida cuenta de que estos responden de la evicción al igual que el autor de la sucesión.

Cada vez que existe una enajenación del inmueble cuyo título se aseguró el terminará la vigencia del seguro. Sin embargo, es común que las compañías aseguradoras, cuando se renueva el seguro ante ellas mismas, otorgan al nuevo asegurado un descuento en la prima, lo que podríamos llamar una prima de renovación.¹⁴⁸ Dicho proceder es lógico, pues la compañía, que ya anteriormente ha efectuado el examen del título, solamente se verá obligado a efectuar un nuevo examen respecto de la última transacción, sin tener que remontarse a los demás antecedentes.

4.3.2 Seguro de acreedor o *Lenders policy*

En el caso del seguro de acreedor, la suma asegurada corresponde a la parte insoluble del crédito hipotecario contratado con el beneficiario de la póliza, por lo que, al amortizarse el préstamo, en la misma medida disminuirá la suma asegurada. Desde luego, el seguro de acreedor es cesible mediante endoso a quienes llegasen a subrogarse en los derechos del acreedor. Este fenómeno cobra especial relevancia en el mercado estadounidense, debido a que en ese país es común que un acreedor hipotecario negocie con sus créditos y los transmita regularmente a otros acreedores.

En ese sentido, no habrá de confundir la simple cesión de derecho de un crédito hipotecario, en donde el seguro original continuará vigente, con el refinanciamiento de hipoteca, en cuyo caso habrá de efectuar una renovación de la póliza y pagar una nueva prima.

Es decir, mientras no exista la probabilidad de un nuevo riesgo entre dos actos jurídicos sucesivos, como en la cesión de derechos simple, no existirá la necesidad de renovar el seguro ni pagar una nueva prima.¹⁴⁹

¹⁴⁸ Llamadas *resigues rate*.

¹⁴⁹ Vid. ARRUÑADA, Benito. *Op. cit. nota 6*, Página 13.

La prima para los acreedores hipotecarios, en los Estados Unidos, resulta ser del orden de los \$2.50 dólares por cada \$1,000.00 dólares de cobertura. La prima en el seguro de propietario siempre es mayor a la de acreedor, tratándose de la misma cobertura. Como hemos señalado antes, la prima mencionada corresponde a la llamada tarifa nacional, que comprende tanto los gastos de investigación del título como la prima propiamente dicha.¹⁵⁰ En México, la prima del seguro tiene un costo aproximado de 4 al 6 al millar, dependiendo el monto de la operación asegurada.

En el caso del sistema neoyorquino que hemos analizado anteriormente, las primas por un préstamo para asegurar títulos de la ciudad y área metropolitana de Nueva York, tienen un costo mínimo de \$300.00 dólares por los primeros \$35,000.00 dólares de cobertura en el caso de pólizas de préstamos, incluyendo los gastos de investigación respectivos. Adicionalmente, existe un cargo por \$4.84 dólares por cada \$1,000.00 dólares de protección en las pólizas de acreedor.¹⁵¹

4.4 División de la póliza en cuanto al alcance de la cobertura

4.4.1 Cobertura por pérdida o daño efectivo

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

En el caso de pólizas de acreedor hipotecario, cuando un gravamen hipotecario ha sido asegurado y aparece un gravamen desconocido e ignoto por las partes, con mejor lugar y grado que el gravamen asegurado, se dice que existe una pérdida efectiva que da lugar a una reclamación del seguro. La teoría del "*actual loss*", como se le conoce en los Estados Unidos, fue establecida en un precedente judicial¹⁵², estableciendo medularmente que dichas palabras consisten en una pérdida que puede ser reclamada por el afectado mediante el ejercicio de una acción judicial. Se ha establecido, en los Estados Unidos, que el asegurado debe demostrar, antes de iniciar su acción, que no existen más garantías ("*no further collateral*") o ("*impairment of the lien*").

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

El segundo extremo que debe acreditar el asegurado para iniciar una acción por *pérdida real*, es que su gravamen fue hecho nugatorio con el gravamen superveniente, de manera tal que ha hecho "inseguro" su propio gravamen.

¹⁵⁰ Vid. BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 1-12.

¹⁵¹ VEASE SUPRA, Vid. BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 1-12.

¹⁵² Bryn Mawr Tr. Co. vs. Chicago Title Insurance Co., 28 Phila. Cty. 81, 1994 Phila. Cty. Rptr. LEXIS 65, citado en , Vid. BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 3-24.

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

En los Estados Unidos, es práctica común que los acreedores asegurados inician al mismo tiempo el juicio en contra del deudor a fin de reclamar el pago en base a la obligación que tiene de responder con todos sus bienes (*sue on the note*) y el procedimiento de remate (*foreclosure*) que le corresponde a la garantía hipotecaria. De esta forma surge el principio “*Foreclosure first*” que podemos traducir como la obligación del acreedor hipotecario de rematar primero el inmueble hipotecado antes de proceder a reclamar el seguro de título. Se dice que no existirá una pérdida actual en tanto no se conozca si el producto del remate del inmueble será suficiente para cubrir el monto del crédito, usualmente acorde a la suma asegurada en el seguro de título. De esta forma, fue establecido judicialmente que existe una pérdida actual cuando la aseguradora ha tenido un tiempo suficiente para remediar el defecto superveniente, aún cuando no ha sido ejecutado el gravamen desconocido, y, no haciéndolo, entonces debe pagar el seguro contratado.¹⁵³

En las pólizas de propietario, cuando la aseguradora ha intervenido en el cierre de la operación inmobiliaria de que se trate, la interpretación que han dado las cortes de los Estados Unidos al significado de pérdidas o daños ha sido más amplio que en el caso del seguro de acreedor. Dicha interpretación ha sido en el sentido de que el propietario, apenas aparece o se descubre un gravamen o limitación en el dominio del inmueble objeto del título asegurado, el propietario sufre una pérdida o daño directo al disminuir el valor de mercado del inmueble hasta en tanto sea removido el gravamen o defecto y, una vez hecho esto, la pérdida se hará consistir en el costo que tuvo hacerlo.¹⁵⁴

4.4.2 Cobertura a la fecha de expedición de la póliza

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

Así las cosas, el seguro de título no cubre los riesgos que puedan crearse en fecha posterior a la expedición de la póliza, cubriendo solamente los que existan al momento de su expedición y que aparezcan posteriormente¹⁵⁵. Por ello, las pólizas de este tipo de seguro contienen, generalmente, el día y hora a partir de la cual inicia la vigencia del seguro.

¹⁵³ *Stewart Title Guaranty Co. vs. Goldome Credit Corp.*, 494 So. 2d 10, 12 (Ala. 1986), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 3-38.

¹⁵⁴ *Green vs. Evesham Corp.*, 430 A. 2d 944 (N.J. Super. Ct. 1981)

¹⁵⁵ *Bragman vs. Commonwealth Land Title Insurance Company*, 421 F. Supp. 99 (E.D. Pa. 1976), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 3-49.

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

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

El seguro de título protege en contra de defectos en el inmueble o en el interés jurídico sobre el inmueble de que se trate, pero no protege la posesión del inmueble, ¹⁵⁶ como generalmente lo establecen las pólizas de fianza.

En consecuencia, es evidente que el seguro de título cubre el interés jurídico del asegurado que corresponda a la figura jurídica que, para describir tal interés jurídico, debe señalarse en la póliza. De tal suerte que, si la póliza señala que el asegurador se obliga a cubrir los defectos de la póliza respecto del título de propiedad que ostenta un comprador de un inmueble, no es necesario que la póliza señale todos los riesgos que puedan presentarse respecto de un comprador, pues se entienden implícitamente en la figura jurídica del comprador. De esta forma, no es necesario que la hipotética póliza de marras señale que cubre el riesgo de evicción, pues dicho riesgo es inherente a los compradores de inmuebles.

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

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

Con esta frase sacramental, las aseguradoras de títulos en los Estados Unidos pretenden describir en sus pólizas ciertos conceptos jurídicos fundamentales atinentes al seguro de título que hoy son ampliamente reconocidos por el derecho de seguros en ese país.

Cuando se señala que el seguro se otorga contra cualquier defecto del título, debemos entender por defecto las reclamaciones que puedan existir por parte de terceros, respecto de los derechos, privilegios y poderes comúnmente reconocidos e inherentes al derecho de propiedad.¹⁵⁷

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

El caso líder en la materia, conforme al derecho anglosajón, es el de *United States vs. City of Flint*, en donde se estableció claramente el objeto y alcance de los seguros de título,

¹⁵⁶ Como ha sido sostenido judicialmente en los Estados Unidos en el caso *Moreno vs. Macaluso*, 817, F. Supp. 945 (M.D. Fla. 1993), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 3-53.

¹⁵⁷ *United States vs. City of Flint*, 346 F. Supp. 1282 (E.D. Mich. 1972) y *Stewart Title Guaranty Company vs. Greenlands Realty, L.L.C.*, 58 F. Supp. 2d 370, 382 (D.N.J. 1999), citados en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 3-71.

señalando que el objeto del seguro de título es cubrir las posibilidades de pérdida existentes a través de defectos, privilegios o gravámenes que puedan afectar el título. Algunos de esos defectos serán revelados en la búsqueda que se haga en los registros públicos y otros a través de una inspección en el inmueble. Como el asegurado, generalmente, no cuenta con los conocimientos y aptitudes suficientes para descubrir y protegerse de los defectos, debe descansar en una institución como las aseguradoras de títulos.¹⁵⁸

Por otra parte, respecto de los gravámenes o privilegios, para conocer sobre su existencia en relación al título asegurado, a la fecha de expedición de la póliza, será materia del análisis que efectúen los aseguradores en los registros públicos de propiedad respecto del título.¹⁵⁹ Desde luego, pueden existir privilegios públicos no inscritos en los registros públicos, por lo que las cortes en los Estados Unidos han determinado que, para los efectos del seguro de título, es de explorado derecho que las leyes sobre construcción y zonificación no son gravámenes o defectos que afecten el título de propiedad.¹⁶⁰ Por lo mismo, generalmente los *abstractors* y las compañías aseguradoras no revisan los registros sobre zonificación.

Sin embargo, las aseguradoras si están obligadas a revelar en su búsqueda del título los privilegios o gravámenes procedentes del pago de impuestos, pues de lo contrario serían responsables ante el asegurado por su omisión, sin perjuicio de la acción que corresponde al comprador de demandar al vendedor por tal concepto.¹⁶¹ Lo anterior cobra especial relevancia si consideramos que las aseguradoras de título tienen un papel relevante en el cierre de las transacciones inmobiliarias en los Estados Unidos, como ha sido establecido judicialmente en ese país al señalarse que el propósito de los seguros de título es proteger a un adquirente de las posibles pérdidas derivadas de los defectos que puedan afectar al título. El prospecto de comprador depende de la aseguradora de título para que efectúe la búsqueda y examen del título correspondiente a fin de decidir si adquirirá o no el inmueble, esperando que la aseguradora hubiese analizado la ley aplicable al igual que los registros, antes de emitir su compromiso de asegurar, y que advierta sobre los posibles riesgos que pudiesen existir acerca del título.¹⁶²

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

El gravamen es cualquier restricción, privilegio o carga en la propiedad o cualquier derecho de tercero que pudiese interferir en el libre uso y disfrute de la propiedad. El término

¹⁵⁸ United States vs. City of Flint, 346 F. Supp. 1282 (E.D. Mich. 1972) y Stewart Title Guaranty Company vs. Greenlands Realty, L.L.C., 58 F. Supp. 2d 370, 382 (D.N.J. 1999), citados en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 3-72.

¹⁵⁹ BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 3-73.

¹⁶⁰ Somerset Savings Bank vs. Chicago Title Insurance Company, 649 N.E. 2d 1123, 1127 (Mass. 1995), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 3-73.

¹⁶¹ Bell Abstract & Title, Inc. vs. Caro, Inc., 500 N.W. 2d 834 (Neb. 1993), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 3-76.2.

¹⁶² Oak Park Trade and Savings Bank vs. Intercounty Title Co. of Illinois, 678 N.E. 2d 723, 725-27 (Illinois Appellations Court 1997), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 3-76.2.

es lo suficientemente amplio para incluir todas las formas de privilegios voluntarios o involuntarios, como hipotecas, sentencias de pago de pesos, derechos de preferencia, derechos locales y federales, impuestos estatales e impuestos sobre la propiedad. También incluye derechos de posesión como el arrendamiento, licencias y usufructos, despojos o invasiones, servidumbres y cláusulas restrictivas en los contratos de compra.¹⁶³

Ha sido establecido judicialmente en los Estados Unidos que existen seis factores para determinar cuando existe un gravamen que afecte al título de propiedad. Esos factores son (1) un derecho o interés en la propiedad; (2) subsistiendo en un tercero; (3) disminuyendo el valor de la propiedad adquirida; (4) pero no lo suficiente para que el asegurado pierda el título; (5) que debe preexistir al contrato de venta y ser incumplido, si lo es, al momento de la transmisión de la propiedad; y (6) la propiedad objeto del seguro debe estar en manos del propietario y no en las del posible comprador.¹⁶⁴

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

En los seguros de título no se asegura la imposibilidad física de tener acceso a la propiedad objeto del título asegurado pues, como hemos señalado antes, no se asegura la posesión del inmueble, sino que se cubre el riesgo de que se pierda el derecho de tener un camino de acceso al inmueble.¹⁶⁵ El seguro de título no garantiza que el camino de acceso al inmueble sea transitable, ni las condiciones del mismo, sino que dicho camino exista. Así, no importa, para el seguro de título, si se requiere un tanque o un vehículo todo terreno para acceder a un inmueble o si el camino se inunda en diversas épocas del año haciéndolo intransitable.¹⁶⁶

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

4.4.6 Seguro en contra de un título no comerciable o *unmarketable title*

¹⁶³ *Sunderlin vs. National Attorney's Insurance Company*, 213 N.Y.L.J., at 35 (Newburgh, May 30, 1995), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 3-90.

¹⁶⁴ *Magraw vs. Dillow*, 341 Md 492, 671 A. 2d 485 (1996), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 3-90 a 3-91.

¹⁶⁵ *Title & Trust Company of Florida vs. Barrows*, 381 So. 2d 1088, 1090 (Fla. Dist. Ct. App. 1979), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 3-93.

¹⁶⁶ Aunque parezcan exageradas esas afirmaciones, han sido materia de controversia judicial en los Estados Unidos, como se desprende de *Krause vs. Title & Trust Company of Florida*, 390 So. 2d 805, 806 n.2 (Florida Dist. Ct. App. 1980) y *Title & Trust Company of Florida vs. Barrows*, 381 So. 2d 1088, 1089-90 (Florida Dist. Ct. App. 1979).

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

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

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

4.4.7 Cobertura adicional del acreedor hipotecario

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

Es importante destacar que, en las pólizas de acreedor, la cobertura continúa después de que el asegurado se adjudica la propiedad por medio del remate del inmueble o adquiere la propiedad por cualquier otra causa derivada del préstamo, como puede ser una dación en pago. Una vez que la propiedad pasa, por esas causas, al acreedor hipotecario, este no requiere de una nueva póliza que lo proteja como propietario.¹⁶⁷

¹⁶⁷ Véase BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 3-128.

5. EXCLUYENTES DE COBERTURA.

Las excluyentes son excepciones estandarizadas a la cobertura de una póliza de seguro.¹⁶⁸ Es importante distinguir las excepciones de cobertura de las excluyentes de cobertura. Las excluyentes de cobertura son estandarizadas, siempre se contienen en las pólizas, mientras que las excepciones de cobertura pueden incluirse también en la póliza, pero dependiendo del negocio de que se trate y sus particularidades. Las excluyentes se incluirán en la póliza, a pesar de que las hipótesis de que dichas excluyentes traten no existan en el caso en concreto.

Como se ha mencionado antes, la ALTA, ante la demanda del mercado secundario de hipotecas en Estados Unidos, ha estandarizado las pólizas de seguros de título.¹⁶⁹ Las principales excluyentes estándar de los contratos de seguro de título, son las siguientes:¹⁷⁰

5.1 Excluyente por reglamentaciones de uso

Según las pólizas estándar de la ALTA, esta exclusión aplica en el caso de cualquier ley o reglamento gubernamental, ya sea federal, local o municipal, (incluyendo, no limitativamente, las leyes y reglamentos sobre construcción o zonificación) que restrinja, regule, prohíba o sea relativa a (a) la ocupación, uso o disfrute de la propiedad; (b) el carácter, dimensiones o localización de cualquier mejora existente o por existir en la propiedad; (c) una división en los derechos de propiedad o una reducción de las medidas del inmueble o cualquier enajenación parcial de la cual la propiedad fuera o es parte; o (d) protección ambiental o la consecuencia de cualquier violación de esas leyes, reglamentos o regulaciones gubernamentales.

Esta excluyente encuentra un primer fundamento en que las aseguradoras de títulos en los Estados Unidos no efectúan búsquedas del título en los registros públicos de zonificaciones y uso de suelo, debido a que estos registros cuentan con una mala organización que encarece las búsquedas de título.¹⁷¹ Pero en realidad, la base de la excluyente señalada consiste en que, en el sistema legal de los Estados Unidos, todos los derechos sobre los bienes raíces no son derechos naturales, pues están sujetos a la facultad del gobierno de regular el uso del suelo de los inmuebles.

¹⁶⁸ RUSSELL, Jordan "ALTA Forms comité Revises Title Insurance Policies" en Practicing Law Institute, Title Insurance: The New Policy Changes, 132-36 (Real Estate Law & Practice Course Handbook Series No. 300, 1987) y BOZARTH, Robert, "How to Lose Your Title Insurance and Not Know It", Law Title News, Spring 1996, p. 16, citados en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 4-3.

¹⁶⁹ La primera estandarización tuvo lugar en 1929, dirigida al seguro de acreedor. Posteriormente, las principales estandarizaciones de pólizas han tenido lugar en 1959, 1970, 1987, 1990 y 1998.

¹⁷⁰ Siguiendo la clasificación que hace uno de los principales tratadistas en la materia, véase BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, capítulo 4.

¹⁷¹ BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 4-8 a 4-9.

5. 2 Exclusión por *expropiación*¹⁷²

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

5.3 Exclusión por defectos, privilegios, gravámenes, prescripciones y otros riesgos creados, sufridos, asumidos o convenidos por el propio asegurado¹⁷³

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

El privilegio es una afectación en el título asegurado de un inmueble y que les es oponible a los subsecuentes compradores de la propiedad, siempre que hubiesen sido concededores del mismo, y que es ejecutado a través de la venta del inmueble. Dicho de otra forma, es un derecho otorgado por contrato, ley o regla de derecho (*rule of law*) para tener una deuda o carga garantizada con una propiedad.¹⁷⁴

El gravamen es una carga vencida y que ha alcanzado condición de privilegio a la fecha en que la póliza ha sido expedida.¹⁷⁵ Debemos entender que estas figuras han sido *creadas* cuando son consecuencia de un acto conciente, deliberado y generalmente positivo por parte del asegurado, que no constituye desconocimiento o negligencia de su parte.¹⁷⁶

Respecto a la palabra *sufrido*, se utiliza como sinónimo de la palabra permitido, lo que implica que un asegurado tiene la autoridad o el poder para prohibir o prevenir un gravamen o defecto, pero no ejerce ese poder o autoridad a pesar de que el asegurado tenía total conocimiento del mismo.¹⁷⁷

¹⁷² Se le llama *Eminent domain* o *taking*.

¹⁷³ Para un estudio exhaustivo de esta clase de excluyente de responsabilidad vid. BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 4-33 a 4-57.

¹⁷⁴ Chevy Chase Bank, FSB vs. Chaires, 715 A.2d 199, 206 (Md. 1998), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 4-33.

¹⁷⁵ Butcher vs. Burton Abstract Title Co., 216 N.W. 2d 434, 436 (Mich. Ct. App.), 419 U.S. 998 (1974), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 4-33 a 4-34.

¹⁷⁶ American Savings and Loan Association vs. Lawyers Title Insurance Corporation, 793, F.2d 780, 786 (6th Cir. 1986), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 4-38.

¹⁷⁷ Arizona Title Insurance & Trade Company vs. Smith, 519 P.2d 860, 863 (Ariz. Ct. App. 1974), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 4-46.

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

5.4 Defectos no registrados y que resultan conocidos por el asegurado

Se refiere a los defectos que no son conocidos por la compañía aseguradora, que no han sido registrados en ningún registro público a la fecha de la póliza, pero conocidos por el asegurado y no notificados por escrito a la aseguradora antes de la expedición de la póliza.¹⁷⁸

En los Estados Unidos algunos defectos comunes no registrados son las confiscaciones o decomisos de inmuebles por tráfico de drogas, ya sea porque el asegurado es el traficante o lo es su cónyuge o acreedor hipotecario.¹⁷⁹

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

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

Sin embargo, en Estados Unidos, las transacciones inmobiliarias inician cuando el comprador celebra un contrato de compraventa preliminar con el vendedor para posteriormente, cuando se emita el seguro de título, se cierre la compraventa definitivamente. Así las cosas, cuando se celebra el contrato preliminar de compraventa, el comprador anticipa una parte del precio al vendedor y pacta con la aseguradora de títulos que inicie la búsqueda del título y la depuración de este. Si por alguna causa imputable a la calidad del título, la aseguradora se niega a asegurarlo y el comprador no recibe el reembolso de su anticipo, la aseguradora debe indemnizar al comprador.¹⁸⁰

5.6 Exclusión por defectos creados o adquiridos después de la fecha de la póliza

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

¹⁷⁸ Laabs vs. Chicago Title Insurance Company, 241 N.W. 2d. 434, 437 (Wis. 1976), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 4-57.

¹⁷⁹ Véase BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 4-57 a 4-83.

¹⁸⁰ Title Insurance Corporation of Pasadena vs. Wagner, 431 A.2d 179 (N.J. Super. Ct. 1981), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 4-84.

En consecuencia, esta exclusión confirma el hecho de que los aseguradores de títulos finalizan la búsqueda del título asegurado en una fecha cierta, cuando emiten su póliza, de tal suerte que, los defectos que aparezcan después de esa fecha ya no quedarán asegurados.¹⁸¹

5.7 Exclusiones por cesión gratuita de derechos

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

5.8 Exclusión por títulos no comerciables (*unmarketable titles*)

Si bien esta exclusión no aparece en todas las pólizas estándar de las principales aseguradoras de los Estados Unidos, significa que se excluye de cobertura la negativa de cualquier persona para comprar la propiedad, tomarla en renta o tomarla como garantía hipotecaria. Esto se debe a que el seguro de título no es una certificación de que el título será vendible en el futuro.¹⁸²

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

5.9 Exclusiones comunes en las pólizas de acreedor

Es común la exclusión de riesgos derivados del incumplimiento del acreedor asegurado a las leyes aplicables en la jurisdicción del lugar en donde la hipoteca vaya a ser ejecutada en caso de incumplimiento a la obligación garantizada. Dicha exclusión se refiere al incumplimiento de las leyes relativas al negocio que haya dado origen a la hipoteca.¹⁸³

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

¹⁸¹ Rosen vs. Nations Title Insurance Company, 66 Cal. Rptr. 2d 714, 720 (Cal. Ct. App. 1997).

¹⁸² J. & S. Building Company, Inc. vs. Colombian Title & Trade, Co., 563 P.2d 1086 (Kan. Ct. App. 1977), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 4-90.

¹⁸³ Denominadas "Doing Business" Laws.

6. CONDICIONES DE COBERTURA

6.1 El asegurado.

En los seguros de título, el asegurado es aquella persona que aparece mencionada como tal en la póliza.¹⁸⁴ Como en las demás clases de seguro, puede modificarse el nombre del asegurado a través de un endoso en tal sentido.

Una particularidad del seguro de título, es que el asegurado seguirá siéndolo mientras mantenga interés jurídico en la propiedad objeto del título asegurado, aún a través de sus sucesores, por lo que la protección del seguro se extiende a sus herederos, legatarios y albaceas, en atención a que se continúa asegurando la transmisión involuntaria de la propiedad.¹⁸⁵ También quedan asegurados los parientes más cercanos, así como los sucesores corporativos y fiduciarios.

Es importante destacar que, en el seguro de título, se entiende por sucesores aquellos que lo son del asegurado por disposición de la ley.¹⁸⁶ Judicialmente se ha establecido que la sucesión por “disposición de la ley” se refiere a un término o frase genérica generalmente usada para expresar la manera en que los derechos u obligaciones se transfieren a una persona por la sola aplicación de la ley a una transacción en particular, sin que exista acto positivo de esa persona para tal efecto.¹⁸⁷

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

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

Las aseguradoras, además de efectuar un dictamen del título para evitar riesgos, generalmente aseguran riesgos fuera de registro¹⁸⁸, mismos que no son detectables en los registros utilizados para la búsqueda del título, pero que podrían presentarse en un futuro.

¹⁸⁴ Hicks vs. Saboe, 555 A.2d 1241 (Pa. 1989), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 5-3.

¹⁸⁵ Pioneer National Title Insurance Co. vs. Child, Inc., 401 A.2d 68 (Del. 1979). citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 5-5.

¹⁸⁶ Denominado “Operation of law”.

¹⁸⁷ Pioneer National Title Insurance Co. vs. Child, Inc., 401 A.2d 68 (Del. 1979). citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 5-8.

¹⁸⁸ Llamados *Off-record risks*.

6.2 El inmueble o interés asegurado

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

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

6.3 Registros públicos

Los registros públicos han sido definidos por la ALTA, como aquellos registros que, por ley, mantienen información sobre actos jurídicos relativos a un inmueble.¹⁸⁹ Cuando esta definición anglosajona se refiere a que dichos registros operan “por ley” se refiere a las leyes registrales de cualquier tipo.¹⁹⁰ Por ello, definiciones contenidas en la pólizas estandarizadas más recientes de la ALTA,¹⁹¹ han señalado que los registros públicos son aquellos establecidos bajo leyes en vigor a la fecha de la póliza, con el propósito de dar publicidad a terceros, de los actos que afectan a un determinado inmueble, a pesar de que dichos terceros no hubiesen tenido conocimiento anterior de esos actos.¹⁹²

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

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

Es importante destacar que las aseguradoras de títulos solamente están obligadas a buscar antecedentes de la propiedad en los registros públicos y no los privados, como ha sido señalado judicialmente en los Estados Unidos.

Pero además no es suficiente el hecho de que un determinado acto se encuentre inscrito en un registro público para tener por efectuada la debida publicidad del acto o *constructive*

¹⁸⁹ ALTA, Póliza de propietario, condiciones y estipulaciones, definición de términos, 1 (f), versión 1970.

¹⁹⁰ Leyes registrales tales como *race acts*, *race-notice recording statutes* y *notice acts*. Véase el glosario de este trabajo.

¹⁹¹ ALTA, Póliza de propietario, condiciones y estipulaciones, definición de términos, 1 (f), versión 1992.

¹⁹² Haciendo clara referencia a los *Race recording statutes*: Leyes estatales conforme a las cuales los derechos respecto de un inmueble se determinan exclusivamente en base al registro de los actos correspondientes, sin tomar en cuenta el conocimiento que se tenga de actos que no sean registrados.

notice, a menos que la ley estatal registral relativa a ese registro público señale que la sola inscripción en el registro constituye la publicidad plena del acto registrado.¹⁹³

6.4 Títulos asegurados no comerciables o *unmarketable titles*.

La primera definición sobre la *no comerciabilidad del título asegurado*,¹⁹⁴ fue introducida por la ALTA en las pólizas estándar del seguro de acreedor del año de 1990, señalando que, cuando se encuentra amparada por la cobertura del seguro, la no comerciabilidad del título asegurado es un acto que, declarado judicialmente o no, afecta el título de propiedad que releva al comprador de su obligación de comprar o al acreedor de su obligación de prestar, atendiendo a una condición contractual o por disposición de la ley que requiere la entrega de un título comerciable o vendible.

Recordemos que, en los Estados Unidos, es común contratar la cobertura para que el título de propiedad asegurado continuará siendo vendible o comerciable, atendiendo a que las aseguradoras de títulos, cuando se niegan a asegurar un título, lo convierten en uno no asegurable y, en consecuencia, un título no comerciable o vendible.

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

6.5 Cobertura sobre responsabilidad contractual del asegurado

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

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

En consecuencia, el asegurado original o sus sucesores asegurados, cuentan con la cobertura del seguro en tanto mantengan un interés jurídico en la propiedad. Dicho interés

¹⁹³ First American Title Insurance Co. vs. J.B. Ranch, 966 P.2d 834, 838 (Utah 1998). Citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 2-16 a 5-38.

¹⁹⁴ *Unmarketability of the insured title*.

puede consistir en una obligación adquirida contractualmente o por disposición de la ley. A este punto, es importante destacar que el comprador del asegurado que tenga una reclamación en contra de este, no se encuentra legitimado para actuar directamente en contra de la aseguradora del título. Es requisito *sine qua non* que el comprador del asegurado primero inicie su acción en contra de este para que, habiéndose determinado la responsabilidad del asegurado, entonces la aseguradora proceda a la indemnización correspondiente.

Dicho de otro modo, los derechos de propiedad y las garantías contractuales del propietario asegurado frente a su eventual comprador quedan cubiertas, pues dicha cobertura es sucesiva y pasa de una persona a otra, mientras existan interés alguno del asegurado.¹⁹⁵ Evidentemente, la cobertura antes dicha tiene efectos y es reducida *pro tanto*.

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

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

Por lo que respecta a los mercados secundarios de hipotecas, cuando una hipoteca es vendida en dicho mercado, a través de grandes *pools*, paquetes o canastas de hipotecas, pueden cederse los derechos sobre el contrato de seguro de título, mediante dos contratos de compraventa que usualmente se celebran. En el primero de ellos, el acreedor hipotecario original cedente al cesionario todos los derechos de la hipoteca, obligándose a dejar a salvo al cesionario de los daños que se le pudiesen causar si el deudor hipotecario cae en incumplimiento. En el segundo tipo de contrato, el acreedor hipotecario original solamente cede los derechos al cobro de la hipoteca, pero mantiene la titularidad del gravamen.¹⁹⁶

Las reclamaciones de buena fe hechas por el asegurado, respecto de garantías contractuales otorgadas por este, quedan cubiertas por el seguro de título. Se entiende que existe mala fe cuando el defecto en el título existe a la fecha de la póliza, pero es descubierta por el asegurado después de esa fecha sin que revele el defecto a la

aseguradora en un periodo razonable de tiempo y transmite la propiedad a un tercero. En ese caso, no existe obligación de la aseguradora para indemnizar.¹⁹⁷

¹⁹⁵ Stewart Title Guaranty Co. vs. Lunt Land Corp. 347 S.W.2d. 584, 586-87 (Tex. 1961). BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 5-48.

¹⁹⁶ BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 5-60 a 5-61.

¹⁹⁷ Stewart Title Guaranty Co. vs. Lunt Land Corp. 347 S.W.2d. 584, (Tex. 1961). BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 5-63.

6.6 Obligación de la aseguradora de defender el título

Debido a que el contrato de seguro de título es un contrato indemnizatorio, una de las principales coberturas que el seguro de esta clase tiene es la de defensa del título por parte del asegurador. A través del tiempo, esta obligación de defensa ha sido condicionada o limitada en sus pólizas por las aseguradoras, debido a la gran diversidad de riesgos que pueden quedar cubiertos por el seguro, el poco conocimiento que de ellos tienen los asegurados en general y ante la inevitable posibilidad de enfrentarse con reclamaciones fraudulentas de los asegurados.¹⁹⁸

La aseguradora tiene el deber de defender a su asegurado ante terceras partes que aleguen un defecto en el título o un interés adverso al título asegurado.¹⁹⁹ La compañía de seguros, bajo su propio costo y sin dilación, ante la solicitud previa del asegurado, deberá proveer de defensa a dicho asegurado ante cualquier litigio en su contra seguido por cualquier tercero con un interés contrario al establecido en el título cuando fue asegurado. Si la aseguradora falla en su deber de proporcionar la de defensa al asegurado será responsable de los daños y perjuicios causados.

Este aviso de solicitud de defensa debe darse al propio asegurado, en el domicilio señalado en la póliza y sin mayor dilación. Desde luego, en el caso de litigio, los tiempos serán rigidos en buena medida por los que señalen las leyes procesales bajo las cuales se conduce el procedimiento litigioso respectivo. La aseguradora tendrá en todo tiempo el derecho de comunicar al asegurado, en un periodo de tiempo razonable, que no tiene la obligación de proveer defensa alguna cuando así hubiese sido pactado en la póliza correspondiente.²⁰⁰

La regla general consiste en que el deber de la aseguradora de defender es determinado en la etapa procesal de *pleadings*, es decir, cuando las partes presentan en juicio sus pretensiones y defensas. Pero la obligación de la aseguradora de defender será más amplia que su deber de indemnizar pues, en ciertos casos, el deber de la aseguradora de defender no puede determinarse en la etapa de *pleadings* o pretensiones y defensas.²⁰¹ A la anterior regla se le llama la prueba del *complaint comparison* o la prueba del *pleading comparison*.²⁰² La aplicación de la prueba consiste en comparar los hechos alegados en la demanda con las estipulaciones de cobertura contenidas en la póliza de seguro y si la demanda revela que los hechos, una vez probados, podrían dar lugar a la aplicación de una cobertura, entonces nace el deber de la aseguradora a defender. Este proceder recibe el nombre de doctrina de las ocho esquinas o *eight corners doctrine*, pues requiere leer los hechos de la demanda en sus *cuatro*

¹⁹⁸ Vid. BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 6-3.

¹⁹⁹ United Bank vs. Chicago Title Insurance Co., 168 F.3d 37, 39 (1st Cir. 1999).

²⁰⁰ TICOR Title Insurance Co. of California vs. American Resources, Ltd., 859 F.2d 772, 774 (9th Cir. 1988). Citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 6-33.

²⁰¹ Mattson vs. St. Paul Title Co. of the South, 641 S.W.2d 16 (Ark. 1982). BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 6-34.

²⁰² Capital City Transfer, Inc. vs. First American Title Insurance Co., 707 A.2d 387, 388 (Me. 1998). BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 6-34.

esquinas, es decir, toda la demanda, y compararlas con las *cuatro esquinas* de la póliza de seguro.²⁰³

Es importante señalar que el asegurado tiene la carga de la prueba para demostrar que los hechos alegados en la demanda pudiesen tener como resultado la cobertura de la póliza de seguro.²⁰⁴ Dicha carga es importante pues no existe deber de la aseguradora de defender el título cuando no existen obligación de cobertura según el seguro.²⁰⁵ Desde luego, corresponde a la aseguradora la carga de la prueba de que la acción contenida en la demanda cae en los supuestos de las exclusiones y las excepciones de cobertura.²⁰⁶

Es más, ha sido sostenido judicialmente que el asegurado no requiere de defenderse a sí mismo aún contando con una defensa legítima. Al contrario, cuando existe una acción en contra del asegurado y la acción intentada encuentra fundamento en riesgos cubiertos por el seguro de título, es la aseguradora, no el asegurado, quien debe defender la demanda, a pesar de que la defensa consista en negar la demanda o interponer una excepción procesal derivada del contrato, leyes locales o de las reglas de *equity*.²⁰⁷

Debido a que es difícil en la práctica determinar, *a priori*, cuando una aseguradora tiene la obligación de defender el título en juicio, es común que las aseguradoras lo hagan pero con una reserva de derechos. La aseguradora defenderá el título en juicio pero se reserva el derecho de recuperar los costos que esto implique si, posteriormente, se determina que no tenía obligación de hacerlo.²⁰⁸

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

Cobra relevancia lo antes dicho, pues ha sido declarado judicialmente que si la aseguradora declinara por completo a defender, perdería su oportunidad de recibir

²⁰³ Zimmerman vs. Chicago Title Insurance Co., 28 S.W.3d 584, 585-586 (Tex. Ct. App. 1999), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 6-34 a 6-35.

²⁰⁴ Bailey vs. State Farm Insurance Co., 810 F. Supp. 267, 269 (N.D. Cal. 1992). Citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 6-36.

²⁰⁵ Rockhold vs. Fidelity National Title Insurance Co., 1999 Tex. App. LEXIS 2989, at *5 (Tex. Ct. App. Apr. 21, 1999), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 6-37.

²⁰⁶ Boxer vs. Commonwealth Land Title Insurance Co., 586 N.Y.S.2d 362 (N.Y. App. Div. 1992), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 6-37.

²⁰⁷ TICOR Title Insurance Co. of California vs. American Resources, Ltd., 859 F.2d 774 (9th Cir. 1988). Citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 6-38.

²⁰⁸ Safeco Title Insurance Co. vs. Moskopoulos, 172 Cal. Repr. 248, 250-51 (Cal. Ct. App. 1981); National Mortgage Corp. vs. American Title Insurance Co., 255 S.E.2d 622 (N.C. Ct. App. 1979); citados en TICOR Title Insurance Co. of California vs. American Resources, Ltd., 859 F.2d 772, 774 (9th Cir. 1988). Citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 6-41.

notificaciones posteriores relativas a la póliza y a participar en el probable arreglo o transacción que pudiera darse en el asunto en cuestión.²⁰⁹

Como en muchas industrias de los Estados Unidos, los costos que representan para las aseguradoras los litigios en que Intervienen han aumentado considerablemente en años recientes. Por ello, las aseguradoras han tratado de limitar esa obligación lo más posible en sus pólizas y han tratado de convenir transacciones y arreglos con los terceros demandantes por montos iguales o inferiores a la suma asegurada en el propio seguro de título. De esta forma, las aseguradoras de títulos llegan a convenios con sus contrarios, es decir, los demandantes de sus asegurados, en representación de estos.²¹⁰

Por otra parte, la aseguradora tiene el derecho de iniciar, sin dilación alguna, cualquier acción en contra de cualquier tercero que atente en contra de los derechos contenidos en el título objeto del seguro, siempre que sea de acuerdo a lo convenido en la póliza y a fin de evitarse para sí o para el asegurado responsabilidades o daños futuros. La aseguradora tiene la obligación de litigar cualquier juicio en contra del asegurado y respecto de los riesgos cubiertos por el seguro.²¹¹ En general, siempre que existen bases objetivas para determinar que ha aparecido un defecto en el título antes desconocido, la aseguradora tiene la obligación de mantener los derechos contenidos en el título de la misma forma en que fueron asegurados, para lo cual debe iniciar las acciones correspondientes, ya sean judiciales o no.²¹²

A este punto resulta interesante destacar que, en los Estados Unidos, se ha llegado al grado de que las aseguradoras han sido demandadas por daño moral por sus asegurados cuando aquellas no han defendido el título o lo han hecho negligentemente. El caso líder al respecto es *Jarchow*,²¹³ en donde la aseguradora demandada fue condenada a pagar una indemnización de *daños punitivos* derivados del daño emocional causado por la aseguradora al no haber protegido debidamente al asegurado de demandas derivadas de unas servidumbres registradas y existentes al momento de la contratación del seguro que no habían sido incluidas en las excepciones del seguro de título.

La obligación de las aseguradoras para defender el título se extiende hasta el obtener una decisión final en el asunto de que se trate, por lo que se reservan el derecho de apelar en su momento en contra de cualquier sentencia u orden que les sea adversa. En este caso, la obligación de las aseguradoras para efectuar el pago de las reclamaciones que les sean presentadas por sus asegurados se encontrará suspendida hasta en tanto exista una sentencia firme que condene a su asegurado al pago de las prestaciones reclamadas.²¹⁴ Desde luego,

²⁰⁹ *Nautilus vs. Transamerica Title Insurance Co. of Washington*, 534 P.2d 1388 (Wash. Ct. App. 1975), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 6-48.4.

²¹⁰ *Sabatino vs. First American Title Insurance Co.*, 721 N.E.2d 693, 697 (Ill. App. Ct. 1999).

²¹¹ *Hatch vs. First American Title Insurance Co.*, 895 F. Supp. 10, 13 (D. Mass. 1995), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 6-93.

²¹² *George K. Baum Properties, Inc. vs. Columbian National Title Insurance Co.*, 763 S.W.2d 194, 199 (Mo. Ct. App. 1988), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 6-96.

²¹³ *Jarchow vs. Transamerica Title Insurance Co.*, 122 Cal. Rptr. 470, 477 (Cal. Ct. App. 1975), citado en Vid. BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 6-107.

²¹⁴ *Davis vs. Stewart Title Guaranty Co.*, 726 S.W.2d 839, 848 (Mo. Ct. App. 1987), citado en Vid. BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 6-132.

debido a que puede tomar años en que los tribunales dicten una resolución final en un juicio, las aseguradoras serán responsables frente al asegurado de los daños causados por el tiempo en que la aseguradora persista en mantener el asunto *sub judice*, a pesar de que estos no hubieran sido reclamados inicialmente, sino que se hubiesen causado mientras el litigio estaba en proceso.²¹⁵

Respecto de los acuerdos a los que el asegurado pueda llegar en un litigio frente al tercero que lo demanda, deberá recabarse previamente y por escrito el consentimiento de la aseguradora para hacerlo o esta quedará relevada de cualquier responsabilidad. Con ello, se busca evitar que el asegurado admita voluntariamente responsabilidades por pérdidas o daños que no son responsabilidad de la aseguradora.²¹⁶

6.7 Catálogo de los riesgos cubiertos tradicionales

A) Que la propiedad del inmueble otros derechos reales del mismo, sean distintos a la descripción general del inmueble contenida en el Anexo A de la póliza.

B) Por que el inmueble asegurado resulte ser terreno ejidal o comunal.²¹⁷

C) Cualquier gravamen, embargo o sentencia afectando el inmueble antes de la fecha de la póliza y no descubierto en el examen del título. En estados Unidos se cubre expresamente de los *mechanics' liens*, promovidos por contratistas, subcontratistas o proveedores de materiales, gravámenes que resultan inexistentes en nuestro país. Un gravamen mecánico no inscrito o registrado después de la transacción asegurada, pero respecto de actos ocurridos con anterioridad.²¹⁸

D) Cualquier hipoteca sobre el inmueble que no hubiese sido descubierta en el examen del título.

E) Cualquier servidumbre inscrita en los registros públicos que afecte al inmueble. Nótese que no se incluyen servidumbres visibles no registradas.

F) La falta de derecho de acceso al inmueble objeto del título.

G) Vicios que afectan la validez del título y que conllevan la nulidad del mismo, tales como: (a) objeto inválido o fraudulento, (b) vicios del consentimiento, (c) contratación con un menor o persona incompetente, lo que hace al documento nulo de origen o *void ab initio*, (d) falta de forma en el instrumento.

²¹⁵ Nebo, Inc. vs. Transamerica Title Insurance Co., 98 Cal. Repr. 237 (Cal. Ct. App. 1971), citado en Vid. BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 6-133.

²¹⁶ Kovalski vs. Tallahassee Title Co., 391 So. 2d 315 (Fla. Dist. Ct. App. 1980), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 6-134.

²¹⁷ Esta constituye una cobertura especial para México, inexistente en los Estados Unidos,

²¹⁸ Los Mechanics' liens usualmente son excluidos de protección en la pólizas de propietario y son parcialmente cubiertos en las de acreedor, Vid. LEFCOE. George, *Real Estate Transactions*, 2ª edición, 1997, página 348, citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 2-19.

H) Errores al determinar la identidad de los contratantes. La capacidad de los contratantes o su estado civil, como pueden ser: (a) el contratante se encontraba casado y su propiedad esta sujeto a algún reclamo por el cónyuge (b) el contratante era extranjero y no tenía capacidad para ser propietario del inmueble en la jurisdicción de que se trate y (c) el vendedor era insolvente y existen reclamaciones de los acreedores sobre la propiedad o acción pauliana.

I) En el caso de incompetencia pueden existir múltiples causas de nulidad de un documento, tales como: (a) Respecto de mandatos inscritos: La muerte del mandante o declaración de incapacidad del otorgante, (b) La revocación de un poder de funcionarios de empresas, sin inscripción en el registro correspondiente, (c) La pérdida del título por prescripción. En los Estados Unidos la prescripción opera, generalmente, con la posesión por periodos de 15 a 20 años. Algunos estados prevén también la prescripción por periodos cortos, casi siempre de 7 años, cuando el poseedor ha pagado los impuestos correspondientes al inmueble.²¹⁹ En México la prescripción opera en un término de 5 años, cuando la posesión es de buena fe y de 10 años cuando es de mala fe.

Los detractores del seguro de título han señalado que la baja probabilidad de que los riesgos *off-record* o fuera de registro se presenten. De hecho, consideran que las aseguradoras buscan destacar que aseguran ese tipo de riesgo debido a que al asegurado le otorga mayor confianza su cobertura pues cree que recibe una mayor protección. Es decir, se utiliza esa cobertura más para fines de mercadotecnia que realmente por su utilidad práctica.²²⁰ Consideramos que, si bien es cierto que los riesgos fuera de registro pudieran presentarse en baja proporción respecto de otro tipo de riesgos, habrá que tomar en cuenta que existe la posibilidad de que se presenten y, en ese sentido, su protección nunca está demás, aunque habrá que verificar que su cobertura no constituya un endoso que conlleve un aumento en el costo de la prima.

Las aseguradoras de títulos cubren riesgos que ya han acontecido a la fecha de contratación del seguro pero que son desconocidos a esa fecha y que pueden o no ser descubiertos en el futuro, llamados *loss prevention o loss avoidance*.

Es decir, las aseguradoras de títulos buscan identificar los posibles defectos o vicios del título para evitarlos o eliminarlos *a priori* a la contratación del seguro.²²¹ Tienen una labor primordialmente preventiva.

Debido a esa labor preventiva de las aseguradoras de títulos, la identificación de riesgos es la fase primordial para la expedición de la póliza y es por ello que algunas cortes en los Estados Unidos han determinado que cuando las aseguradoras efectúan por ellas mismas la búsqueda del título e incurren en negligencia al hacerlo, son responsables frente a estos por dicha negligencia, como lo son los *abstracters* estadounidenses.²²²

²¹⁹ La prescripción en Estados Unidos, al igual que en México, requiere de declaración judicial. Vid. *Chaplin vs. Sanders*, 100 Wn.2d 853, 676 P.2d 431 (1984); *Carpenter vs. Huffman*, 294 Ala. 189, 314 So.2d 65 (1975); *Jarvis vs. Gillespie*, 155 Vt. 633, 587 A.2d 981 (1991); *Marengo Cave Company vs. Ross*, 212 Ind. 624, 10 N.E.2d 917 (1937); cuyas sentencias parecen transcritas en Bruce, Jon y Ely, James, *Op. cit. nota 27*, pp. 507 y ss.

²²⁰ Vid. BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 2-20.

²²¹ Conocido en el medio y doctrina como *loss prevention o loss avoidance*.

²²² Vid. BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 2-22.

La diferencia con los seguros tradicionales es que estos cubren riesgos futuros e inciertos²²³, asumiendo y diversificando riesgos y compensando pérdidas. Cuando el asegurado considera que la existencia de riesgos no asegurados en su póliza afectarán el uso de su seguro de título, puede solicitar la cobertura de esos riesgos, mediante el pago de una prima adicional²²⁴. En ese caso, las aseguradoras cubren un riesgo ya detectado o conocido, sean registrado o no, pero de realización aleatoria, así como pueden cubrir riesgos posteriores a la contratación del seguro.²²⁵ Cuando la asegurada no considera conveniente cubrir ese tipo de riesgos, usualmente sugiere, supervisa o se compromete a efectuar otros procesos de eliminación de riesgos en beneficio del asegurado.

Las aseguradoras de títulos han sido severamente criticadas en los Estados Unidos, precisamente porque, siendo su labor preventiva, son realmente bajas las indemnizaciones que pagan en relación con las primas que cobran. Al respecto, cabe decir que en el estado de Iowa le legislatura local prohibió la venta de seguros de títulos, ante el cabildeo en ese sentido de la asociación de abogados de aquel país. Sin embargo, ante la demanda del mercado hipotecario secundario para la contratación de este tipo de seguros, existen todavía compañías que aseguran títulos de inmuebles ubicados en ese lugar y el estado ha creado programas para proporcionar seguros y reaseguros.²²⁶

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

En Estados Unidos son comunes los seguros sobre responsabilidad profesional o *malpractice insurance*, de los abogados o *abstracters*, sin embargo, dichos seguros son generales y, por tanto, el seguro de título otorga una mayor cobertura, al haber sido diseñado para el caso concreto y cubriendo una mayor cantidad de riesgos, así como una mayor ejecutividad, al acortar los tiempos y requisitos para acreditar el siniestro. Según algunos autores, cuando menos en los Estados Unidos, el seguro de título coadyuva a la profesionales a filtrar riesgos preexistentes y a garantizar la calidad en el cierre de las operaciones.²²⁷

Otra ventaja de los seguros de título, cuando menos para las aseguradoras, es que las eventualidades de fraude por parte de los asegurados disminuya, pues los posibles riesgos ya fueron analizados y, cuando menos preliminarmente, filtrados o evitados.²²⁸ Por el contrario, una desventaja de este tipo de seguros es la incidencia de selección adversa o *antiselección* del seguro, en donde cuando existe mayor riesgo es cuando mayor proclividad existe para contratar el seguro²²⁹, sin embargo, es por ello que las aseguradoras invariablemente efectúan un examen previo del título.

²²³ Conocido en el medio y doctrina como *risk assumption*.

²²⁴ Extra premium.

²²⁵ Vid. ARRUÑADA, Benito. *Op. cit. nota 6*, Página 10. La acción mencionada es conocida como "insuring over", Vid. BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 2-22.

²²⁶ ARRUÑADA, Benito. *Op. cit. nota 6*, Página 8.

²²⁷ *Ibidem*, Página 7.

²²⁸ Algunos autores definen el proceder fraudulento del asegurado como "riesgo moral", Vid. ARRUÑADA, Benito. *Op. cit. nota 6*, Página 7.

²²⁹ ARRUÑADA, Benito. *Op. cit. nota 6*, Página 7.

No habrá que olvidar también, que las aseguradoras, incluso en México, cuando la defensa del título la hacen directamente por conducto de personal contratado por ellas para tal efecto, cubren el costo de los costos, honorarios de abogado u otros gastos en los que incurra para tal efecto.

7. CUANTIFICACIÓN DE LOS DAÑOS

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

7.1 Afectación total del título

En los Estados Unidos, cuando el vicio del título es total y lo anula, la indemnización es el valor de mercado o *fair market value* del inmueble o los intereses protegidos, (por ejemplo, el monto del crédito garantizado con el inmueble) que el propio asegurado pensó que compraba y que fue dado a entender en la negociación de compraventa.²³⁰ En los casos en que se ha pactado en el seguro de título un límite máximo de responsabilidad por parte de la aseguradora y la reclamación se encuentra dentro de ese límite, no es necesario acreditar que el asegurado pagó el precio de mercado del inmueble o del privilegio o gravamen objeto del título asegurado.²³¹

Debido a lo antes dicho, es costumbre que las aseguradoras establezcan un límite de responsabilidad en sus pólizas referido, en el caso de las compraventas al precio que el asegurado pagó por la propiedad y, en el caso de los privilegios y gravámenes el valor garantizado por los mismos. No obstante, también es costumbre que las aseguradoras, al momento en que les son reclamados los seguros, objeten esas sumas nominales aseguradas aduciendo que la suma asegurada excedía el valor del inmueble o gravamen al momento en que la póliza del seguro fue expedida.

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

7.2 Afectación parcial del título

Cuando el vicio del título es parcial, es decir lo invalida o limita parcialmente debido a la aparición de un gravamen o invasión no conocida, existen dos reglas básicas para la determinación de la indemnización, mismas que han sido establecidas judicialmente en los Estados Unidos: la primera es atendiendo al daño sufrido que se traduce en la disminución de valor del bien o gravamen objeto del título asegurado y, la segunda, atendiendo al costo de remover el gravamen existente no conocido con anterioridad.²³²

²³⁰ American Title Co. vs. Anderson, 125 Cal. Rptr. 24 (Cal. Ct. App. 1975); Madison National Bank vs. St. Paul Title Insurance Co., 389 F. Supp. 629, 632 (N.D. Ala. 1975), citados en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 7-3.

²³¹ Dallas Title and Guaranty Co. vs. Valdes, 445 S.W.2d 26 (Tex. Ct. App. 1969), citado en Vid. BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 7-3.

²³² Safe Co, Title Insurance Co. vs. Reynolds, 452 So. 2d 48 (Fla. Dist. Ct. App. 1984)

A la primera se le conoce en los Estados Unidos como el la medida del *status quo ante*²³³, es decir la regla común del derecho de los contratos para la medición de los daños, consistente en que las partes afectadas tienen derecho a ser restituidas en la posición que hubiesen tenido de ejecutarse correctamente el contrato y o de recibir un título de la misma calidad que el esperado originalmente.²³⁴ En base a esta regla, en el seguro de título, los asegurados quienes sufren una pérdida parcial en su título, generalmente prefieren conservar lo que de hecho ya han recibido, sin importar el defecto, prefiriendo optar por la indemnización correspondiente a dicho daño.

7.3 El principio de *diminution*

A pesar de que existen diversos métodos para cuantificar los daños por pérdidas, cuando ha sido descubierto un defecto que afecta una parte del título asegurado, opera la medida del daño llamada de *diminution* o disminución, lo cual significa la diferencia entre el valor de mercado²³⁵ del título como se encontraba a la contratación del seguro sin tomar en cuenta el defecto descubierto con el valor del título presentando el defecto señalado.²³⁶ En el argot del contrato de seguro de título, a dicha fórmula se le conoce como la diferencia de dinero o *difference money*, que ha sido definida judicialmente como la diferencia entre el valor de la propiedad con gravámenes y su valor sin los gravámenes.²³⁷

Respecto de las pólizas de acreedor, la fórmula de *diminution* lleva implícita la falla de la aseguradora de revelar y excepcionar de cobertura un privilegio de hipoteca no revelado, anterior a la contratación del seguro. En ese caso, la medida del daño será la diferencia entre el valor de mercado de la hipoteca, como si el privilegio estuviera registrado o reconocido, y el valor de mercado de la hipoteca con la imperfección del título.²³⁸

Para el acreedor hipotecario, la medida del daño es, por lo general, la misma medida en que el crédito no fue pagado porque el valor de la garantía disminuyó por privilegios o gravámenes extraordinarios o defectos en el título cubiertos por el seguro de título.²³⁹

En tratándose de seguro de títulos, debido a que cuando existe una pérdida total del título es relativamente sencillo determinar la proporción de la pérdida, la mayoría de litigios respecto de la medida de los daños en los Estados Unidos se refieren a casos en los que la pérdida del título es parcial. Ante la pérdida parcial del título existen dos escenarios posibles.

²³³ "Status quo ante" measurement.

²³⁴ Chicago Title Insurance Co. vs. Landry, 1999 Wash. App. LEXIS 888, 10-11 (Wash. Ct. App. May 17, 1999), BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 7-3.

²³⁵ Fair market value.

²³⁶ Odom vs. Mississippi Valley Title Insurance Co., 582 So.2d 1154, 1157 (Ala. Civ. App. 1991), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 7-4.

²³⁷ Enright vs. Lubow, 493 A.2d 1288, 1297 (N.J. Super Ct. App. Div. 1985) citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 7-5.

²³⁸ National Title Insurance Co. vs. Safeco Title Insurance Co., 661 So.2d 1234, 1236 (Fla. Dist. Ct. App. 1995), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 7-6.

²³⁹ National Title Insurance Co. vs. Safeco Title Insurance Co., 661 So.2d 1234, 1236 (Fla. Dist. Ct. App. 1995), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 7-6.

El primero consiste en que el defecto afecta a toda la propiedad pero no nulifica el título asegurado completamente, dejando al asegurado sin el dominio absoluto sobre el inmueble. Frente esta hipótesis, la medida del daño será la diferencia, en términos monetarios, entre el valor de mercado del título con el defecto incluido y reduciendo su valor, con el valor de mercado del título sin defecto, como se supone que debía estar al contratarse el seguro correspondiente.²⁴⁰

La segunda hipótesis consiste en que el defecto afecte solamente una porción de la propiedad y elimine el valor asegurado de todo o parte del título respecto de esa porción. En ese caso, las cortes estadounidenses se han inclinado porque la medida del daño se haga sobre el valor de todo el inmueble asegurado, como se encuentra descrito en la póliza, y no solo respecto de la parte afectada.²⁴¹

Lo mismo sucede en el caso de las pólizas de acreedor, en donde si bien el gravamen que es descubierto no afecta toda la propiedad afectada en garantía, objeto del seguro de título, deberá tomarse como base para la medida del daño el valor de mercado de la propiedad completa y no solo el de la parte afectada.²⁴² Lo anterior es lógico, habida cuenta de que la afectación de un parte del inmueble puede incidir en el valor de mercado del inmueble completo.

7.4 Determinación de la fecha del siniestro

La fecha en la que debe determinarse el valor de mercado de la propiedad, para efectos de la indemnización del seguro de título, ha sido un tema muy controvertido en los Estados Unidos, a tal grado que las Cortes pueden aplicar diversas fechas para obtener el valor de mercado de los bienes, a saber: (a) la fecha en que el asegurado compra el inmueble; (b) la fecha en que inició vigencia la póliza de seguro; (c) la fecha en que el defecto es descubierto; (d) la fecha en que el comprador asegurado busca revender; (e) la fecha en que sea dictada la sentencia que reconoce el defecto como existente; y (f) la fecha en que un privilegio o gravamen cubierto por un seguro es modificado.²⁴³

Generalmente, las cortes de los Estados Unidos prefieren optar por alguna de las fechas señaladas dependiendo de las particularidades del caso en particular, aunque a últimas fechas

²⁴⁰ Happy canyon Investments Co. vs. Title Insurance Company of Minnesota, 560 P.2d 839 (Colo. Ct. App. 1976), citado en National Title Insurance Co. vs. Safeco Title Insurance Co., 661 So.2d 1234, 1236 (Fla. Dist. Ct. App. 1995), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 7-15.

²⁴¹ Southern Title Guaranty Co. vs. Prendergast, 494 S.W.2d 154 (Tex. 1973); Clements vs. Stewart Title Guaranty Co., 537 S.W.2d 126 (Tex. Civ. App. 1976), citados en National Title Insurance Co. vs. Safeco Title Insurance Co., 661 So.2d 1234, 1236 (Fla. Dist. Ct. App. 1995), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 7-16.

²⁴² Anderson vs. Fidelity National Title Insurance Co., 17 Cal. Repr. 2d 539 (Cal. Ct. App. 1993), citado en National Title Insurance Co. vs. Safeco Title Insurance Co., 661 So.2d 1234, 1236 (Fla. Dist. Ct. App. 1995), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 7-17.

²⁴³ Vid. BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 7-39.

parece que se han inclinado por aplicar la fecha en que el defecto es descubierto.²⁴⁴ Evidentemente, deberá tomarse el valor de mercado del bien justo antes de que fuera descubierto el defecto, es decir, sin tomar en cuenta la existencia de este.²⁴⁵

Respecto de los perjuicios, cuando la aseguradora ha incumplido el contrato de seguro, le pueden ser reclamados los perjuicios causados. La única excepción a este principio, que en los Estados Unidos y en México es de explorado derecho, consiste en el pacto en contrario que se hubiese convenido en la póliza.²⁴⁶

En las cortes de Estados Unidos no ha sido reconocido el derecho de los asegurados para reclamar daños punitivos o *punitive damages* a las aseguradoras de títulos, salvo el caso en que estas incurran en una falta grave al cumplimiento de sus obligaciones que demuestre indiferencia a los derechos del asegurado o cuando se conduzcan con mala fe.²⁴⁷

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

7.5 Subrogación

Ha quedado establecido que, en los Estados Unidos, la contratación del seguro de título es, por demás, común y corriente. Como hemos señalado, la contratación del seguro de título, tiene por principal objeto el aseguramiento de los riesgos atinentes al título, entendiéndose por éste la transacción o enajenación en que el asegurado interviene respecto de un bien inmueble.

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

Siempre que sea requerido para tal efecto, el asegurado deberá cooperar con la aseguradora a fin de perfeccionar la subrogación, con la ejecución de los derechos y acciones

²⁴⁴ Hartman vs. Shambaugh, 630 P.2d 758, 761-63 (N.M. 1981); Millar vs. Title U.S.A., Inc. 1991 Tenn. App. LEXIS 132 (Tenn. Ct. App. 1991).

²⁴⁵ Jalowitz vs. TICOR Title Insurance Company, 478 N.W.2d 67 (Wis. Ct. App. 1991), CITADO EN National Title Insurance Co. vs. Safeco Title Insurance Co., 661 So.2d 1234, 1236 (Fla. Dist. Ct. App. 1995), citado en citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 7-44.

²⁴⁶ Llamados en Estados Unidos *consequential damages*. Dicho criterio fue establecido desde el año 1936 en la sentencia Buquo vs. Title Guaranty and Trade Co., 100 S.W.2d 1997, 1000 (Tenn. Ct. App. 1936), citado en National Title Insurance Co. vs. Safeco Title Insurance Co., 661 So.2d 1234, 1236 (Fla. Dist. Ct. App. 1995), citado en citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 7-46.

²⁴⁷ Ford vs. Guarantee Abstract and Title Insurance Co., 553 P.2d 254, 269 (Kan. 1976), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 7-49.

que le correspondan y que sean objeto de dicha subrogación.²⁴⁸ Además, si fuera necesario, está obligado a permitir al asegurador que utilice su nombre en cualquier litigio, si ese fuera el caso. Evidentemente, si la reclamación del asegurado fuera procedente solamente en parte, la aseguradora se subrogará *pro tanto*.²⁴⁹

Cuando existen diversos seguros de títulos, es decir, transacciones aseguradas, respecto de un mismo bien inmueble, se presentan las llamadas cadenas de responsabilidades en los seguros de título.²⁵⁰ En estas cadenas pueden intervenir diversas compañías de seguros o una sola.

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

No obstante lo antes dicho, las aseguradoras pueden reclamar también al integrante de una cadena que resulte, a su juicio, más solvente, a pesar de que no sea, necesariamente, quien se obligó a responder ante su asegurado por la evicción. Por ello se dice que las aseguradoras de títulos cubren en exceso lo asegurado por una compañía anterior, pues la aseguradora última cubre todos los riesgos anteriores del título y, si bien se supone que la aseguradora precedente efectuó una revisión exhaustiva del título, también es cierto que dicho examen pudo haber sido defectuoso, pudieron existir hechos supervenientes que afectarían al título o, simplemente, el seguro anterior tenía excluyentes de responsabilidad atinentes al defecto que finalmente presentó el título.

En muchas ocasiones, lejos de subrogarse en los derechos del asegurado, las aseguradoras buscarán eliminar el defecto,²⁵¹ es decir, resolverlo, con lo que se sitúan en posibilidad de comprar la propiedad objeto del seguro de título, para después proceder conforme a sus intereses convenga.

²⁴⁸ American Title Insurance Co. vs. Shawmut Bank of Rhode Island, N.A., 812 F. Supp. 301, 305 (D.R.I. 1993), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 8-4.

²⁴⁹ McDonald vs. Grassle, 740 P.2d 1122, 1126 (Mont. 1987), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 8.4.

²⁵⁰ Vid. ARRUÑADA, Benito. *Op. cit. nota 6*, Página 13.

²⁵¹ "To cure the defect".

8. EXCEPCIONES DE COBERTURA

Como hemos comentado, el procedimiento común en los seguros de título conlleva que el adquirente de un inmueble no cerrará la transacción respectiva hasta en tanto no exista un dictamen favorable de la compañía aseguradora para que lo haga. De esta forma, si la aseguradora considera que existe un eventual riesgo respecto de algún probable defecto que pudiese presentar a futuro el título, lo informará al asegurado a fin de que este pueda negociar con el enajenante el depurar los defectos detectados, asumir el riesgo de dicho defecto a cambio de un mejor precio en la transacción o, simplemente, no cerrar la operación respectiva.²⁵²

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

Las excepciones de cobertura son los intereses no asegurados del título, privilegio o propiedad asegurada. Las excepciones son expresamente identificadas en la póliza como tales durante la etapa o proceso de suscripción de la póliza o *underwriting* o han sido incluidas como excepciones estandarizadas en las pólizas de un asegurador en particular.²⁵³

Distinguimos las excepciones de las exclusiones de cobertura, pues las exclusiones son estándares de eventos no asegurados incluidos directamente en el cuerpo de la póliza o *statement of coverage*, mientras que las excepciones se contienen en un anexo a la póliza identificado, comúnmente, como Anexo B, son menos generales que las coberturas y se refieren a un interés en particular e incluso a documentos. La excepción nombra un interés particular que no será cubierto por el seguro. Las exclusiones, más generales que las excepciones, pueden servir en interés de la propiedad o a un tipo de actividad que pudiera derivar en un interés, modificando y limitando la cobertura de la póliza.²⁵⁴

Las aseguradoras no tienen la obligación de explicar el significado y alcance de las excepciones.²⁵⁵ Las excepciones contenidas en el Anexo B de la póliza son generalmente reimpresas en el formato de la póliza. Generalmente corresponden a intereses no inscritos en el registro público y, en consecuencia, no buscados por la aseguradora.

Las excepciones, en todo caso, deben referirse claramente a un interés respecto del cual la aseguradora no desea otorgar cobertura. La referencia debe ser detallada a tal grado, que, por ejemplo, cuando en una excepción se hace referencia a una escritura que contiene una servidumbre, no quedará excluida de cobertura ésta.²⁵⁶

²⁵² PALOMAR, J.D., Title Insurance Law, St. Paul, West, 1994, citado en ARRUÑADA, Benito. *Op. cit. nota 6*, Página 13.

²⁵³ Vid. BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 9-3.

²⁵⁴ Idem.

²⁵⁵ Parahoo vs. Mancini, 1998 Ohio App. LEXIS 1630, 28-30 (Ohio Ct. App. Apr. 14, 1998) citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 9-4.

²⁵⁶ Clements vs. Stewart Title Guaranty Co, 537 S.W.2d 126 (Tex. Civ. App. 1976); J.H. Trisdale, Inc. vs. Shasta County Title, 304 P.2d 832 (Cal. Ct. App. 1956), citados en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 9-49.

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

La legislación estatal de los Estados Unidos prohíbe o limitar el derecho de las aseguradoras para emitir pólizas sin efectuar el examen previo del título, pues la mayoría de los estados obliga a las aseguradoras a efectuarlo. De igual forma, 35 de las legislaciones estatales obligan a las aseguradoras a utilizar un registro privado, llamado *title plant*. En congruencia con dicha política, en Florida está prohibido otorgar el seguro de título en bases de casualidad o "*casualty basis*".

Usualmente, las aseguradoras utilizan un listado de exclusiones, en donde incluirán aquellos riesgos que la propia aseguradora hubiese detectado conforme al examen del título.²⁵⁷ En las pólizas modelo de la ALTA adoptadas en 1990, respecto de pólizas de propietario y de acreedor, se señala que las excepciones comúnmente utilizadas son las derivadas de las siguientes clasificaciones estándar:

8.1 Excepciones por derechos o reclamaciones de partes en posesión

Como hemos señalado en este trabajo, el seguro de título protege en contra de defectos o vicios en el título de propiedad y no el derecho del asegurado de poseer o usar el inmueble. Así las cosas, esta excepción excluye expresamente la cobertura en contra de los defectos derivados de los derechos de posesión que tenga cualquier tercero en relación con la propiedad objeto del título asegurado. En realidad, esta excepción excluye de cobertura las reclamaciones que pudieran hacer terceros que resultaban poseedores al momento en que se contrato el seguro por otra persona. De esta forma, la excepción en comento es aplicable solamente cuando el asegurado ya tiene conocimiento de la posesión en disputa.²⁵⁸ La posesión que ostenta el tercero, además de conocida por el asegurado, debe ser efectiva,²⁵⁹ es decir, debe ser abierta, visible y exclusiva.²⁶⁰

En realidad, la razón de ser de esta excepción radica en que la posesión de un inmueble es muestra del interés del poseedor en él. Cuando una persona, que no aparece en la cadena del título, es encontrada en posesión de la propiedad puede indicar, por ejemplo, que se encuentra intentando una acción de prescripción positiva o que esta intentando una acción basada en una escritura no inscrita en registro. Un dictaminador de títulos, de vez en cuando, visita las propiedades que se encuentra analizando. Sin embargo, para protegerse y notificar al cliente la importancia de estas cuestiones, los examinadores de títulos y las compañías

²⁵⁷ El listado de excepciones se anexa a la póliza y se le conoce como Anexo B o Schedule B. Vid. ARRÚNADA, Benito. *Op. cit. nota 6*, Página 11. Como resultado de la investigación de campo efectuada por el autor con las aseguradoras que operan en México, se sigue la misma costumbre.

²⁵⁸ *Jupe vs. City of Schertz*, 604 S.W.2d 405 (Tex. Civ. App. 1980), citado en Vid. BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 9-5.

²⁵⁹ *Actual possession*.

²⁶⁰ *Happy Canyon Investment Co. vs. Title Insurance Co.*, 560 P.2d 839, 842 (Colo. Ct. App. 1976), citado en Vid. BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 9-6.

aseguradoras generalmente excluyen de sus dictámenes y pólizas, las reclamaciones por terceros derivadas de la posesión efectiva que tengan sobre el inmueble asegurado.²⁶¹

Si bien es cierto que las cortes de los Estados Unidos han interpretado la excepción señalada de manera amplia, generalmente se incluyen en ella conceptos jurídicos tales como disputas de límites, **sobre-posición** de tierras e invasiones. En general, esta excepción tiene por objeto restringir la cobertura sobre defectos no registrados²⁶² que normalmente deben ser del conocimiento y responsabilidad del propietario.

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

Es una de las excepciones bajo las cuales existen más litigios en los Estados Unidos, cuando se trata de aplicar excepciones del Anexo B de las pólizas de seguro de título, debido a que dicha excepción descansa en el límite entre el seguro del título de propiedad y la propiedad en si misma.²⁶³ Es posible obtener la cobertura de ciertos riesgos relacionados con los límites y medidas de las propiedades, siempre que se obtenga, mediante el pago de la prima adicional correspondiente, un endoso por parte de la aseguradora. Generalmente, dichos endosos protegen sobre cualquiera o todos los riesgos siguientes:

A. Un defecto en la descripción del predio utilizada en la póliza que pueda tener como consecuencia que no pueda entregarse el título al asegurado.

B. La falta de contigüidad con los predios supuestamente colindantes, especialmente cuando el acceso a la propiedad se efectúa por uno de esos predios.

C. Una sobreposición en la descripción legal usada en la póliza y en las descripciones legales reales para los predios colindantes.

D. Mejoras en el predio objeto del seguro de título, edificadas en predios colindantes propiedad de terceros.

E. La localización de las mejoras se encuentra en un lugar distinto al señalado en la descripción legal del bien o plano, que pudieran ser importantes para el asegurado cuando este tiene que cumplir con reglamentaciones de uso de suelo o construcción locales, para dar cumplimiento a convenios o servidumbres restringiendo el uso de la propiedad en forma alguna.

F. Interferir con los linderos de los predios colindantes.

G. La superficie del inmueble resultara otra que la establecida en la póliza.

²⁶¹ Guarantee Abstract & Title Insurance Co. vs. St. Paul Fire & Marine Insurance Co., 216 So. 2d 255, 257 (Fla. Dist. Ct. App. 1968).

²⁶² Stewart Title Guaranty Co. vs. Sterling, 772 S.W.2d 242 (Tex.Ct.App. 1989), citado en Vid. BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 9-8.1.

²⁶³ BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 9-9.

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

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

En todos los casos en que, en tratándose de excepciones, se hace referencia a una inspección del inmueble (*survey*), dicha referencia se aplica tanto a inspecciones acerca de la localización y estado de las garantías hipotecarias como de las inspecciones de linderos.²⁶⁴

De cualquier forma, como fue establecido en uno de los casos líderes sobre esta excepción en Estados Unidos, el asegurado asume el riesgo de que la última inspección inmobiliaria efectuada sobre el bien objeto del título asegurado, dentro de la cadena del título, fuera precisa.²⁶⁵

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

Debido a que las cortes de Estados Unidos han determinado que la excepción de posesión efectiva no es aplicable a las servidumbres registrables, ha sido necesario que las aseguradoras incluyan en sus pólizas la excepción de servidumbres no inscritas en los registros públicos.²⁶⁶ Dicha excepción puede referirse a las servidumbres no inscritas en el registro público que corresponda, es decir, aquellas servidumbres respecto de las cuales existía obligación legal de inscribirlas y no lo fueron, o a las servidumbres voluntarias no inscritas en los registros públicos. Así las cosas, las servidumbres adquiridas por prescripción no se incluyen en la excepción, debido a que

son defectos fuera de registro (*off-record defects*) que resultan protegidas por los seguros de título.²⁶⁷

También ha sido establecido judicialmente que, las servidumbres quedarán excluidas de protección por el seguro de título, siempre que sean visibles. De tal suerte, las servidumbres que no sean detectables con la inspección inmobiliaria, deben ser cubiertas por el seguro de

²⁶⁴ State Farm Insurance Co. vs. Peda, 2003 Ohio App. LEXIS 1026 (Ohio App., Marzo 7, 2003), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 9-9.

²⁶⁵ Walker Rogge, Inc. vs. Chelsea Title & Guaranty Co., 562 A.2d 208, 215-17 (N.J. 1989).

²⁶⁶ Pret vs. Mississippi Valley Title Insurance Co., 271 So. 2d 920 (Miss. 1973) y Ryczkowski vs. Chelsea Title and Guaranty Co., 449 P. 2d 261 (Nev. 1969), citados en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 9-9.

²⁶⁷ Miller vs. Transamerica Title Insurance Co., 533 P.2d 325 (Or. 1975), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 9-38.

título al no quedar excluidas de su cobertura. Cuando las servidumbres no son visibles, se presume que la servidumbre no existe.²⁶⁸

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

Los privilegios *mecánicos*, se presentan cuando una persona que ha proporcionado material o mano de obra al dueño de una obra y, en consecuencia, ha añadido un valor agregado al inmueble, se encuentra legitimado después de que ha comenzado el trabajo correspondiente, para registrar un gravamen respecto de la propiedad y sus mejoras, por una suma igual al valor de los servicios. Este privilegio se registra sin audiencia previa del propietario del inmueble, sin la exhibición de garantía alguna independiente a la buena fe con que pueda conducirse el acreedor. Se trata de un registro *ex parte*.²⁶⁹

Estos privilegios se ejecutan a través de un procedimiento de *foreclosure*, es decir, mediante un procedimiento sumario de ejecución que conlleva el remate de los bienes materia del procedimiento. Debido a lo anterior, es que las aseguradoras incluyen esta excepción respecto de gravámenes *mecánicos* anteriores a la fecha de expedición de la póliza y que no hubiesen sido inscritos, que pudieran afectar el título. Lógicamente, los gravámenes mecánicos son de alto riesgo especialmente cuando se trata de construcciones nuevas, debido a que ese gravamen puede encontrarse inscrito o no.²⁷⁰

El riesgo antes dicho es mayor aún, debido a que el acreedor del privilegio *mecánico*,²⁷¹ está facultado para inscribir en registro su derecho en un periodo de tiempo determinado después de iniciados sus trabajos, además de que la prioridad de su crédito se hará retroactiva a la fecha en que inició los trabajos correspondientes, de tal suerte que resulta difícil para un asegurador el conocer con certeza, mediante el dictamen del título, si existe o no el gravamen correspondiente.²⁷²

A este respecto, resulta todavía más riesgoso el hecho de que un propietario que ha liquidado trabajos o materiales de construcción a un contratista, tiene el riesgo de que un subcontratista pueda inscribir un privilegio mecánico respecto del inmueble en cuestión, lo que ha propiciado que los propietarios contraten con la aseguradora la cobertura para los privilegios mecánicos, a través del endoso correspondiente.²⁷³

²⁶⁸ McDaniel vs. Lawyers Title Guaranty Fund, 327 So. 2d 852 (Fla. Dist. Ct. App. 1976), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 9-38.

²⁶⁹ BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 9-39.

²⁷⁰ Clements vs. Mississippi Valley Title Insurance Co, 612 So. 2d 1172, 1176 (Ala. 1992), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 9-40.

²⁷¹ A quien se denomina *mechanic*.

²⁷² Carlson Greffe Construction Inc. vs. Rosemount Condominium Group Partnership, 474 N.W. 2d 405 (Minn. Ct. App. 1991), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 9-40.

²⁷³ George W. Kane Inc. vs. Nuscope, Inc., 416 S.E.2d 701 (Va. 1992), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 9-41.

8.5 Excepción derivada de gravámenes consecuencia de impuestos adeudados, no inscritos en registro público

Los impuestos adeudados por el propietario de un inmueble, derivados de derechos reales, mismos que resultan de ámbito local, no son inscritos en los registros públicos hasta en tanto no sean determinados y requeridos de pago por la autoridad y, al no ser cubiertos por el contribuyente, se inicie un procedimiento de remate o *foreclosure* del inmueble respectivo.²⁷⁴ Debido a lo anterior, es común que los aseguradores incluyan una excepción de cobertura en tal sentido.

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

El tema de las excepciones derivadas de impuestos pendientes de pago ha sido un tema de amplias discusiones y controversias en el periodo de negociación de compraventa de inmuebles en los Estados Unidos, por lo que los nuevos compradores asegurados constantemente son requeridos para obtener los recibos correspondientes al pago de impuestos o cancelar sus operaciones, de tal suerte que este tema es motivo de una gran cantidad de litigios.²⁷⁵

²⁷⁴ Metropolitan Life Insurance Co. vs. Union Trust Co. of Rochester, 27 N.E.2d 225, 128 A.L.R. 370 (N.Y. 1940), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 9-43.

²⁷⁵ C.A.M. Affiliates, Inc. vs. First American Title Insurance Co., 715 N.E.2d 778, 782-82 (Ill. App. Ct. 1999), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 9-45.

9. PROCEDIMIENTO PARA LA CONTRATACION DEL SEGURO

Como hemos señalado, en Estados Unidos las compraventas se pactan con la celebración de un contrato de compraventa llamado *real estate sale contract*, *earnest money*, *binder*, *offer to purchase* o *deposit contract*, mismo que podríamos comparar en México con el contrato privado de compraventa. Una de las cláusulas comunes de esos contratos dispone que el vendedor debe entregar el título al comprador, al cierre de la operación e implica que el enajenante puede enajenar válidamente la propiedad, por lo que se dice que el vendedor tiene un *marketable title* o título comerciable.

El *marketable title* o título comerciable es aquel título de propiedad aparentemente sin vicios, limitaciones, ni gravámenes, que hace pensar razonablemente al comprador prudente²⁷⁶ que el enajenante tiene la propiedad y el dominio del inmueble, así como sus atributos físicos, por lo que puede aceptarlo para realizar una transacción.

En algunos contratos se establece la obligación de que el vendedor entregue, no solo el *marketable title*, sino el *marketable title of record*, es decir, el título acompañado además de la historia registral del título o *abstract*, señalando todas y cada una de las transmisiones previas del título. En ocasiones se exige la entrega del *marketable title of record and fact*, lo que significa que el título no solamente debe estar libre de defectos registrados, sino también no registrados.

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

Así las cosas, el comprador deberá contratar a un abogado, un *abstractor* o una compañía de seguros de título, para obtener la historia registral del inmueble y efectuar el dictamen correspondiente a fin de determinar la calidad del título. Mientras la calidad del título no sea comprobada, el comprador no tiene obligación de cerrar la transacción. Por lo general, en el contrato se establece la fecha de cierre de la operación, en la cual el vendedor debe entregar al comprador el título con la calidad pactada. Al periodo de tiempo existente entre la celebración del contrato y el cierre de la operación se le conoce como *executory period*. Durante ese periodo, aproximadamente de tres meses en Estados Unidos, es cuando el asegurador de título interviene en las transacciones inmobiliarias. De esta forma, el asegurador no solo efectúa la búsqueda del título sino también depura o limpia el mismo y ofrece un lugar y un agente (*settlement officer*) para cerrar la transacción.²⁷⁷

La experiencia y especialización en transacciones inmobiliarias que las aseguradoras de títulos han adquirido en los Estados Unidos, las ha llegado a colocar, de hecho, como árbitros de transacciones inmobiliarias, pues cuando se niegan a asegurar un título prácticamente lo

²⁷⁶ En los Estados Unidos se conoce como *prudent purchaser* a aquel comprador de un inmueble que se encuentra bien informado acerca de los hechos relativos al título de propiedad y sus consecuencias legales. Vid. BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 2-24.

²⁷⁷ Vid. BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 2-25 a 2-26.

hacen *invendible*, con lo que la única salida del propietario es recurrir a los tribunales para lograr el seguro del título. Las partes prefieren convenir con las aseguradoras antes de llegar a los tribunales, dado el costo que ello representa.²⁷⁸

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

9.1 El reporte de título o *title report*

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

De la investigación antes dicha, la aseguradora obtendrá un informe provisional sobre el título a asegurarse (llamados en Estados Unidos *preliminary commitment to insure*, *preliminary title report*, *title report* o *title insurance binder*). En países con un sistema registral como México y España, se obtendrá un certificado de gravámenes que el propio registro público expide.²⁷⁹ No obstante lo antes dicho, el asegurador en México no se limita a la obtención del certificado de gravámenes, pues encomienda a un despacho de abogados o a los suyos propios el elaborar la búsqueda del título, es decir, el emitir un dictamen jurídico, *title report*, acerca de la operación inmobiliaria de que se trate. Usualmente, el dictamen jurídico tiene un costo adicional al de expedición de la póliza y prima.²⁸⁰ Las aseguradoras en México asignan un costo a ese procedimiento, con el objeto de evitar abusos por parte de los potenciales asegurados, pues podrían continuamente solicitar búsquedas de títulos sin tener realmente la intención de contratar un seguro.

En México, la aseguradora *First American Insurance Company* propone al posible asegurado contactar con un despacho de abogados autorizado por aquella, proponiendo varios de ellos, a fin de que el asegurado sea quien solicite la cotización correspondiente y escoja los servicios del despacho de abogados que efectuará el dictamen del título. Stewart Title Guaranty de México ofrece a sus clientes efectuar el dictamen tratando directamente con sus abogados.²⁸¹

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

²⁷⁸ Vid. *Ibidem*, sección 2-32 A 2-33

²⁷⁹ En España llamados "certificación de dominio y cargas". Vid. ARRUÑADA, Benito. *Op. cit. nota 6*, Página 11.

²⁸⁰ El costo por la búsqueda del título en México es del orden de los \$1,500 a los \$4,000.00 dólares, dependiendo la complejidad del caso.

²⁸¹ Información obtenida mediante entrevistas del autor con personal de esas empresas en la Ciudad de México, en julio de 2004.

El dictamen del título se utiliza, además de conocer la información acerca de la propiedad, para depurar sus gravámenes y cargas. Por ejemplo, si al obtener un certificado de gravámenes aparece inscrita una hipoteca que garantiza un adeudo ya liquidado, se procederá a solicitar al cliente tramite su cancelación o procederá a incluir una excepción de cobertura en el seguro de los defectos que puedan estar relacionados con esa hipoteca. En ocasiones, cuando el título presenta defectos de poca importancia, las aseguradoras tienen la práctica común de asegurar el título mediante una prima adicional, fundándose únicamente en cálculos actuariales.²⁸²

9.2 Emisión de la póliza

Una vez depurado el título o convenidas las coberturas y excepciones del seguro, la paralelamente a la instrumentación correspondiente, la aseguradora emite una póliza, en base al informe preliminar, sustituyendo al antiguo propietario por el nuevo o sustituyendo la nueva hipoteca por la anterior.²⁸³ En los Estados Unidos es común la sustitución de hipotecas cuando se vende un inmueble hipotecado que, por cierto, también es bastante común. Es importante destacar que la aseguradora que ha obtenido el reporte de título no se encuentra obligada a contratar el seguro, como ha sido sostenido judicialmente en los Estados Unidos.²⁸⁴

La póliza asegura al título tal y como existe a la fecha de emisión de la póliza, contra los defectos en el título que puedan aparecer debido a posibles errores en el examen del título o riesgos que no podían ser descubiertos mediante el mismo.²⁸⁵ La principal causa de reclamaciones en los Estados Unidos son, precisamente, los defectos en el título que puedan aparecer debido a errores al momento de verificar los registros, ya sean públicos o privados.²⁸⁶

El costo de la prima en México oscila entre el 4 al 6 al millar sobre el monto asegurado. Evidentemente, el costo será menor mientras mayor sea el valor del inmueble. Como señalamos antes, la prima se cubre por una sola vez y el seguro tiene vigencia permanente, mientras el asegurado o sus sucesores mantengan un interés en el inmueble.

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

²⁸² A esos defectos de poca importancia se les llama en Estados Unidos *fly specks*, Vid. JACOBUS, C.J., Real Estate Principles, 8ª edición, Prentice May, Upper Saddle River, New Jersey, 1999, páginas 119-120, citado en: ARRUÑADA, Benito. *Op. cit. nota 6*, Página 11.

²⁸³ Vid. ARRUÑADA, Benito. *Op. cit. nota 6*, Página 11.

²⁸⁴ *Quelimane Co. vs. Stewart Title Guaranty Co.* 54 California Reporter, 2d 364 (Circuito de Apelaciones de California 1996), Vid. BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 3-5.

²⁸⁵ También llamados riesgos *off record* o fuera de registro.

²⁸⁶ Estos últimos llamados *title plants*

10. PROCEDIMIENTO PARA LA RECLAMACION DEL SEGURO

10.1 La Reclamación (*notice of claim*)

En los procedimientos de reclamación de los seguros de título existen dos avisos que debe dar el asegurado a la aseguradora. El primero es el aviso de reclamación o intento de reclamación. El segundo es la notificación de la pérdida o daño que se reclama en concreto a la aseguradora. Habrá ciertos casos en los que ambos avisos se presenten juntos, debido a que se conoce de inmediato la pérdida sufrida por el asegurado, pero por lo general, al presentar el primer aviso de reclamación, se desconocen los daños que pueden llegarse a sufrir, precisamente por la naturaleza de los riesgos asegurados.

Los avisos de reclamación deben ser lo suficientemente amplios para que el asegurador pueda identificar el seguro de que se trate, el riesgo que ha sobrevenido o ha sido descubierto, así como todas las particularidades del caso que le permitan investigar con certeza su existencia y alcances. Como ha sido declarado judicialmente en los Estados Unidos, los avisos de reclamación son y se presentan en beneficio de los intereses de la aseguradora, a menudo contrarios a los del asegurado, a efecto de que aquella conozca sus derechos y responsabilidades, para que las afronte y tenga oportunidad de investigarlas, previniendo fraudes o imposiciones por parte del asegurado.²⁸⁷

En general, la obligación del asegurado es notificar a la aseguradora, de inmediato y por escrito, de cualquier acción o procedimiento que pueda derivar en un defecto del título asegurado. También debe notificarse a la aseguradora cualquier conocimiento que se tenga sobre cualquier cuestión que sea adversa o contraria al título y que le pudiera causar al asegurado cualquier pérdida o daño. Desde luego, la falta de aviso por parte del asegurado limita la responsabilidad de la aseguradora.

En congruencia con lo antes dicho, no es necesario que el asegurado notifique a la aseguradora la existencia de defectos en el título, aparecidos después de la contratación del seguro, si dichos defectos no le causan al asegurado ninguna pérdida o daño. Un ejemplo de esos defectos es cuando existe una escritura no inscrita en registro público sobre un acto que no causa daño al título.²⁸⁸

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

²⁸⁷ Trico Mortgage Co., Inc. vs. Penn Title Insurance Co., 657 A.2d 890, 894 (N.J. Super. Ct. App. Div. 1995). Citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 6-4.

²⁸⁸ Bourland vs. Title Insurance Co. of Minn., 627 S.W. 2d, 570, citado por BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 2-16 a 2-21.

El término con que cuentan los asegurados para presentar sus reclamaciones corre a partir de que el defecto en el título fue descubierto (*discovery rule*).²⁸⁹ Las reclamaciones, entonces, deben ser presentadas ante la aseguradora o las cortes, en su caso, dentro del término que señale la ley local sobre el seguro de título. La regla del descubrimiento o *discovery rule* es aplicable especialmente en aquellos casos en que el defecto descubierto por el asegurado pueda incidir directamente en la cuestiones atinentes a la posesión del inmueble objeto del título asegurado.

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

10.2 El deber de cooperación del asegurado.

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

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

Desde luego, la aseguradora debe notificar al asegurado de los actos de cooperación que debe efectuar. La falta sustancial de cooperación por parte del asegurado hacia la aseguradora, si le fue debidamente requerida mediante notificación de la aseguradora, tiene como consecuencia que la aseguradora de por terminada su responsabilidad en el seguro.²⁹⁰

10.3 Notificación de la suma reclamada (*Notice or Proof of loss*)

Además de notificar la reclamación a la aseguradora, debe también de notificársele la cuantificación que hace el asegurado de los daños o, dicho de otra forma, la cuantificación de la suma reclamada. Esta notificación debe hacerse a la propia aseguradora y no sus agentes. Debe practicarse en el domicilio señalado en la póliza para tal efecto y, generalmente, debe notificarse dentro de los 90 días posteriores a que el daño hubiese sido determinado.

²⁸⁹ *Butterfield vs. Chicago Title Insurance Co.*, 83 Cal. Repr. 2d 40, 45 (Cal. Ct. App. 1999), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 6-26.

²⁹⁰ Posición seguida por las Cortes de los Estados Unidos no solo en el seguro de título, sino también en las demás líneas de seguro. Vid. BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 6-19.

A menos que se hubiese pactado lo contrario en la póliza, no existe forma específica para efectuar la notificación de los daños reclamados al asegurador, siempre que se contenga la información que estuvo disponible para el asegurado al momento de elaborar su cuantificación, pues dicha información permitirá a la aseguradora efectuar las investigaciones correspondientes para determinar su responsabilidad y derechos.²⁹¹

Cuando no se efectúa la notificación de los daños sufridos por el defecto del título, puede darse por terminada la responsabilidad de la aseguradora frente al asegurado de manera *pro tanto* o por el importe de esa pérdida o daño. No obstante, algunas cortes en los Estados Unidos tomarán esa disminución de responsabilidad a partir del valor nominal de la póliza y otras utilizando la regla de prejuicio sustancial, ordenando al asegurador demostrar en que medida fue perjudicial para la propia aseguradora el que no le fuera presentada la cuantificación de daños por el asegurado, disminuyendo la responsabilidad de la aseguradora en esa misma proporción.²⁹²

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

10.4 Controversias entre aseguradora y asegurado

Es común que, en los Estados Unidos, cuando no está prohibido por la ley, las aseguradoras establezcan en sus pólizas una cláusula arbitral, a fin de que las partes sometan sus diferencias al arbitraje de conformidad con las reglas sobre arbitraje de seguros de título de la *American Arbitration Association*. En dicha cláusula se estipula que cuando el arbitraje sea mayor a un millón de dólares, las partes podrán someterse al arbitraje a elección de la parte actora. Cuando las controversias sean mayores a dicha cantidad, se requerirá el consentimiento de ambas partes. Se señala que la ley aplicable a las reglas de arbitraje será aquella en donde se encuentra el inmueble objeto del título.

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

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

²⁹¹ Boel vs. Stewart Title Guaranty Co., 43 P.3d 768, 767 (Idaho 2002), citado en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 6-22.

²⁹² Arizona Title Insurance and Trade Co. vs. Pace, 445 P.2d 471 (Ariz. Ct. App. 1968); Hall vs. San Jose Abstract and Title Co., 342 P.2d 362 (Cal. Ct. App. 1959); citados en BURKE, Barlow D., *Op. cit. nota 4*, sección 6-24.1.

CONCLUSIONES

El seguro de título es una invención estadounidense, cuyo uso es generalizado en aquel país, habiendo cobrado especial importancia durante el siglo pasado. Su uso actual cubre toda la unión americana y todo tipo de operaciones inmobiliarias, incluyendo comerciales y residenciales.

Se trata de un contrato indemnizatorio que cubre los riesgos derivados de los defectos o vicios que puedan contenerse en los títulos de propiedad, registrados o no en un registro público de la propiedad, que causen al asegurado daños y perjuicios. La cobertura es permanente, mientras el asegurado o sus sucesores mantengan un interés en la propiedad.

La contratación de esta clase de seguros se efectúa a través de compañías aseguradoras altamente especializadas, de las cuales dos operan en México, quienes no solamente se obligan a efectuar la cobertura correspondiente, sino también a coadyuvar con el asegurado durante todo el proceso de la operación inmobiliaria hasta el cierre de la misma.

Existen pólizas estándar tanto para propietarios como acreedores de inmuebles, mismas que se rigen por la *American Land Title Association* (ALTA) de los Estados Unidos. El pago de la prima se realiza una sola vez y sus costos son similares en los Estados Unidos y México.

Las pólizas mexicanas, en cuanto a su forma, son acordes a las autorizadas por la ALTA, pero adecuadas al mercado mexicano. El clausulado de las pólizas, incluyendo coberturas, exclusiones y excepciones, son análogas, *mutatis mutandis*, en Estados Unidos y México. En nuestro país se incluyen riesgos derivados de propiedad ejidal y comunal, desconocidos en aquel país.

Los procedimientos para la contratación del seguro y para la reclamación de la indemnización correspondiente son análogos en los dos países, aunque presentan diferencias que atienden a las particularidades de nuestros respectivos sistemas jurídicos.

Estamos ciertos de que con el tiempo y la práctica del seguro de título en México, pronto la figura será de uso general en operaciones comerciales de cierta importancia y obligado en operaciones comerciales de altas cuantías. Para su uso en operaciones residenciales, consideramos que deberá ampliarse la difusión del seguro y sensibilizarse a abogados, notarios y corredores inmobiliarios sobre la importancia de su uso.

GLOSARIO

Abutter. Dueño de un terreno lindero. Vecino. Colindante.

Abstract of title. Literalmente, significa el resumen del título inmobiliario. Es un sumario o resumen de los actos que hayan afectado o que afecten a los derechos de propiedad o dominio sobre un inmueble. En los Estados Unidos se trata de un documento suministrado por el vendedor, trasmisor del derecho de propiedad o garante a fin de que el comprador o el acreedor determinen la situación jurídica concreta del inmueble. Es una especie de certificado de gravámenes.

Abstract plant. Debe contener registros organizados geográficamente, con datos actualizados y ser adecuada para su uso en operaciones de seguro de títulos, proveyendo protección y seguridad a los beneficiarios de las pólizas. Según legislaciones como la de Texas, las aseguradoras deben mantener una planta de títulos en cada condado en donde operen directamente o a través de agentes.

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

Action to quiet title. Acción judicial destinada a declarar la propiedad o derechos del actor respecto de un bien inmueble. Se asemeja a la acción de jactancia, aunque su objeto resulta más amplio.

Actual loss. Principio de derecho estadounidense que se refiere a la pérdida real en caso de destrucción de la cosa asegurada.

Adverse possession. Posesión de una cosa ajena, que por el transcurso del tiempo otorga la prescripción adquisitiva a favor del poseedor.

Adverse title. Título resultante de la prescripción adquisitiva.

Agente de títulos. Las compañías aseguradoras, en los Estados Unidos, suelen contratar a agentes de títulos para que, una vez que estos han realizado el examen del título, ofrezcan a sus clientes la adquisición del seguro. La prima correspondiente se repartirá entre la compañía aseguradora y el propio agente, en la medida de su intervención en el negocio.

Binder. En el vocabulario de las compraventas inmobiliarias, es el depósito que el comprador entrega al vendedor, en el contrato de compraventa inmobiliaria, en tanto efectúan el cierre de una compraventa inmobiliaria. También llamado *down payment*. En seguros, el *binder* es el contrato provisional de seguro, mismo que estará en vigor hasta la expedición de la póliza definitiva.

Binding receipt. Es la aceptación provisional del seguro que realiza el agente, hasta en tanto el contrato es aceptado en forma definitiva por el asegurador.

Chain of title. Literalmente significa la *cadena del título*. En México lo llamamos el tracto sucesivo de la propiedad, lo cual significan todas las transmisiones de dominio existentes desde el primer antecedente de propiedad de un inmueble hasta el último, generalmente registradas en un registro de propiedad, ya sea público o privado.

Closing. Se le llama, en los Estados Unidos, al momento en que la transacción inmobiliaria queda perfecta en cuanto a forma. Para los efectos del seguro de título, significa la investigación hecha en beneficio de una compañía de seguros de título, agente de seguros de título o una operación directa antes de la expedición de la póliza de seguro de título para determinar la mejor manera de ejecutar las transmisiones de propiedad, contratación de hipotecas y otros instrumentos que sean necesario para consumar la transacción. Incluye la declaración del vendedor o garante hipotecario de que cualquier impuesto vencido ha sido pagado y que los impuestos derivados de la operación han sido prorrateados entre el comprador y el vendedor, cuando se trata de pólizas de propietario. Expresa que la contraprestación de la operación ha sido debidamente pagada, que todos los procedimientos atinentes a la operación han sido concluidos y que todos los documentos necesarios han sido registrados.

Cloud on title. Son las reclamaciones o gravámenes extraordinarios que pueden afectar o invalidar el título de propiedad. Defectos en el título.

Collateral. Garantías o bienes dados en garantía.

Commentator. Es la persona encargada de comentar jurídicamente los fallos judiciales.

Commitment of title insurance. Es un formato de seguros de títulos que ofrece la expedición posterior de una póliza de seguro de título sujeta a ciertas excepciones, requerimientos y términos. El término incluye una póliza de acreedor durante la ejecución de un contrato de construcción. Constituye una declaración de los términos y condiciones en cuyo caso se expedirá la póliza de seguro de título. Los resúmenes o búsquedas de títulos no constituyen un compromiso para asegurar.

Commodities. Son cualquier clase de bienes, mercancías o productos.

Contract of sale. Significa el contrato de compraventa estándar, mismo que, cualquiera que sea la forma en que se le designe, existe cuando las partes contratantes acuerdan precio y cosa, señalando un término prudente, generalmente cercano a los 3 meses, para que esas partes efectúen la ejecución final del contrato. También llamado *standard real estate sale contract, offer to purchase, earnest money agreement* y *deposit receipt*.

Conveyance. Es la transmisión de la propiedad sobre un inmueble o de un derecho sobre el mismo. Acto o título traslativo de dominio.

Conveyance by record. Transmisión de la propiedad mediante el acto que le sirve de causa, particularmente cuando ese acto es de origen oficial.

Conveyancers. Son aquellos profesionales especialistas en la preparación de la documentación necesaria para la transmisión de la propiedad o derechos sobre inmuebles.

Conveyancing. Son el conjunto de actos jurídicos que tienen por objeto la transmisión de derechos sobre inmuebles.

Conveyancing costs. Son aquellos costos derivados de los actos tendientes a la transmisión de derechos sobre inmuebles, especialmente los honorarios profesionales originados en esos actos.

Conveyancing counsel. Abogados que asesoran al tribunal en materia de actos de transmisión de inmuebles.

Covenant. Cláusula de un acto relativo a la propiedad de un inmueble, impuesta por cualquiera de las partes y cuyo incumplimiento da lugar a la indemnización de daños y perjuicios.

Covenant against encumbrances. También llamada *English covenant for further assurance y covenant for quiet enjoyment*, es la obligación contractual del vendedor de mantener al comprador, mientras este tenga posesión o derecho a poseer el inmueble vendido, en paz y a salvo en el disfrute de la propiedad, en el caso de que exista un mejor derecho de un tercero respecto del inmueble. Garantía de evicción.

Covenant appurtenant. Cláusula que crea una obligación que se transmite entre los sucesivos propietarios de un inmueble. Obligación *propter rem*. Sinónimo de *covenant running with the land*. Véase *covenant in gross*.

Covenant for further assurance. Cláusula por la que el vendedor de un inmueble se obliga a realizar los actos necesarios para perfeccionar la transferencia del título y derechos relativos a ese inmueble.

Covenant for possession. Cláusula por la que se transfiere la posesión de un inmueble.

Covenant for quiet enjoyment. También llamada *English covenant for further assurance y covenant against encumbrances*, es la obligación contractual del vendedor de mantener al comprador, mientras este tenga posesión o derecho a poseer el inmueble vendido, en paz y a salvo en el disfrute de la propiedad, en el caso de que exista un mejor derecho de un tercero respecto del inmueble. Garantía de evicción.

Covenant for title. Conjunto de garantías otorgadas por el vendedor de un inmueble respecto del título o derechos que transfiere.

Covenant in gross. Cláusula que crea una obligación que no se transmite entre los sucesivos propietarios de un inmueble. Obligación personal. Véase *covenant appurtenant*.

Covenant of non-claim. Cláusula por la cual el vendedor de un inmueble renuncia a todo derechos sobre este.

Covenant of right to convey. Cláusula mediante la cual quien transfiere un derecho relativo a un inmueble manifiesta contar con la capacidad y legitimación para efectuar el acto.

Covenant of seisin. Cláusula mediante la cual quien transfiere un derecho relativo a un inmueble manifiesta ser titular de ese derecho.

Covenant running with the land. Cláusula que crea una obligación que se transmite entre los sucesivos propietarios de un inmueble. Obligación *propter rem*. Sinónimo de *covenant appurtenant*. Véase *covenant in gross*.

Covenant running with the title. Obligación implícita resultante de la transferencia de derechos respecto de un inmueble.

Covenant to convey. Cláusula por la que se acuerda transferir cierto derecho relativo a un bien inmueble.

Covenantee. Aquel respecto de quien se contrae una obligación incluida en la cláusula de un acto relativo a la propiedad de un inmueble, cuyo incumplimiento da lugar a la indemnización de daños y perjuicios.

Covenantor. Aquel que contrae una obligación incluida en la cláusula de un contrato relativo a la propiedad de un inmueble, cuyo incumplimiento da lugar a la indemnización de daños y perjuicios.

Deed. Instrumento mediante el cual se transfieren derechos sobre un inmueble. En México se utiliza para traducir al inglés la palabra "escritura", cuando se refiere a un título de propiedad.

Deed absolute. Instrumento a través del cual se transfieren derechos definitivos sobre un inmueble.

Deed covenant. Cláusulas insertas en un instrumento por el que una persona asume determinadas obligaciones, especialmente aquellas accesorias a la transferencia de derechos sobre un inmueble.

Deed for a nominal sum. Transmisión de derechos sobre un inmueble a título gratuito, por prever únicamente una contraprestación nominal.

Deed in fee. Instrumento a través del cual se transmite el dominio pleno sobre un inmueble.

Deed indented. Instrumento por el que se transfieren derechos sobre un inmueble, caracterizado por la formalidad de realizar cortes o de colocar bordes dentados en el propio instrumento.

Deed indenture. Acción de realizar cortes o de colocar bordes dentados en el instrumento por el que se transfieren derechos sobre un inmueble.

Deed inter partes. Instrumento por el que se transfieren derechos sobre un inmueble, suscrito personalmente por las partes del acto correspondiente, y no por medio de representantes.

Deed of distribution. Instrumento mediante el cual se transfieren derechos sobre inmuebles a los sucesores del difunto.

Deed of partition. Instrumento de división de condominio o copropiedad.

Deed of trust. Instrumento dirigido a la creación de una garantía inmobiliaria, mediante la transferencia de la propiedad de un inmueble a fideicomisarios, hasta en tanto se cumpla la obligación garantizada.

Deed of warranty. Instrumento en el que se crean garantías inmobiliarias.

Defective title. Título que contiene vicios o defectos.

Deposit receipt. Significa el contrato de compraventa estándar, mismo que, cualquiera que sea la forma en que se le designe, existe cuando las partes contratantes acuerdan precio y cosa, señalando un término prudente, generalmente cercano a los 3 meses, para que esas partes efectúen la ejecución final del contrato. Se efectúa un adelanto del pago del precio, reservándose el resto para el cierre del contrato. También llamado *standard real estate sale contract, offer to purchase, contract of sale y earnest money agreement*.

Difference money. Es la cantidad de dinero que se obtiene al aplicar la fórmula *diminution* para la medida de los daños. Vid. *Diminution*.

Diminution. Fórmula de medición del daño que generalmente se aplica cuando ha sido descubierto un defecto que afecta a parte del título asegurado, la cual consiste en obtener la diferencia entre el valor de mercado del título como se encontraba a la contratación del seguro, sin tomar en cuenta el defecto descubierto, con el valor del título presentando el defecto señalado. En el argot del contrato de seguro de título, a la cantidad resultante de dicha fórmula se le conoce como la diferencia de dinero o *difference money*.

Dower. Derechos vitalicios ejercidos por la viuda sobre cierta parte de los inmuebles de su marido, al fallecer este.

Down payment. Es el depósito que el comprador entrega al vendedor, en el contrato de compraventa inmobiliaria, en tanto efectúan el cierre de una compraventa inmobiliaria. También llamado *binder*.

Earnest money agreement. En Estados Unidos es el contrato con el que se inician, generalmente, las operaciones inmobiliarias. Podríamos compararlo en México con el contrato de privado de compraventa. Una de las cláusulas comunes de esos contratos dispone que el vendedor deberá entregar al comprador el título al cierre de la operación e implica, lo cual puede ser implícito o explícito, que el enajenante puede enajenar válidamente la propiedad, por lo que se dice que el enajenante tiene un *Marketable title*. Significa el contrato de compraventa estándar, mismo que, cualquiera que sea la forma en que se le designe, existe cuando las partes contratantes acuerdan precio y cosa, señalando un término prudente, generalmente cercano a los 3 meses, para que esas partes efectúen la ejecución final del contrato. También llamado *standard real estate sale contract, offer to purchase, contract of sale, binder agreement y deposit receipt*.

Easement. Servidumbre.

Easement by custom. Servidumbre derivada del Derecho consuetudinario.

Easement by estoppel. Servidumbre que resulta cuando de la conducta del titular del fondo sirviente surge que acepta o tolera una servidumbre, y el beneficiario de esta actúa en consecuencia.

Easement by prescription. Servidumbre adquirida por prescripción.

Easement by necessity. Servidumbre necesaria.

Easement in gross. Servidumbre personal.

Easement of access. Servidumbre de paso.

Easement of convenience. Servidumbre beneficiosa pero no necesaria para el goce del fundo dominante.

Easement of drip. Servidumbre de recibir las aguas de los techos vecinos.

Easement of natural support. Servidumbre de apoyo. Permite fijar apoyos y soportes en terrenos vecinos.

Easement of necessity. Servidumbre necesaria para el ejercicio de ciertos derechos sobre el fundo dominante.

Eminent domain. Expropiación. También conocida como *taking*.

Encroachment. Significa la invasión de un inmueble sin tener derecho a ello. En nuestro derecho es conocido como despojo.

Encumbrance. Es el gravamen, carga o derecho de garantía que pesa sobre una cosa. Derechos de terceros que pesan sobre un inmueble.

Endorsment. Cláusulas de ampliación de cobertura en un contrato de seguro.

Endoso. Cláusulas de ampliación de cobertura en un contrato de seguro.

English covenant for further assurance. También llamada *covenant for quiet enjoyment* y *covenant against encumbrances*, es la obligación contractual del vendedor de mantener al comprador, mientras este tenga posesión o derecho a poseer el inmueble vendido, en paz y a salvo en el disfrute de la propiedad, en el caso de que exista un mejor derecho de un tercero respecto del inmueble.

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

Escrow. Es el depósito de dinero, títulos, documentos u otros bienes para que el depositario los entregue a un tercero al cumplirse ciertas condiciones, obligaciones o manifestaciones de las partes o terceros. Se semeja al depósito en garantía, pero no equivale al mismo.

Escrow agents. Es el depositario de dinero, títulos, documentos u otros bienes, según un contrato de *escrow*, para entregarlos a un tercero al cumplirse ciertas condiciones, obligaciones o manifestaciones de las partes o terceros. Según la legislación de Texas en materia de seguro de títulos, es aquel abogado o empleado de buena fe de un abogado autorizado para operar como agente de *escrow* o empleado de buena fe de un agente de seguros de título, cuyas obligaciones consisten en suscribir formatos de seguros de título, supervisar las operaciones y supervisar la entrega de los formatos de seguros de título, suscribir cheques de *escrow* o cerrar transacciones inmobiliarias.

Executory period. Periodo dentro del cual las partes de un contrato de compraventa deben cumplir con sus obligaciones contractuales. En los Estados Unidos, cuando se celebra un contrato de compraventa, se otorga a las partes un periodo de ejecución que tiene la finalidad de que la parte compradora efectúe el pago del precio y la parte vendedora haga entrega al comprador del título y la posesión del inmueble. El fin del periodo de ejecución se materializa en un convenio llamado *closing* o cierre, en donde las partes han concluido con sus respectivas obligaciones contenidas en el contrato de compraventa.

Excepciones de cobertura. Son los riesgos que no serán cubiertos por el seguro de título y que se incluyen en una póliza dependiendo el resultado del examen del título. El asegurado puede obtener que no se incluyan en la póliza, siempre que demuestre haber subsanado los riesgos mencionados o, a través de un endoso, obtenga la cobertura correspondiente, previo el pago de una prima adicional.

Excluyentes de cobertura. Los excluyentes de cobertura son los riesgos no asegurados que las aseguradoras generalmente incluyen en sus pólizas estándar y que no se encuentran sujetos a negociación.

Estate and interest. Cláusula testamentaria por la que se incluye la totalidad de los derechos del testador sobre bienes inmuebles.

Estate at sufferance. Posesión legítima de un inmueble en virtud de la tolerancia del propietario y los derechos que nacen de tal posesión.

Estate by purchase. Derecho sobre un inmueble adquirido a título oneroso.

Estate by curtesy. Derecho sobre un inmueble adquirido por el marido al fallecer su esposa, anterior propietaria de ese bien.

Estate in abeyance. Derecho vacantes sobre un inmueble.

Estate in common. Propiedad o derechos ejercidos en común respecto de un inmueble, susceptibles de ser transferidos a los sucesores *mortis causa*.

Estate in nubibus. Derecho vacantes sobre un inmueble.

Fee damages. Daños y perjuicios resultantes de la construcción de obras en una propiedad ajena y que implican una limitación de dominio.

Fee expectant. Transmisión del dominio limitado a los miembros de un matrimonio y a sus descendientes directos.

Fee simple. Derecho de pleno dominio sobre un inmueble.

Fee simple absolute. Derecho de pleno dominio sobre un inmueble, no sujeto a limitaciones o condiciones.

Fee simple conditional. Derecho de pleno dominio sobre un inmueble, sujeto a condición.

Fee simple defeasible. Derecho de pleno dominio sobre un inmueble, sujeto a condición resolutoria.

Fee simple determinable. Derecho de pleno dominio sobre un inmueble, sujeto a plazo o condición resolutorios.

Fee tail. Derecho de pleno dominio sobre un inmueble, que sólo puede ser transmitido a los descendientes directos de quien primero recibe ese derecho o a otra categoría limitada de sucesores.

Fee tail female. Derecho de pleno dominio sobre un inmueble, que sólo puede ser transmitido a los descendientes femeninos directos de quien primero recibe ese derecho.

Fee tail general. Derecho de pleno dominio sobre un inmueble, que sólo puede ser transmitido a los descendientes directos de quien primero recibe ese derecho.

Fee tail male. Derecho de pleno dominio sobre un inmueble, que sólo puede ser transmitido a los descendientes masculinos directos de quien primero recibe ese derecho.

Fianza de saneamiento: Actualmente en desuso, es un contrato por medio del cual un tercero se obligaba solidariamente, con el vendedor de un inmueble, para garantizar el saneamiento que correspondía únicamente al vendedor.

First lien. Es el derecho de presencia o privilegio en primer grado.

First mortgage. Es la primera hipoteca o hipoteca en primer lugar.

First mortgage bonds. Son los bonos garantizados con una hipoteca en primer grado.

First party insurance. Seguro sobre la propiedad o persona del asegurado.

First policy year. Es el primer año de vigencia de una póliza de seguro.

First purchaser. Es aquel que primero adquirió de terceros, mediante acto entre vivos, un inmueble o un derecho relativo a este, luego transferido por sucesión a sus herederos.

First vested state. Es el derecho relativo a un inmueble transferido a los herederos inmediatos del propietario de ese inmueble.

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

Fly specks. Defectos de poca importancia, a juicio de la aseguradora, que pueden presentar los títulos según las investigaciones que se efectúen sobre los mismos. Normalmente, previo el cálculo actuarial correspondiente, este tipo de defectos pueden quedar cubiertos por el seguro a cambio de una prima adicional.

Franchise tax. Impuesto que grava la concesión de ciertos derechos o privilegios, como ser la autorización a actuar como persona jurídica.

Furnishing title evidence. Según la legislación de Texas en materia de seguros de título, proveer información acerca de instrumentos que afecten el título de que se trate por los últimos 25 años o un periodo mayor si es necesario para determinar la propiedad o sus privilegios o gravámenes y, en general, defectos del título. Como mínimo, la información debe contener los datos de identificación de cada instrumento, incluidos sus otorgantes y datos de registro, así como copia de los mismos. No se requiere que se incluya información sobre servidumbres o derechos de paso ni los intereses derivados de petróleo, gas o minerales.

Gratuitous deed. Acto formal de transmisión de derechos relativos a un inmueble, a título gratuito.

Installment land contract. Contrato de compraventa inmobiliaria, cuyo pago del precio se efectúa a plazos. La propiedad del inmueble se transfiere al pago de la última parcialidad. Es análogo al contrato de compraventa inmobiliaria con reserva de dominio mexicano.

Insurable. Se dice cuando algo o alguien son asegurables.

Insurable interest. Interés asegurable en un contrato de seguro.

Insurable risk. Riesgo asegurable.

Insurable title. Cuando las partes se obligan, en el contrato de compraventa respectivo, a que el título de propiedad deberá encontrarse asegurado por una compañía de seguros de título, se habla de un título asegurable o *insurable title*.

Insurable value. Valor asegurable.

Insurance. Seguro.

Insurance adjuster. Ajustador o liquidador de seguros.

Insurance agent. Es el agente de seguros.

Insurance agreement. Contrato de seguros.

Insurance broker. Corredor de seguros.

Insurance carrier. Aseguradora o empresa de seguros.

Insurance collector. Es el cobrador de primas de seguro.

Insurance company. Compañía de seguros.

Insurance contract. Es el contrato de seguro.

Insurance cost. Es el costo que para el asegurador representa el cumplimiento de todas sus obligaciones como tal.

Insurance exchange. Asociación de empresas aseguradoras, con fines de cooperación, intercambio de información, promoción del seguro y estandarización de condiciones.

Insurance policy. Póliza de seguros.

Insurance premium. Prima del seguro.

Insurance rating. Determinación de la prima de un seguro, en función del riesgo asegurado.

Insurance underwriters. Se les llama a las compañías de seguros de título propiamente dichas. Serán quienes suscriban la póliza correspondiente y se obliguen ante el asegurado, a cambio del pago de la prima correspondiente.

Insured. Asegurado.

Insured property. Propiedad asegurada.

Insured risk. Riesgo asegurado.

Insured title. Título de propiedad garantizado en cuanto a su validez por una entidad especializada en asegurar los riesgos relativos a tales títulos.

Insurer. Asegurador.

Land. Según el Código de Seguros de Texas, para los efectos del seguro de título, significa el terreno descrito en la póliza, específicamente o por referencia, así como sus mejoras que, por ley, constituyan propiedad inmobiliaria.

Lay conveyancer. En el derecho de los estados unidos era un funcionario común, hasta bien entrado el siglo XX, contratado para manejar y cerrar operaciones inmobiliarias. Era el encargado de buscar los antecedentes registrales de un inmueble y resumirlos. Los tratadistas estadounidenses de la materia se refieren a buscar y resumir un título (*to search and abstract a title*) refiriéndose, si queremos extrapolar a nuestro derecho dichas fórmulas, a la acción de investigar los antecedentes registrales de una propiedad y a efectuar el resumen y calificación de los mismos.

Lenders policy. El seguro de título que es contratado por el acreedor hipotecario, ya sea primario o secundario, del inmueble.

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

Lien by contract. Es el privilegio o derecho de preferencia constituido mediante un contrato entre el deudor y el acreedor privilegiado.

Lien by judicial proceeding. Es el privilegio o derecho de preferencia resultante de un embargo o de otra medida judicial.

Lien by operation of the law. Es el privilegio o derecho de preferencia que resulta por disposición de la ley, en contraposición al contractual o al dispuesto judicialmente.

Lien creditor. Es el acreedor privilegiado o titular de un derecho de preferencia. Es sinónimo de *Lienor*.

Lien on policy. Es el privilegio o derecho de preferencia cuyo ejercicio deriva de una póliza de seguros y de los derechos en ella contenidos.

Lienee. Es el deudor cuyos bienes están sujetos a un privilegio o derecho de preferencia.

Lienor. Es el acreedor privilegiado o titular de un derecho de preferencia. Es sinónimo de *Lien creditor*.

Loan policy. El seguro de título que es contratado por el acreedor hipotecario, ya sea primario o secundario, del inmueble.

Local title agents. Las compañías aseguradoras, en los Estados Unidos, suelen contratar a agentes de títulos para que, una vez que estos han realizado el examen del título, ofrezcan a sus clientes la adquisición del seguro. La prima correspondiente se repartirá entre la compañía aseguradora y el propio agente, en la medida de su intervención en el negocio.

Marketable title. Aquel título de propiedad aparentemente sin vicios, limitaciones, ni gravámenes implicando, además, que el enajenante tiene la propiedad y el dominio del inmueble, así como sus atributos físicos. Título de propiedad transferible sin restricciones, por no estar sujeto a gravámenes, vicios o limitaciones. Véase *unmarketable title*.

Marketable title of record. El título de propiedad acompañado de la historia registral del título o *abstract*, señalando todas y cada una de las transmisiones previas del título.

Marketable title of record and fact. Aquel título de propiedad que no solamente debe estar libre de defectos inscrito en registro público, sino también los no inscritos.

Mechanics' lien. Son los privilegios o derechos de preferencia respecto de los créditos resultantes de la construcción o remodelación de un inmueble.

Mechanics' lienor. Es el acreedor titular de los privilegios o derechos de preferencia respecto de los créditos resultantes de la construcción o remodelación de un inmueble. Vid. *Mechanics' lien*.

Mortgage. Hipoteca.

Mortgage deed. Instrumento que contiene la constitución de una hipoteca.

Mortgagee. Acreedor hipotecario.

Mortgagor. Deudor hipotecario.

National rate. Es uno de los tres sistemas de primas conocidos por los autores en los Estados Unidos. Se conoce como *national rate* a la contraprestación que cobra la aseguradora por el seguro de título, compuesta en parte por el factor gastos y en parte por el factor riesgo. Dicha tarifa o prima oscila alrededor de los \$2.50 dólares por cada \$1,000.00 de protección en tratándose de seguro de acreedor y \$3.50 dólares por cada \$1,000.00 de protección en tratándose de seguro de propietario. El concepto gastos de la *national rate* asciende, en promedio, al equivalente del uno por ciento sobre el valor total de una operación de compraventa.

National title insurers. Son aseguradoras que no cuentan con sucursales y plantas de títulos en una región determinada, que usualmente autorizan la emisión de pólizas a través de agentes locales.

Next of kin. Pariente más cercano. En el seguro de título, los parientes cercanos también quedan asegurados mientras no pierdan interés jurídico en la propiedad.

Notice acts. Leyes que impiden alegar la falta de registro de un instrumento, si se ha tomado conocimiento de este por otros medios.

Notice of claim. Es el aviso de reclamación del seguro que hace el asegurado a la aseguradora.

Notice of loss or damage. Es el aviso por medio del cual el asegurado notifica a la aseguradora cual es el monto de las pérdidas o daños sufridos con la aparición de defectos en el título. Importe por el cual se presenta la reclamación correspondiente.

Off record risks. Son aquellos riesgos que no pueden ser detectados con la información que se contienen en los registros utilizados para el examen del título y que generalmente quedan asegurados, por ejemplo: todo tipo de fraudes, falsificaciones, herederos desconocidos o incapacidades no visibles de las partes.

Offer to purchase. Significa el contrato de compraventa estándar, mismo que, cualquiera que sea la forma en que se le designe, existe cuando las partes contratantes acuerdan precio y cosa, señalando un término prudente, generalmente cercano a los 3 meses, para que esas partes efectúen la ejecución final del contrato. También llamado *standard real estate sale contract, contract of sale, earnest money agreement y deposit receipt*.

Owners policy. El seguro de título que es contratado por el propietario del inmueble.

Paper title. Título de propiedad formalmente válido pero carente de efectos.

Paramount title. Título superior sobre un inmueble. Mejor título.

Policy. Póliza.

Policy loan. Préstamo garantizado mediante una póliza de seguros o basado en el contenido de esta.

Policy of insurance. Póliza de seguros.

Policy proof of interest. Póliza respecto de la cual el asegurado carece de interés asegurable.

Policy reserves. Reservas de una compañía de seguros, respecto de sus pólizas.

Policy to bearer. Póliza al portador.

Policy to order. Póliza a la orden.

Policy value. Valor de rescate o cancelación de una póliza.

Policyholder. Tenedor de una póliza de seguros.

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

Prior indicia of the title. En tratándose de la búsqueda registral del título, se refiere a los antecedentes primarios del mismo, tales como una póliza de seguro de título anterior o una sentencia que determine el estado final del título. En general, las aseguradoras de títulos están autorizadas para efectuar sus búsquedas a partir del último antecedente primario de la propiedad.

Prudent purchaser. Es aquel comprador de un inmueble que se encuentra bien informado acerca de los hechos relativos al título de propiedad y sus consecuencias legales

Pure insurance. Son aquellos seguros tradicionales, en donde se protege al asegurado en contra de un evento futuro, contrariamente a los seguros de título que, como principal riesgo asegurado, protegen en contra de eventos pasados.

Quiet title. Es el título de propiedad sin defectos.

Race-notice acts o race-notice recording acts. Leyes conforme a las cuales los derechos respecto de un inmueble se determinan en base a la prioridad de un registro, salvo cuando una parte tiene conocimiento por otros medios de un acto anterior.

Race recording statutes. Leyes conforme a las cuales los derechos respecto de un inmueble se determinan exclusivamente en base al registro de los actos correspondientes, sin tomar en cuenta el conocimiento que se tenga de actos que no sean registrados.

Reissue rate. Se refiere a la prima de renovación o tarifa de renovación. Se aplica una tarifa preferencial en la prima del seguro, cuando ha sido la misma compañía aseguradora la que renueva el seguro, lo que significa que esa misma compañía ha efectuado el examen de título, cerrado la transacción y comercializado la póliza.

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

Riesgo moral. El proceder fraudulento de los asegurados u oportunismo de estos, mediante actos posteriores a la contratación del seguro.

Schedule A. En el seguro de títulos, es el nombre con que se denomina al anexo de las pólizas que contiene los datos esenciales del asegurado y la descripción del título asegurado.

Schedule B. En el seguro de títulos, es el nombre con que se denomina al anexo de las pólizas que contienen el listado de excluyentes de cobertura del seguro.

Seguro de acreedor. El seguro de título que es contratado por el acreedor hipotecario, ya sea primario o secundario, del inmueble.

Seguro de propietario. El seguro de título que es contratado por el propietario del inmueble.

Seguro de título: Contrato por medio del cual una compañía de seguros se obliga, frente a un asegurado que resulta titular de un derecho real, para indemnizarle en caso de que el título de propiedad asegurado resulte defectuoso. Se acostumbra que la aseguradora lleve a cabo la defensa jurídica del título asegurado. Según la legislación de Texas, el negocio del seguro de título comprende (1) Hacer o proponer como aseguradora, garante u obligado solidario cualquier contrato o póliza de seguro de título o equivalente; (2) Efectuar o proponer transacciones propias del seguro de título, tales como ofrecerlo, efectuar el examen de títulos (excepto cuando sean llevados a cabo por un abogado), cerrar la transacción o *closing* (excepto cuando sean llevados a cabo por un abogado), ejecutar un contrato de seguro de título y sus actos subsecuentes, así como expedir un reaseguro; o (3) Ofrecer u otorgar búsquedas de títulos o *title search* y exámenes o dictámenes de títulos.

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

Standard real estate sale contract. Significa el contrato de compraventa estándar, mismo que, cualquiera que sea la forma en que se le designe, existe cuando las partes contratantes acuerdan precio y cosa, señalando un término prudente, generalmente cercano a los 3 meses, para que esas partes efectúen la ejecución final del contrato. También llamado *offer to purchase, contract of sale, earnest money agreement* y *deposit receipt*.

Statement of coverage. Literalmente significa la declaración de cobertura. Es lo que en Latinoamérica conocemos como la carátula de una póliza de seguro.

Status quo ante. Regla comúnmente utilizada en el del derecho de los contratos estadounidense para la medición de los daños, consistente en que las partes afectadas tienen derecho a ser restituidas en la posición que hubiesen tenido de ejecutarse correctamente el contrato o de recibir un título de la misma calidad que el esperado al celebrarse el contrato.

Suing on the note. Principio estadounidense consistente en que si en el contrato que dio origen a la garantía existe pactada la obligación del deudor para pagar con todos sus bienes el monto del crédito, el asegurado primero debe demandar el pago al deudor a fin de determinar la incobrabilidad de la sentencia que llegue a obtener, para así estar en posibilidades de obtener el cobro del seguro de título.

Surety. Es la garantía contractual por la cual persona asume responder subsidiariamente por las acciones de otra. Es análogo a la fianza.

Taking. Expropiación. También conocida como *eminent domain*.

Title. En seguro de título, es el título de propiedad. Vid. *Title deed*.

Title by adverse possession. Título adquirido por prescripción.

Title by bankruptcy. El título sobre un bien, otorgado al síndico como parte de un proceso concursal.

Title by descent. Título adquirido por un descendiente en carácter de heredero.

Title by limitation. Título adquirido por prescripción.

Title by possession. Título adquirido por prescripción.

Title by prescription. Título adquirido por prescripción.

Title by purchase. Título adquirido onerosamente.

Title by record. Título derivado de una concesión u otro acto similar del Estado.

Title covenants. Cláusulas relativas al título y a sus garantías, insertas en el propio instrumento mediante el cual se transmite el título.

Title deed. Título de propiedad. Instrumento mediante el cual se adquiere el título sobre una propiedad.

Title defective in form. Título con defectos o vicios de forma.

Title documents. Son los documentos mediante los cuales se adquiere el título de una propiedad.

Title examination. Es la búsqueda y examen del título por asegurar para determinar las condiciones del mismo y para evaluar el riesgo que toma la aseguradora en la expedición de una póliza de seguro de título u otro acto con ella relacionado.

Title insurance: Seguro de título. Véase *Seguro de título*.

Title insurance agent. Son aquellas personas, firmas, asociaciones o sociedades propietarios o arrendadores de una planta de títulos (vid. *Title plant*) o que participan de buena fe en la operación de una planta de títulos compartida. Deben estar debidamente autorizados por una compañía de seguros de título para contratar los seguros y cobrar las primas correspondientes y para expedir y suscribir pólizas en nombre de dicha compañía de seguros.

Title guaranty. Garantía de título.

Title guaranty company. Compañía que otorga garantías respecto de títulos de propiedad.

Title in fee simple. Título de dominio pleno.

Title insurance. Contrato por medio del cual una compañía de seguros se obliga, frente a un asegurado que resulta titular de un derecho real, para indemnizarle en caso de que el título de propiedad asegurado resulte defectuoso. Seguro contra vicios del título de propiedad.

Title of entry. Título que da derecho de ingresar a un inmueble.

Title of record. Título que ha sido objeto de registro.

Title paramount. Mejor título o título superior.

Title plant. Archivo privado de títulos. Base de datos privada en donde se registran las operaciones inmobiliarias y gravámenes. Es una herramienta de vital importancia en los Estados Unidos para efectuar una búsqueda fidedigna de antecedentes registrales.

Title registration. Registro de títulos inmobiliarios.

Title reservation contract. Contrato de compraventa con reserva de dominio.

Title report. Es el dictamen del título que obtiene la aseguradora una vez efectuada la búsqueda del mismo y su examen.

Title search. Literalmente, búsqueda del título. Investigación o dictamen del título de propiedad.

Title standards. Criterios para determinar si un título es perfecto y transferible.

Title transaction. Acto que incide sobre el título relativo a la propiedad.

Tracto sucesivo. Significa todas las transmisiones de dominio existentes desde el primer antecedente de propiedad de un inmueble hasta el último, generalmente registradas en un registro de propiedad, ya sea público o privado. Llamado en Estados Unidos *chain of title*.

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

Venta as is. Calificativo que en el derecho estadounidense indica que una operación de compraventa se realiza respecto de una cosa en el estado en que se encuentra, sin garantías expresas o implícitas. Literalmente significa venta "como está".

Void ab initio. Nulo, en contraposición a anulable.

Void on its face. Nulo de nulidad manifiesta.

Warranty coverage. Las garantías que un asegurado otorga a un nuevo propietario, principalmente en relación a la evicción.

Warranty deed. Es el instrumento en el que se otorgan garantías respecto del título relativo al inmueble objeto de ese mismo instrumento.

Words of conveyance. Términos contenidos en un instrumento, en los que se describen las condiciones generales de una operación de compraventa inmobiliaria.

Words of inheritance. Términos de un instrumento por el que se transfiere la propiedad de un bien inmueble, en los que se señala que tales derechos carecen de limitación temporal.

Zoning. Son las normas de planeación urbana, por los que se regulan cuestiones como el *uso de suelo*.

BIBLIOGRAFIA

- AMERICAN BAR ASSOCIATION**, *Task Force on the model definition of the practice of law*, 2004, artículo electrónico en www.abanet.org/cpr/modeldef/task-force_rpt_429.pdf, al 20 de agosto de 2004.
- ANDERSON, Owen L.**, "The growing uncertainty of real estate titles", en *North Dakota law review*, North Dakota, vol. 65, No. 1, 1989.
- ARRUÑADA, Benito**, "A transaction-cost of view of title insurance and its role in different legal systems", *The Geneva papers of risk and insurance*, Ginebra, 27:4, octubre 2002, pp. 582-601, publicación electrónica en www.econ.upf.es/~arrunada/esp/, el 1° de Julio de 2004.
- ARRUÑADA, Benito**, "El seguro de títulos de propiedad", Barcelona, 12 de diciembre de 2003, pendiente de publicación en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario* (2004),
- ARRUÑADA, Benito**, "Organización del registro de la propiedad en países en desarrollo", *Fuero registral: revista de doctrina y jurisprudencia registral*, Madrid, 1(1), diciembre 2003, páginas 49-77.
- ARRUÑADA, Benito**, "Vías de acceso al registro de la propiedad: la experiencia española", *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, Madrid, núm. 60, noviembre-diciembre de 2003, en www.econ.upf.es/~arrunada/esp/, el 1° de julio de 2004.
- ARRUÑADA, Benito y GAROUPA, Nuno**, *The choice of titling system in land*, Julio 2002, en www.econ.upf.es/~arrunada/esp/, al 1° de Julio de 2004.
- BAADE, Hans W.**, "The formalities of private real estate transactions in Spanish Northamerica", *Louisiana Law Review (separata)*, vol. 38, no. 3, s.p.i.
- BLACK, Henry C.**, *Black's Law Dictionary*, 6a. edición, Minnesota, West Group, 1990, 1657 pp.
- BURKE, Barlow D.**, *Law of title insurance*, tercera edición, Nueva York, Aspen publishers, 2003.
- BRUCE, Jon y ELY, James**, *Cases and materials on modern property law*, quinta edición, Minnesota, Thomson West, 1994, American casebook series.
- CABANELLAS DE LAS CUEVAS, Guillermo y HOAGUE Eleanor C.**, *Diccionario Jurídico*, Buenos Aires, Editorial Heliasta, 1993, 2 tomos.
- DEPARTMENT OF JUSTICE**, *Title standards 2001*, versión electrónica en www.usdoj.gov/enrd/title.htm
- GARCÍA GARCÍA, José Manuel**, "La función registral y la seguridad del tráfico inmobiliario", *Revista crítica de derecho inmobiliario*, Madrid, año LXX, No. 625, noviembre-diciembre 1994.

GARCIA MORALES, Pedro, "Securitización en el mercado inmobiliario de los Estados Unidos: algunos aspectos jurídicos", *Revista chilena de derecho*, Santiago, vol. 24, No. 3, septiembre-diciembre 1997.

MARTINEZ SANTIAGO, José María, "En torno a la publicidad registral inmobiliaria", *Revista crítica de derecho inmobiliario*, Madrid, año LXXIV, No. 644, enero-febrero 1988.

MURRAY, John C., *The unauthorized practice of law: what is prohibited in real estate transactions?*, 2004, 15 pp., artículo electrónico en www.firstam.com/faf/pdf/jmurray/unauthorized.pdf, al 29 de agosto de 2004.

PROPERTY RECORDS INDUSTRY ASSOCIATION, *Essential Notary Standards and principles in the recording process*, junio 16, 2002, publicación electrónica en www.pria.us/papers/notary/notarywhitepaperfinaljuly-1822002.pdf, el 27 de agosto de 2004.

RAJOY, Enrique, *El registro de las propiedad en México: principios y reformas*, 2003, artículo electrónico en www.conafovi.gob.mx/REGISTROS/RPP_MEX_PRINCIPIOS_Y_REFORMAS.pdf, el 1° de julio de 2004.

RAJOY, Enrique, *El seguro de títulos*, 2003, artículo electrónico en www.conafovi.gob.mx/registros/SEGURO%20DE%20TITULOS.pdf, al 26 de junio de 2004.

RAJOY, Enrique, *Los principios registrales de modernidad y su aplicación en el marco del derecho comparado*, artículo electrónico en www.conafovi.gob.mx/REGISTROS/Principios%20RegistralesDerecho%20Comparado.pdf, al 1° de julio de 2004, 51 páginas.

VARGAS, Jorge A., "El contrato de seguro de títulos de propiedad inmobiliaria en los Estados Unidos", *Algunos aspectos importantes del derecho norteamericano*, Colegio de Notarios del Distrito Federal, 1995, México, pp. 85 a 182.

Sitos de mayor utilidad visitados de la Internet

American Land Title Association, www.alta.org

Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda, en www.conafovi.gob.mx

Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, en www.cnsf.gob.mx

First American Title Insurance Company, en www.firtsam.com

Property Records Industry Association, en www.pria.us

Stewart Title Guaranty Company, en www.stewart.com

Stewart Title Guaranty de México, en www.stewart.com.mx