

VENTAS: ventas1@mexicouniversitario.com

El seguro de título inmobiliario

Profesor Carlos Odriozola Mariscal

Prólogo:
Profesor Jorge Vargas
Universidad de California en San Diego



EDITORIAL MÉXICO UNIVERSITARIO
Ciudad de México

y

J.M. BOSCH EDITOR
Barcelona

CARACTERÍSTICAS DE LA EDICIÓN:

Precio: \$440.00 pesos (Precio España €39,00) 336 páginas,

15.00 x 22.00 cm

ISBN 968-5509-03-4

Fecha de publicación: abril de 2006

SOBRE EL LIBRO:

El seguro de título inmobiliario, también llamado simplemente seguro de título, es un contrato de uso generalizado, indispensable y, en ocasiones, obligatorio, en las compraventas de inmuebles en los Estados Unidos. Los inversionistas estadounidenses, cada vez con mayor frecuencia, exigen en otras jurisdicciones la contratación del seguro de título para dar mayor seguridad jurídica a sus negocios.

La presente obra es producto de la revisión, adición y actualización de la que, con el enunciado “El Seguro de Título. Análisis comparado Estados Unidos – México”, fue presentada y premiada, en la categoría de seguros, en el XI Premio Internacional de Investigación sobre Seguros y Fianzas, organizado por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, la Asociación Mexicana de Instituciones de Seguros y la Asociación de Compañías Afianzadoras de México.

El autor analiza los antecedentes del seguro de título desde su aparición, en los Estados Unidos, hasta nuestros días. Se ha tratado, en la medida de lo posible, dar cuenta del desarrollo que este tipo de contrato ha observado en México y, por lo que toca a Europa, en España. Se aborda el análisis del concepto, naturaleza jurídica y función del seguro de título para, posteriormente, adentrarse en el estudio de las características y desarrollo de las compañías aseguradoras dedicadas a este tipo de seguro.

“Por lo tanto, el presente trabajo merece ser calificado como un estudio pionero y descriptivo. Pionero porque es el primer libro que se da a la estampa en México (y tal vez en la América Latina) sobre un tema más práctico que doctrinario del Derecho Anglosajón de Estados Unidos. Y descriptivo porque su objetivo central consiste en

educar al público interesado en esta peculiar clase de seguro.”

Jorge A. Vargas

Profesor de Derecho internacional y comparado de la Universidad de California en San Diego (UCSD) y Director del *Mexico-United States Law Institute* de esa casa de estudios

SOBRE EL AUTOR:

CARLOS ODRIOZOLA MARISCAL

Originario de México, D.F., es egresado de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM). Especialista en Derecho Económico y Corporativo, Derecho Comercial y Financiero Internacionales, Derecho Fiscal, Derecho Mercantil y Derecho de Amparo por la Universidad Panamericana.

Realizó estudios de especialización en Derecho Mercantil y Derecho Comunitario Europeo en la Universidad de Salamanca, España. Estudió la Maestría en Derecho Internacional en la Universidad Nacional Autónoma de México. Miembro de la Academia Mexicana de Derecho Internacional Privado y Comparado.

Socio fundador de Bufete Odriozola. Colegiado de la Barra Mexicana de Abogados (Ciudad de México), International Bar Association (Londres), Union Internationale des Avocats (París), New York State Bar Association (Nueva York) y American Bar Association (Chicago).

Autor de artículos en reconocidas revistas jurídicas especializadas nacionales e internacionales. Coautor del libro “Perspectivas del Derecho en México”, publicado por el Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. Profesor titular de Derecho Internacional Privado y Práctica Forense Civil en la Universidad Panamericana.

Obtuvo el primer lugar del Concurso Nacional de Ensayo Jurídico del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, celebrado con motivo de su 75 aniversario, así como del Concurso Jurídico Literario conmemorativo de los 150 años de la fundación del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

El trabajo de investigación que da origen a la presente obra resultó ganadora del XI Premio Internacional de Investigación sobre Seguros y Fianzas, organizado por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas (México).

SOBRE LA COLECCIÓN CICERÓN:

La colección Cicerón de Editorial México Universitario está destinada a la publicación de obras monográficas de suma calidad en trascendentes áreas del Derecho. Se encuentra dirigida, principalmente, a los profesionales y académicos de esta ciencia que buscan estudios novedosos sobre los más importantes temas del Derecho.

Nuestras obras, cuando contienen marcada vocación internacional, se encuentran coeditadas con JM BOSCH EDITOR, destacado editor con sede en Barcelona, a quien manifestamos nuestro agradecimiento.

Obras de reciente publicación:

“La Constitución abierta como categoría dogmática”

Profesor Ulises Coello Nuño

ISBN 968-5509-04-2

“La no discriminación fiscal en los ámbitos internacional y comunitario”

Profesor Armando Miranda Pérez

ISBN 968-5509-02-6

SUMARIO DE LA OBRA:

PRÓLOGO

INTRODUCCIÓN

1. EL DESARROLLO DE LOS SEGUROS DE TÍTULO

1.1. En Estados Unidos

1.2. Resto del mundo

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

2.1. Concepto y naturaleza jurídica del seguro de título

2.2. Función del seguro de título

2.2.1. El corredor inmobiliario

2.2.2. Contrato de compraventa

2.2.3. El título comerciable y el seguro de título

2.2.4. El registro de propiedad

2.2.5. El instrumento de venta y la póliza de seguro

2.2.6. ¿Es conveniente el seguro de título?

3. LA COMPAÑÍA ASEGURADORA

3.1. Antecedentes

3.2. Funciones y operación

4. LA PÓLIZA

4.1. Estandarización de la póliza

4.2. Secciones de la póliza en cuanto a su forma

4.3. División subjetiva de la póliza en cuanto al contratante

4.3.1. Seguro de propietario

4.3.2. Seguro de acreedor

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

4.4.1. Cobertura por pérdida o daño efectivo

4.4.2. Cobertura a la fecha de expedición de la póliza

4.4.3. Cobertura de la propiedad y su interés en caso

de ser distintos a como se encuentran descritos en la póliza

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

4.4.5. Seguro en contra de la falta de derecho de acceso

al inmueble objeto del título asegurado

4.4.6. Seguro en contra de un título no comerciable

4.4.7. Cobertura adicional del acreedor hipotecario

5. EXCLUYENTES DE COBERTURA

5.1. Excluyente por reglamentaciones de uso

5.2. Exclusión por expropiación

5.3. Exclusión por defectos, privilegios, gravámenes, prescripciones

y otros riesgos creados, sufridos, asumidos o convenidos

por el propio asegurado

5.4. Defectos no registrados y que resultan conocidos por el asegurado

5.5. Exclusión de defectos que no tienen como consecuencia pérdida

o daño para el asegurado

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

de la póliza

5.7. Exclusiones por cesión gratuita de derechos

5.8. Exclusión por títulos no comerciables

5.9. Exclusiones comunes en las pólizas de acreedor

6. CONDICIONES DE COBERTURA

6.1. El asegurado

6.2. El inmueble o interés asegurado

6.3. Registros públicos

6.4. Títulos asegurados no comerciables

6.5. Cobertura sobre responsabilidad contractual del asegurado

6.6. Obligación de la aseguradora de defender el título

6.7. Catálogo de los riesgos tradicionalmente cubiertos

7. CUANTIFICACIÓN DE LOS DAÑOS

7.1. Afectación total del título

7.2. Afectación parcial del título

7.3. El principio de *diminution*

7.4. Determinación de la fecha del siniestro

7.5. Subrogación

8. EXCEPCIONES DE COBERTURA

8.1. Excepciones por derechos o reclamaciones de partes en posesión

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

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

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

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

9. PROCEDIMIENTO PARA LA CONTRATACIÓN DEL SEGURO

9.1. El reporte de título

9.2. Emisión de la póliza

10. PROCEDIMIENTO PARA LA RECLAMACIÓN DEL SEGURO

10.1. La reclamación

10.2. El deber de cooperación del asegurado

10.3. Notificación de la suma reclamada

10.4. Controversias entre aseguradora y asegurado

GLOSARIO

APÉNDICES

Póliza estándar de la ALTA para propietario

Póliza estándar de la ALTA para acreedor

Póliza de propietario. STEWART TITLE GUARANTY DE MÉXICO

Póliza de acreedor. STEWART TITLE GUARANTY DE MÉXICO

BIBLIOGRAFÍA

10 El seguro de título inmobiliario