

EL SEGURO SOBRE DERECHOS INMOBILIARIOS EN MÉXICO COMO INSTRUMENTO DE SEGURIDAD JURÍDICA

Isaías Rivera Rodríguez

Sumario: I. Generalidades; II. La propiedad inmueble; III. El seguro sobre derechos inmobiliarios.

I. GENERALIDADES

En el marco de la modernidad expresada por el Gobierno de la República, se ha presentado una real apertura en los canales que conducen al fortalecimiento de la economía nacional, resaltando dentro de esta la actividad aseguradora del país, dentro de un medio cada vez más competitivo.

En efecto, no podemos negar la influencia que el ramo de los seguros ejerce la actividad productiva. Es en la década de los ochenta cuando tiene lugar la apertura y diversificación de los campos de inversión, donde principalmente los grupos económicos esperan operar mediante una actitud más agresiva y comercial.

Ante las perspectivas en ascenso como consecuencia de la citada apertura, el mercado asegurador toma nueva vitalidad para lanzarse a elaborar los instrumentos jurídicos que cumpliendo con los requisitos que su dinamismo imponga, satisfagan las exigencias de dicho mercado.

Estos nuevos retos y la perspectiva de su satisfacción que cuente con el sustento jurídico necesario, nos impulsan a hacer algunas reflexiones, que pretendemos desarrollar a continuación.

Consideramos importante hacer una somera introducción sobre los conceptos del seguro y sus principales características. Así, hay quien define al seguro como el sistema que permite prever las consecuencias económicas de los hechos futuros e inciertos cuya realización preocupa al asegurado, anulando totalmente sus efectos o remediándolos en gran medida¹. La Ley sobre el Contrato de Seguro establece que por el contrato de seguro, la empresa aseguradora se obliga, mediante una prima, a resarcir un daño o a pagar una suma de dinero al verificarse la eventualidad prevista en el contrato (artículo 1°).

Diversos tratadistas extranjeros han emitido definiciones distintas respecto del seguro. Al efecto podemos citar al autor argentino Malarriaga, quien señala que:

Hay seguro cuando a cambio de una prestación única o periódica, fijada o a liquidarse, casi siempre efectuada por el beneficiario, éste recibe una cantidad de dinero también de una vez o en forma periódica, o se evita un desembolso, al constatarse la realización o la no-realización de un acontecimiento incierto, y en principio, futuro².

Se señala que el primer antecedente conocido del contrato del seguro tuvo lugar en las normas de derecho que rigieron el comercio marítimo de la antigua Atenas, y que, sin embargo, inició su formalización dentro del derecho romano en diversas formas, citando para ello el *fidejussio indemnitis*, el *nauticum faenus*, entre otros. El seguro en materia marítimo surgió a principio del siglo XIII, como la indemnización que debía recibir el propietario de un buque en el caso de producirse daños.

Así también, encontramos el origen del seguro contra incendio en la Inglaterra del año 1666, como consecuencia del incendio de Londres de aquella época; en Francia fue conocido a comienzos del siglo XVIII. El seguro de vida también nace en Inglaterra en 1583; el

¹ Martínez Gil, José de Jesús, **Manual técnico y práctico de Seguros**, México, Ed. Porrúa, p.223.

² **Enciclopedia Jurídica OMEBA**, Ed. Driskill, Argentina, 1985, p.321.

de responsabilidad civil tiene origen en el resarcimiento del abordaje contemplado por el seguro marítimo. De entre los más conocidos, los seguros contra riesgos de transportes terrestres, fueron incluidos en la clasificación española de 1829.

El sistema del seguro opera en función a la eventualidad, la posibilidad del acaecimiento de consecuencias económicas, lo que es denominado riesgo, el cual, junto con el objeto y la prima, integran los elementos reales del seguro. El concepto de riesgo presenta al menos dos acepciones: la primera, para efectos prácticos como designación del objeto asegurado simple y llanamente, y la segunda, refiriéndose a la posibilidad de que los bienes o personas que son objeto del seguro, sufran daños físicos o materiales y económicos; implica además, una forma de medir el aumento o disminución en la posibilidad de que el siniestro pueda ocurrir.

El siniestro es precisamente la realización del riesgo asegurado o eventualidad prevista en el contrato; finalmente, el daño es la materialización de las consecuencias del siniestro traducido en una pérdida personal o material.

Para que el seguro pueda tener lugar, es indispensable que exista el riesgo, la eventualidad que genera la satisfacción de una necesidad. Dicha eventualidad puede ser concreta o abstracta, según se trate de los seguros patrimoniales o de personas. La satisfacción señalada, consistirá en la reparación del daño, la reposición del objeto tutelado o la cobertura en metálico del importe real y pactado previamente.

Siguiendo a la doctrina mencionaremos que, como características esenciales del riesgo, se encuentra el que éste debe ser incierto, posible, concreto y lícito; sin embargo, existen tratadistas que indican como característica adicional del riesgo, el que sea también fortuito.

La incertidumbre implica que el acontecimiento objeto del seguro se desconozca o que, aun siendo cierto, no se tenga conocimiento del momento en que habrá de realizarse. Lo que realmente es necesario

es que exista la incertidumbre subjetiva, implicando con ello que no siempre deberán representar un acontecimiento futuro; esto es, la condición será que no se le conozca y que por ello no se hubiere materializado en contra del riesgo asegurado; así, resulta que es factible la existencia de hechos pasados, desconocidos, que en el futuro podrían dar lugar al siniestro.

Lo posible implica aquello que puede ser o suceder, que puede ser ejecutable, factible o practicable. Lo concreto nos ubica en lo que es considerado sólo por sí mismo y con exclusión de lo extraño y lo accesorio. Lo lícito es lo justo, permitido, lo ajustado a derecho. Finalmente, fortuito es el acontecimiento que no ha podido ser previsto, o que aunque lo hubiere sido, no habría podido evitarse.

El objeto del seguro implica también dos significados: desde el punto de vista general como la compensación o restitución del menoscabo patrimonial o físico sufrido como consecuencia del siniestro; y en sentido contractual, como el bien afecto al riesgo sobre el cual gira la compensación o restitución.

Tomando en cuenta los bienes que se aseguran, se habla de riesgos personales, agrícolas, patrimoniales, etcétera, entre otros; de este punto surge la importancia de precisar el objetivo del seguro. En tanto que la prima constituye el pago que el asegurado efectúa a la compañía aseguradora como contraprestación del contrato de cobertura al riesgo del objeto.

Así pues, para los efectos de existencia del seguro, es el objeto, el riesgo y la prima, elementos que lo norman; es el objeto el que expresamente establece el bien sujeto a la cobertura de la póliza. El riesgo en su segunda acepción, la posibilidad del evento asegurado, la mayor o menor probabilidad de su realización, es la que en realidad vendrá a constituir la factibilidad del seguro.

El manejo del concepto de riesgo va íntimamente ligado a dos aspectos importantes del ser humano: su desarrollo social y económico,

porque en la misma medida, el riesgo, en sus acepciones, va de la mano con este proceso; esto es, que en tanto el hombre avance en sus estructuras sociales, normatividad jurídica, sofisticación de tratos comerciales, etcétera, en la misma medida, el riesgo será más complejo y más sofisticado. Tal antecedente nos lleva a reflexionar sobre la segunda acepción del riesgo, relativa a la posibilidad de su realización.

No obstante la sofisticación del riesgo, los expertos coinciden en señalar que es su administración lo que lleva a determinar la viabilidad del seguro en sus distintas áreas. En esta materia resulta de vital importancia el cálculo y leyes afines a las probabilidades, contando entre éstas la identificación de causas y efectos, el análisis de éstas y aquéllas, y en general los parámetros o común denominadores que permitan conformar las estadísticas que sirven de base para su operación.

Los conceptos de probabilidad que se aplican en forma específica para la materia del seguro provienen precisamente de operaciones matemáticas que pueden llegar a ser en extremo complicadas, pero que reflejan perfectamente la posibilidad de un acontecimiento, a la alta o a la baja, tomando como base para ello las circunstancias conocidas como la frecuencia de su acontecer y en general, cualquier elemento que en él tenga incidencia. Así, si conocemos por ejemplo el índice de mortandad en una ciudad o país determinado, la edad y sexo de quienes integran dicha estadística, agregando las causas de muerte, por supuesto estaremos en condiciones de concluir quienes y por qué causa seguirán sumándose al índice, lo que nos permitirá entonces saber si nuestra atención deberá centrarse en las personas de mayor o menor edad, en cierto padecimiento u otro aspecto similar.

La Ley General de Instituciones de Seguros subdivide a las operaciones en tres diferentes ramos; el último de éstos es denominado de daños, que a su vez se subdivide en dos apartados: diversos y especiales. Los primeros, habrán de pagar indemnizaciones por daños y perjuicios ocasionados a personas por cualquier eventualidad distinta

de las concretamente especificadas por la propia ley. No obstante que los llamados daños especiales, no se definen en la ley, se establece como facultad de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, que previa opinión de la Comisión Nacional de Seguros, pueda autorizar la cobertura de alguna clase de riesgo indeterminado e indefinido, que de adquirir una importancia tal, amerite considerarlo como independiente.

Es en la doctrina argentina, donde, como aportación a la ciencia jurídica, encontramos una importante clasificación del seguro, conformada en la siguiente: los seguros de intereses y los seguros de personas. Los seguros de intereses se clasifican:

a) Por el objeto, ya que el interés a proteger puede estar representado por un bien determinado, como en el caso de los seguros de incendio sobre un inmueble claramente especificado. Puede estar también representado por un derecho específico a un bien, o derivado de la existencia de un bien, como en el caso del acreedor hipotecario en relación al bien que desempeña el papel de garantía³.

II. LA PROPIEDAD INMUEBLE

Además del aspecto técnico-jurídico al contexto de nuestra economía, en el marco de la llamada modernidad, destaca en forma importante el sector de inversión, en especial la extranjera, que contempla actividades tan amplias que por lo general mantienen una directa vinculación con la propiedad inmueble. La propiedad inmueble en México, presenta aspectos de suma importancia, en lo general, para el mismo desarrollo económico de la Nación y, en lo particular, como infraestructura básica para la propia inversión.

Sin pretender introducirnos en el laberinto de la conceptualización doctrinaria sobre la propiedad inmueble, sólo recordemos la declaración

³ *Idem*, pp.330 y 331.

constitucional de la propiedad originaria de la Nación, y la facultad de ésta para imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público; que, a su vez, se subdivide en propiedad pública, cuyo control queda en manos del gobierno en general; la propiedad social, conformada por los ejidos, las comunidades indígenas y los nuevos centros de población, creada casi sin excepción a costa de la propiedad pública y de la privada, al transgredir ésta la ley de la materia; esta última citada, conforma la tercer subdivisión, sujeta a las modalidades que le sean impuesta, además de una función social que cumplir.

Por ello, resulta importante analizar el clima de confianza que inspira en quienes por una parte son tenedores de la propiedad privada inmueble, y por otra, respecto de aquellos que como medio para invertir necesitan la adquisición o intervención en operaciones relativas al bien raíz.

Es de sobra reiterada la intranquilidad que en el medio rural ha generado entre las partes señaladas, la denominada inseguridad en la tenencia de la tierra, lo cual ha sido motivo de innumerables esfuerzos del sector público, algunos reales y otros no tanto, para lograr establecer la estructura tenencial suficientemente garantizada, tratando de evitar las acciones que ahuyenten la inversión productiva.

En la propiedad urbana la situación no está mejor; con frecuencia ésta sirve para especular en perjuicio del propio mercado y permite la generación de no pocas acciones ilícitas; asimismo, el exceso de regulaciones, restricciones y demás limitaciones, hacen enormemente dificultoso mantenerse dentro de los límites legales.

III. EL SEGURO SOBRE DERECHOS INMOBILIARIOS

Con las afirmaciones antes hechas se destaca la importancia de contar con instrumentos que permitan garantizar la tenencia inmobiliaria y sus inversiones; en el caso que nos ocupa, implica la

adecuación e incluso la innovación, de nuevas modalidades del contrato de seguro, considerando a éste como el mejor medio que permite, con su estructura básica, presentar una cobertura adecuada para tomar como riesgo la afectación de los derechos provenientes de inmuebles a favor de su titular.

Esta modalidad del seguro tiene su origen en los Estados Unidos de América, llamado *Land Title Insurance*, cuyo primer antecedente se remite a la formación de la primer compañía aseguradora en este ramo en el Estado de Pennsylvania en 1853, y que fuera conocido con el nombre de *Law Property Assurance and Trust Society*⁴. El principio del instrumento consistió en la necesidad de proteger a los teneedores contra los conflictos por límites y colindancias propios de la época. En 1874, el Estado establece los primeros estatutos que autorizan el seguro bajo los términos estatuarios, en 1876 se forma la Compañía el Seguro Inmobiliario Los Abogados, y en 1887, diversas empresas de seguros se establecen en algunos de los mayores centros urbanos del oriente de los Estados Unidos, como Filadelfia, Washington D.C., Nueva York y Baltimore.

A la fecha, las compañías de seguros han alcanzado un relevante desarrollo, convirtiendo su presencia en indispensable prácticamente en la totalidad de las operaciones inmobiliarias que se realizan; la práctica en el uso de este instrumento ha generado toda una estructura que cuenta con reglas específicas para su aplicación, constituyendo una eficaz garantía en la inversión inmueble.

Con el objeto de presentar sólo una idea de lo que en el año de 1985 significó la Industria Aseguradora de Derechos Inmobiliarios, mencionaremos que efectuó operaciones que implicaron una cobertura anual de \$75'000,000.00 de dólares, recibiendo aproximadamente 250 millones de dólares por primas.

⁴ Burke Jr., D. Barlow, *Law of Title Insurance*, Little, Brown and Co., Boston, U.S.A., 1986, p.2.

Al volver nuestros ojos respecto a la operatividad de este seguro en México, pensamos que implica una nueva y efectiva forma de garantía para la inversión en inmuebles, de especial significación para el capital extranjero, en virtud de la confianza que significa su cobertura para quien desconoce nuestro sistema jurídico y las estructuras de la tenencia de la tierra.

En el marco jurídico citado, considerarnos que existe el suficiente sustento que permite considerar la práctica en nuestro país del citado seguro norteamericano. Si consideramos los antecedentes relativos a la inversión extranjera en México, que implica en parte la adquisición de inmuebles, nos lleva a aceptar la necesidad de contar con instrumentos y reglas que creen la confianza suficiente para operar lo mismo con el nacional que con el extranjero deseoso de aplicar sus recursos en actividades industriales, agrícolas o turísticas creativas. Estamos convencidos de la adaptabilidad del seguro al sistema jurídico mexicano, otorgando la confianza necesaria, sin que ello implique el inmediato proceso político de la transformación de la estructura de la tenencia de la tierra.

Regresemos un poco a nuestra brevísima introducción en la materia del seguro, el objeto y riesgo, para obtener una perspectiva de la factibilidad jurídica de esta cobertura de acuerdo con nuestra estructura jurídica en general y la propia legislación y doctrina en la materia.

En primer lugar, es el propio antecedente argentino el que nos señala la existencia de una significativa clasificación del seguro en donde ya se contempla la factibilidad de tomar como riesgo en el seguro, precisamente los intereses que por su objeto pueden referirse a derechos específicos sobre un bien o derivados de la existencia de éste. Es obvio que si este bien puede ser inmueble, implicará una amplitud significativa que incluye a los derechos de propiedad misma y otras operaciones similares, como el fideicomiso en el caso de su beneficiario o fideicomisario.

Por otro lado, si también analizamos las características del riesgo, estamos en condiciones de señalar que diversos tipos de vicios pueden permanecer ocultos y que en fecha incierta resultan en una afectación de los derechos inmobiliarios, con lo cual se da el requisito de incertidumbre.

De la misma manera, un gravamen, disposición judicial o administrativa, puede tener lugar en contra de dichos derechos con un contenido preciso y exacto y, por lo mismo, puede tener un origen legítimo, apegado al derecho. Incluyendo la fortuidad como otra característica, ésta puede tener como causa la naturaleza y el mismo hombre, circunstancia a la que también se adaptan, dentro del riesgo, los derechos inmobiliarios.

El seguro sobre derechos inmobiliarios, no tiene por objeto asegurar el inmueble en sí o el título de éste, llamado escritura pública, sino que son objeto del contrato, los derechos que establecen el vínculo jurídico entre el titular y el inmueble; luego entonces, los riesgos que se cubren son los posibles vicios, gravámenes y afectaciones del inmueble, asegurados en la medida en que afecten a dichos derechos.

Partiendo de esta base, se señala que lo que se asegura son los derechos o vínculo jurídico con el inmueble; el contrato de seguro incluye a todo derecho que tenga su origen precisamente en bienes raíces, por lo que es inclusive para los derechos sobre hipoteca y fideicomisos, asegurándose precisamente los derechos respecto del inmueble sujeto a estas figuras, en beneficio al acreedor y fideicomisarios.

Así pues, si existe el objeto (los derechos provenientes de inmuebles vinculados jurídicamente a un titular) y existe el riesgo (la posibilidad de que algún acontecimiento desconocido, factible, específico, legal o inevitable afecte a dichos derechos) y se paga una prima, luego entonces es factible el seguro sobre derechos de títulos inmobiliarios, y su adecuación a la ley de la materia es, como se puede apreciar, perfectamente posible.

Con el objeto de precisar aún más el alcance de la cobertura en este seguro, podemos mencionar que otros seguros tienen por materia los riesgos futuros que deban tener su materialización en daños también futuros, mientras que seguro sobre derechos inmobiliarios se refiere a riesgos originados en el pasado y cuya materialización en daños en el futuro.

Como puede observarse, el contrato de seguro sobre derechos inmobiliarios presenta tal versatilidad jurídica que puede satisfacer las necesidades del mercado de inversionistas nacionales y extranjeros, implicando no sólo la propiedad, sino también puede conformar un instrumento de garantía para que el otorgamiento de préstamos o financiamiento mediante hipoteca, o bien, respecto de la adquisición del carácter de beneficiario en el fideicomiso, especialmente referido al traslativo de dominio en la zona restringida de costas y fronteras, beneficiando con ello la inversión turística y la industria maquiladora.

Las características que definen al Estado y en general a la sociedad actual, presentan factores que determinan la revisión y adecuación del marco jurídico sobre el que se asienta toda la actividad humana productiva, en especial aquella que tiene relación con la economía, motivando la aplicación de instrumentos jurídicos e incluso la innovación de éstos, que permitan alcanzar objetivos de desarrollo tangibles.

Con objeto de establecer un clima realmente favorable para la inversión extranjera, es preciso presentar un panorama claro y sin confusiones, que no obligue al radicalismo inmediato en el cambio de la tenencia de la tierra, pero que a la vez despeje incertidumbres. El seguro al que nos referimos presenta las características necesarias para su alcance.

Lo cierto es que con la apertura del sector asegurador, las empresas del ramo deben buscar la productividad y calidad de sus productos; como se ha señalado, el futuro de estas empresas no está sustentado en los productos que actualmente tienen, sino en los que tendrán.

Prácticamente como respuesta a la afirmación anterior, encontramos que el seguro sobre derechos inmobiliarios es ya una realidad en el mercado asegurador de México, introducido por una empresa con sólido prestigio y experiencia, características a las cuales se aúna la visión de dicho futuro.

La comprensión en la necesidad de garantías suficientes para la inversión ha permitido la combinación del concepto original norteamericano y la estructura jurídica nacional, para lograr presentar al público en general la póliza, cuya cobertura asegurará el desarrollo económico del país.