

Seguro de Propiedad Inmobiliaria Por: Lic. Yenisey Ríos

¿Qué es el seguro de propiedad inmobiliaria?

Es un contrato de indemnización que protege y garantiza el derecho de propiedad del titular.

El seguro de propiedad inmobiliaria constituye un medio de seguridad económica, ya que usted queda protegido de los gravámenes o vicios que pudiera tener su propiedad, el cual le brindará certeza de que ningún tercero interpondrá gravámenes, cargas o reclamos sobre la propiedad, evitándole acudir ante un tribunal o poner en riesgo la propiedad de su inmueble.

El seguro de propiedad inmobiliaria se encuentra basado esencialmente sobre un estudio de titulación que se lleva a cabo en acontecimientos pasados y en la situación actual de la propiedad.

Es un producto esencial para desarrolladores, instituciones crediticias, inversionistas, propietarios de casa habitación y para todas aquellas entidades que intervienen en transacciones inmobiliarias.

Esta figura se empezó a aplicar en México a partir de Noviembre de 2001, con la aprobación de la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas.

Hemos visto en la práctica, la confianza que les brinda a los inversionistas la obtención del seguro de

propiedad inmobiliaria, aunado a la seguridad jurídica que proporcionan los notarios públicos.

No obstante los procesos de “*due diligence*” previos a la compraventa de inmuebles, que se llevan a cabo precisamente para prevenir cualquier riesgo futuro que pueda surgir de la titularidad del inmueble, el contar con una póliza que nos garantice que nuestra inversión esta segura y que nos va a proteger de cualquier contingencia futura, es de suma importancia.

Al brindar confianza a las personas y a las empresas, de que sus propiedades se encuentran avaladas por un título de propiedad que cuente con certeza jurídica y seguridad económica, vamos impulsando el desarrollo económico en nuestro país.

Desafortunadamente en muchas ocasiones no se cumplen con todos los requisitos legales en la adquisición de propiedades, es por eso la importancia de realizar el estudio de titulación, el cual consiste entre otras cosas en, revisar exhaustivamente la historia de las transmisiones de la propiedad, la seguridad de que se hayan cumplido con todos los requerimientos legales en la titularidad de los bienes raíces, el conocimiento pleno de lo que se va a comprar, física y legalmente, qué

afectaciones tiene o puede tener en un futuro la propiedad, el uso de suelo, proyección de vialidades, etc. La revisión a todas estas cuestiones es de suma importancia para obtener un título de propiedad sin vicios, el cual no nos traiga problemas en un futuro sobre la titularidad de nuestra propiedad.

Hemos visto cómo en algunos estados de la República Mexicana, se han llevado a cabo compraventas, fideicomisos, donaciones y un sin fin de operaciones inmobiliarias que no cumplen con lo que establecen las leyes.

Los errores más comunes que hemos visto en la práctica, son los siguientes:

1. falta de capacidad jurídica del vendedor o de otras personas con derechos de propiedad anterior;
2. falsificación de escrituras;
3. escrituras inválidas entregadas con posterioridad a la muerte del otorgante;
4. transmisiones ilegales de propiedades que anteriormente eran ejidos;
5. falta de observancia en las capitulaciones matrimoniales de los vendedores;
6. falta de documentación de autorizaciones de subdivisiones de predios;
7. servidumbres no registradas;

8. ilegalidad de procesos judiciales como medio de adquirir propiedades;

9. el incorrecto registro del inmueble en el registro público de la propiedad;

y un sin fin de cuestiones en las cuales se debe ser exhaustivo, para evitar o prevenir posibles contingencias.

Por estas razones la importancia de realizar un estudio de titulación en el cual podamos darnos cuenta de los vicios o riesgos que puede tener la propiedad en el futuro, previo a obtener un seguro de propiedad inmobiliaria.

La póliza del seguro de propiedad inmobiliaria se paga una sola vez y es indefinida, hasta que no se dé la transmisión de la propiedad del inmueble termina su vigencia. El costo de la póliza no es alto, varía entre un 0.5% hasta el 1% del valor del inmueble, pero nos proporciona protección contra pérdidas monetarias ocasionadas por reclamos contra la propiedad del inmueble hasta el valor nominal de la póliza.

Consideramos que el seguro de propiedad inmobiliaria es un producto muy importante para la seguridad concerniente a la posesión y derechos de

propiedad para cualquier comprador ya sea nacional o extranjero.

Toulet, Gottfried, Dávila y Martínez tiene la infraestructura y la experiencia para prestar el servicio de estudios de titulación, realizamos estudios de titulación en toda la República Mexicana. Trabajamos con la única compañía autorizada en México por la Comisión Nacional de Seguros y Fianzas, que otorga dichas pólizas.

En caso de requerir mayor información sobre el tema, estamos a sus órdenes.

CIUDAD JUAREZ, CHIH.

Blvd. Tomás Fernández 7930-209
Oficinas Campestre, Edificio "B"
Ciudad Juárez, Chih. 32460
Tel: + 52(656) 629-2779
Fax: +52 (656) 629-2780

www.tadm.com

MÉXICO D.F.

Platón 427-3
Colonia Polanco
México, D.F. 11560
Tel: +52 (555) 281-3637
Fax: +52 (555) 281-3448

CHIHUAHUA, CHIH.

Calle California 5101-307
Edificio Vértice
Chihuahua, Chih. 31250
Tel: +52 (614) 430-1707
Fax: +52 (614) 430-1706

