



Title Consumer Series: Explicación del Seguro de Título

CLTA Title Consumer Series - "Understanding Title Insurance"

¿Qué es el seguro de título?

En las secciones semanales de bienes raíces de los periódicos se hace referencia a eso y se oye hablar de lo mismo en las conversaciones entabladas con los corredores de inmuebles. Si Usted ha comprado una casa, puede ser que conozca algo de los beneficios del seguro de título. Sin embargo, si se trata de la primera casa, a lo mejor se está preguntando: "¿Por qué necesito aun otra póliza de seguro?". Por cuanto esa pregunta puede llevar a varias temas, vamos a comenzar con la respuesta general.

La compra de una casa constituye una de las compras más caras e importantes que jamás va a hacer. Tanto Usted como el prestamista de hipoteca querrá asegurarse que la propiedad en realidad sea de Usted y que nadie más tenga ningún derecho de retención, reclamación o gravamen contra su propiedad.

A lo largo de las siguientes páginas, la Asociación de Títulos de Terrenos de California le proporciona las respuestas a ciertas preguntas frecuentemente planteadas tocante a una clase de seguro que muchas veces no se entiende bien – el seguro de título.

¿En qué se diferencian el seguro de título y el seguro contra casualidades?

Los aseguradores de títulos trabajan para señalar y eliminar los riesgos antes de expedir una póliza de seguro de título. Los aseguradores contra casualidades asumen los riesgos.

Las empresas de seguros contra casualidades reconocen que cierta cantidad de pérdidas suceden anualmente en dadas categorías (automóvil, incendio, etc.). Los aseguradores cobran primas a los tenedores de póliza mensual o anualmente para crear un fondo de reservas con la finalidad de cubrir las pérdidas anticipadas.

Las empresas de títulos funcionan de una manera muy distinta. El seguro de título le indemniza a uno contra pérdidas según los términos de la póliza, pero las empresas de títulos trabajan antes de expedirle una póliza con el propósito de señalar y eliminar los riesgos potenciales. De esa manera, logran evitar las pérdidas provocadas por los defectos de título que pudieran haberse creado anteriormente.

El seguro de título también se distingue del seguro contra casualidades ya que la mayoría de los dólares invertidos en la prima de título de seguro cubre la eliminación de los riesgos. En las empresas de títulos se mantiene la llamada *planta de títulos*, la cual alcanza juntar datos de muchos años antes sobre transferencias de propiedades y derechos de retención. La mayoría del dinero invertido en la prima se dedica a mantener esas *plantas del títulos* y a la revisión y inspección del título.

¿Quiénes necesitan el seguro de título?

Los compradores y prestamistas involucrados en las transacciones de bienes raíces necesitan el seguro de título. Los dos desean asegurarse que la propiedad tratada tenga seguro contra ciertos defectos de título. Las empresas de títulos satisfacen la necesidad proporcionando tal cobertura de seguro de acuerdo con los términos de la póliza. Todos, es decir, el vendedor, el comprador y el prestamista sacan provecho al seguro proporcionado por las empresas de títulos.

¿Qué se asegura con el seguro de título?

El seguro de título le ofrece protección contra las reclamaciones surgiendo de diversos defectos que están vigentes para la fecha de emisión de la póliza (según lo que la póliza dispone). Los puede haber con respecto al título de dado lote o inmueble. Por ejemplo, alguien pudiera aseverar que tiene alguna escritura o contrato de arrendamiento dándole la posesión o el derecho de poseer la propiedad de Usted. Otro pudiera sostener que posee una servidumbre dándole el derecho de acceso q través de su terreno. Puede haber aun otra persona que afirma tener un derecho de retención contra la propiedad



asegurándole el pago de una deuda. Tal propiedad podría ser un lote baldío o un terreno que tiene una torre de oficinas de 50 pisos. Las empresas de títulos trabajan con toda clase de bienes raíces.

¿Cuáles son las clases de pólizas disponibles?

Las empresas de títulos rutinariamente expiden dos clases de póliza: la del *dueño* la cual le asegura al comprador de casa siempre y cuando él y sus herederos posean la casa; y la del *prestamista* la cual asegura la prioridad de los intereses de seguridad del prestamista contra las reclamaciones que otros pudieran tener contra la propiedad.

¿Cuál protección recibo por medio de mi póliza de título?

La póliza de seguro de título dispone el pago de honorarios legales para defenderle en caso de una reclamación presentada contra la propiedad si ésta está cubierta en la póliza. También dispone la indemnización para las pérdidas que resultan de alguna reclamación cubierta. Se paga la prima al final de la transacción. A diferencia de otras clases de seguro, no se deben primas continuas.

¿Cuál es la probabilidad de tener que hacer uso de mi póliza de título?

Al adquirir la póliza, esencialmente se le da a Usted la certeza de que los asuntos registrados se han revisado e inspeccionado y que de esa manera puede expedirse un seguro de título cubriéndole la propiedad. Por cuanto eliminamos los riesgos, es muy poco probable que tenga que valerse del derecho de reclamación. Sin embargo, las reclamaciones contra su propiedad a lo mejor no tengan validez. Eso significa que es todavía más importante la protección continua de la póliza. Cuando la empresa de títulos provee la defensa legal contra las reclamaciones cubiertas por la póliza de seguro de título, los mismos ahorros para Usted en tal defensa legal exceden el costo de una sola prima.

Qué pasa si estoy comprándole a algún conocido?

Posiblemente no conoce al dueño tanto como piensa. La gente pasa por cambios en lo personal que pudieran afectar el título de su propiedad. La gente se divorcia, cambia el testamento y realiza transacciones que limitan el uso de la propiedad. También puede haber derechos de retención y fallos puestos contra ellos a nivel personal por varios motivos.

Además, puede haber asuntos afectando la propiedad que no son obvios o se desconocen, aun para el dueño. Son éstos los que la revisión e inspección buscan descubrir como parte del proceso que conduce a la emisión de una póliza de seguro de título.

De la misma manera que no se invierte sólo por a una llamada telefónica, no se debe comprar ningún inmueble sin estar seguro del título. El seguro de título proporciona tal seguridad.

Todas las partes en la transacción de propiedad le sacan provecho al proceso de la identificación de riesgos y su eliminación el cual realiza la empresa de títulos antes de la emisión de una póliza de título. Así se reduce la posibilidad de la presentación de reclamaciones adversas. Al hacerse eso, se reduce la cantidad de reclamaciones para las cuales hay que levantar una defensa o llegar a una satisfacción. Este proceso reduce los costos y gastos para la empresa de títulos y mantiene el costo normal del seguro de título en un nivel bajo.

El Title Consumer es publicado por la Asociación de Títulos de Terrenos de California. Las empresas integrantes de la Asociación de Títulos de Terrenos de California se dedican a facilitar la transferencia de inmuebles en todo el Estado de California y al aumento del conocimiento público del valor y del propósito del seguro de título.

Translated by Sally Low & Associates with the assistance of Stewart Title

Para servicio y protección, siempre insista en un integrante de la Asociación de títulos de Terrenos De California