



Guía Acerca del Seguro de Título

(Guide to Title Insurance)

¿ Qué es el seguro de título?

El seguro de título asegura el título de una propiedad de bienes raíces. A cambio del pago de una cuota, la compañía de seguros de título asume el riesgo de que el título de cierta propiedad sea tal como lo está indicado en la póliza. Una póliza de seguro de título protege al comprador o al prestamista contra cualquier pérdida si el título de la propiedad no es tal y como lo indica la póliza.

Tipos de Seguros de Título (Pólizas):

Póliza del Propietario:

Asegura a los compradores de propiedad de bienes raíces contra pérdidas asociadas al título de la propiedad, según lo esté estipulado en la póliza, durante todo el tiempo que posean la propiedad. Existen varias versiones de cada póliza. Consulte con un profesional en bienes raíces para determinar qué tipo de póliza es la más conveniente para usted.

Póliza del Prestamista:

Asegura los intereses del prestamista contra cualquier reclamo que puedan hacer otros con interés sobre la propiedad.

Compañías de Título – Qué Manejan

Las compañías de título proveen servicios a compradores, vendedores, desarrolladores de bienes raíces, constructores, prestamistas y otros quienes tengan interés sobre la transferencia de propiedad de bienes raíces. Las compañías se aseguran de que la transferencia del título se efectúe con eficacia y que sus intereses como comprador estén protegidos bajo los términos y las condiciones de la póliza de seguro.

El seguro de título es diferente a cualquier otro tipo de seguros (vehicular, pérdidas, etc.). Estos otros tipos de seguro asumen riesgos proveyendo protección financiera sobre pérdidas que puedan presentarse a causa de eventos inesperados como incendios, robos o accidentes.

Con el seguro de título, los riesgos son examinados y reducidos antes de que se efectúe la transferencia de la propiedad.

Preguntas Frecuentes Acerca del Seguro de Título

P. ¿Qué asegura el seguro de título?

R. El seguro de título ofrece protección contra cualquier reclamo que pueda resultar de algún defecto (según se haya estipulado en la póliza) que pueda existir en el título de una propiedad de bienes raíces específica a partir de la fecha en que entró en vigencia la póliza.

Por ejemplo, alguien podría reclamar que tiene una escritura o un arrendamiento que le otorga derechos sobre la propiedad.

Otra persona podría reclamar que tiene una servidumbre de paso que le permite acceso a la propiedad. Alguien más podría asegurar que tiene un gravamen sobre la propiedad que le asegura el pago de una deuda. La propiedad pudiera ser un terreno baldío o una torre de oficinas. Las compañías de títulos trabajan con todo tipo de propiedades.

P. ¿Cuánto cuesta una póliza de seguro de título?

R. Este punto causa a menudo un poco de confusión. A pesar de que la compañía de título o el agente depositario sirven como la entidad en común para cerrar la venta, sólo un pequeño porcentaje del total de los costos de cierre corresponden al seguro de título.

El costo de su seguro de título podría costar menos del 1% del costo de compra de su propiedad, y menos del 10% del total de los costos de cierre. La póliza es válida mientras usted y sus herederos posean la propiedad, con pagar una sola cuota.

P. ¿Quién paga los costos de seguro de título?

¿El comprador o el vendedor?

R. Curiosamente, "quién paga" no es siempre consistente. En ciertas áreas, el comprador paga, mientras que en otras, lo hace el vendedor. En ciertos casos, el vendedor paga por la póliza del propietario y el comprador paga por la póliza del prestamista. Pero en todos los casos, el quién pagará los costos de cierre se determina por medio de un acuerdo entre el comprador y el vendedor. Generalmente, este acuerdo sigue las normas de lo que se acostumbra en el área de la transferencia.

P. ¿Por qué se necesitan pólizas de seguro de título separadas para el propietario y para el prestamista?

R. Tanto usted como el prestamista desearán la seguridad que ofrece el seguro de título. La compra de su propiedad es una muy importante, y usted querrá asegurarse de que esta le pertenece solamente a usted.

P. ¿Qué tan probable es que utilice mi póliza de seguro de título?

R. Al adquirir su póliza de seguro, usted adquiere la seguridad de que los archivos de la propiedad han sido examinados, ya que esto es necesario para que se pueda emitir dicha póliza. Ya que las compañías de título se encargan de eliminar los riesgos, la probabilidad de que tenga la necesidad de utilizar su póliza es baja. Sin embargo, los reclamos sobre la propiedad pudieran no ser válidos, lo cual hace que la protección constante de la póliza sea aún más importante.

Cuando una compañía de títulos presenta una defensa legal en contra de reclamos protegidos bajo la póliza de seguro, el ahorro de los costos legales de hacer dicha defensa excede el costo de una sola cuota pagada por la póliza.

P. ¿Y si estoy comprando la propiedad de alguien a quien conozco?

R. Podría ser que no conozca al propietario tan bien como lo cree. Las personas pueden sufrir cambios en su vida personal que afectan el título de sus propiedades. La gente se divorcia, cambia su testamento y hace transacciones que limitan el uso de sus propiedades y que resultan en gravámenes sobre la propiedad por varias razones.

Además, podría haber situaciones que afectan la propiedad que no son obvias o conocidas, aún por el mismo propietario, que podrían ser descubiertas durante el proceso de revisión requerido al emitirse una póliza de seguro de título. De igual manera como usted no haría una inversión a través del teléfono, no debería de comprar una propiedad de bienes raíces sin ciertas garantías sobre el título de dicha propiedad. El seguro de título le proporciona estas garantías. El proceso de identificación y eliminación de riesgos efectuado por la compañía de títulos, antes de emitir una póliza de seguro, beneficia a todo el que está involucrado con la transacción.

El seguro de título reduce la probabilidad de que se presenten reclamos inesperados y la necesidad de que se tengan que defender dichos reclamos. Este proceso mantiene bajos los costos para la compañía de títulos, lo que mantiene bajo el costo tradicional del seguro de título.

*Copiado con el permiso de
California Land Title Association*

