



Qué es el seguro del título de propiedad

Y preguntas frecuentes



¿Qué es el seguro del título de propiedad?

La compra de una vivienda es la inversión más grande que la mayoría de las personas hace en su vida, y, por lo tanto, no está de más recalcar la importancia que tiene el hecho de protegerla completamente. El seguro del título de propiedad es una protección con la cual se garantiza que los derechos e intereses de la propiedad sean los que se esperan, que el traspaso de un propietario a otro se realice sin problemas y que el nuevo dueño reciba protección contra futuros reclamos sobre el inmueble. Se trata de la forma más eficaz, más aceptada y menos costosa de proteger los derechos de propiedad.

Debido a que muchas generaciones de una familia son dueñas de una propiedad en particular, es posible que muchas personas tengan derechos y reclamos sobre ella. También existe la posibilidad de que los derechos de los dueños actuales, que a veces podrían involucran a los familiares y

a los herederos, no sean claros. Además, también podría haber otras partes (como entidades gubernamentales, compañías de servicios públicos, entidades crediticias o contratistas privados) que tengan "derechos" sobre la propiedad. Esos intereses ponen límites al "título de propiedad" de cualquier comprador.

¿Por qué necesita usted una póliza de seguro del título de propiedad?

Si las compañías de seguros se dedican a eliminar riesgos y a prevenir pérdidas que son causadas por los defectos que hay en los títulos de propiedad, entonces ¿por qué necesita usted una póliza de seguro del título de propiedad? El título podría verse seriamente amenazado o perderse por completo por los riesgos que hay, los cuales se consideran ocultos: "esos detalles, derechos o reclamos que no se muestran en los registros públicos, y que por lo tanto no se pueden detectar al realizar una búsqueda o una revisión en tales registros". Detalles como la falsificación, la incompetencia o la falta de capacidad de las partes, la suplantación fraudulenta y otros errores desconocidos que hay en los registros son ejemplos de los "riesgos ocultos" que podrían servir de base para presentar un reclamo después de que la propiedad ha sido adquirida.

El seguro del título de la propiedad no solo es para dueños de viviendas. Los fraccionadores necesitan tenerlo al planificar un nuevo conjunto de casas o un centro comercial. Los abogados lo utilizan para casos de clientes que invierten en centros comerciales, hoteles, edificios de oficinas y otros proyectos por el estilo. Las empresas constructoras lo necesitan con el fin de obtener préstamos de entidades crediticias. Cuando se trata de invertir ese dinero que se gana con tanto esfuerzo, todo mundo desea tener tranquilidad. La compañía de seguro de títulos de propiedad ayuda a proteger esas importantes inversiones, sin importar cuán grandes o pequeñas sean, con su propio prestigio y solidez financiera.

¿Por qué necesita la entidad crediticia una póliza sobre mi propiedad?

En lo que respecta a la entidad crediticia, una póliza de seguro del título es una garantía de que la propiedad cuenta con un gravamen válido y ejecutable (préstamo o escritura de propiedad) que asegura la misma, y que nadie más, salvo aquellos cuyos nombres figuran en la póliza tienen un reclamo previo (o un préstamo, etc.) y que la parte a la que se le otorga el préstamo posee la propiedad que se utiliza como garantía del préstamo. Esa protección permanece vigente mientras el préstamo no se pague en su totalidad.

El hecho de que haya una póliza del título de la entidad crediticia incentiva a entidades como bancos, asociaciones de ahorros y préstamos, bancos comerciales, empresas de seguros de vida, etc., para prestar dinero. En vista de que prestan el dinero de otras personas (ahorros o fondos de titulares de pólizas), dichas entidades deben estar pendientes de la seguridad en caso de que el prestatario no efectúe sus pagos. La compañía de títulos se asegura de que el título de la

Continúa en la siguiente página.



Preguntas frecuentes acerca del seguro del título de propiedad, *continuación*

propiedad sea comercializable en caso de ejecución hipotecaria y la garantía es respaldada por la integridad y la solvencia de la compañía. Esto, por supuesto, beneficia a todas las partes, desde el propietario de una vivienda familiar hasta el dueño de un rascacielos.

¿En qué consiste el examen de validez del título?

Antes de emitir una póliza de seguro del título de propiedad, la compañía de títulos tiene que revisar todos los registros públicos concernientes a la propiedad que se va a vender o a financiar. El propósito de ese examen o revisión es identificar posibles problemas y tratar de aclararlos antes de que el nuevo dueño asuma la propiedad o de que la entidad crediticia otorgue el préstamo.

Nuestro examen nos sirve para determinar si hay derechos o reclamos que pudieran tener un impacto en el título, tales como impuestos pendientes, hipotecas insatisfechas, juicios, gravámenes impositivos contra el dueño actual o anterior, servidumbres, restricciones y acciones judiciales. Esos defectos, retenciones y gravámenes que se registran se incluyen en un "informe preliminar" que se prepara para las partes correspondientes. Tras lo cual, todos esos detalles se pueden aceptar, resolver o eliminar antes del cierre de la transacción. Además, usted queda protegido contra defectos, retenciones o gravámenes registrados sobre el título, los cuales no se le hayan informado a usted y se encuentren dentro de la cobertura de la póliza particular emitida en la transacción.

¿Qué tipos de pólizas existen?

La póliza de seguro del título de propiedad ofrece protección contra defectos y otros reclamos, y ésta se emite después de que se realiza la transacción. En ese momento, normalmente se emiten dos tipos de pólizas: una "póliza del propietario" la cual cubre al comprador de la vivienda por toda la cantidad que se pague por la propiedad, y una "póliza de la entidad crediticia", la cual cubre a tal institución a lo largo de la vigencia del préstamo. Cuando dichas pólizas se adquieren al mismo tiempo, se hace un descuento sustancial en el costo combinado de las dos pólizas. A diferencia de otras formas de seguro, la póliza de seguro del título solamente requiere una prima moderada para una póliza que le proteja a usted o a sus herederos mientras usted sea dueño de la propiedad. No hay ninguna prima de renovación ni fechas de vencimiento.

¿Cuál es la diferencia entre el seguro del título de propiedad y los seguros de otro tipo?

En el caso de los seguros de otro tipo como el de auto, hogar, salud y vida, una persona considera el seguro como una protección en caso de sufrir una pérdida debido a un acontecimiento futuro. Por ejemplo: una parte adquiere un seguro de automóvil con el fin de pagar por pérdidas futuras que sean ocasionadas por un choque futuro o el robo del coche. El seguro del título de propiedad es un caso único que ofrece cobertura sobre reclamos o pérdidas futuros debido a defectos que haya en aquel título, y los cuales se deban a acontecimientos pasados (es decir: acontecimientos que hayan sucedido antes de la adquisición de la propiedad).

Otra diferencia es que la mayoría de los demás seguros cobran cuotas periódicas (primas) para poder ofrecer cobertura constante. En el caso del seguro del título de propiedad, el pago de la prima original es el único gasto que se efectúa mientras el propietario o sus herederos sean los dueños del inmueble. Así que no es necesario efectuar pagos anuales a fin de mantener vigente la póliza del seguro del título. Mientras algunas personas evitan pagar otra "cuota de cierre", el seguro del título de propiedad es algo razonable si se toma en cuenta el hecho de que la póliza podría durar toda la vida.

¿Cómo funciona una póliza de seguro de título de propiedad contra reclamos?

Si se levanta una queja contra el propietario o la entidad crediticia, la compañía de títulos de propiedad protege al asegurado:

1. Defiende el título, en tribunales si es necesario, sin ningún costo para el propietario ni la entidad crediticia, y
2. Costea la resolución del caso, en caso de ser aplicable, para proteger su título de propiedad y mantener la posesión de la propiedad.

Cada póliza es un contrato de "indemnización". Se acuerda para asumir la responsabilidad de la defensa legal del título de propiedad por cualquier defecto cubierto por los términos de la póliza y para reembolsar las pérdidas financieras reales hasta los límites de la póliza.