

# Explicación del Seguro de Título

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.

Las siguientes preguntas frecuentes proporcionan más detalles sobre una línea de seguro a menudo mal entendida, 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 de títulos y a la revisión e 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 a 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.

