

¿QUÉ ES EL SEGURO DE TÍTULO?



El seguro de título

En los periódicos, este tema se trata en las secciones de bienes inmobiliarios de publicación semanal y también hablan al respecto los corredores inmobiliarios. Si ha comprado una vivienda, probablemente esté al tanto de los beneficios del seguro de título. Pero, si es la primera vez que compra una casa, tal vez se pregunte por qué es necesaria otra póliza de seguro. Aunque esta pregunta comprende diversos aspectos, comenzaremos por dar una respuesta general.

La compra de una vivienda es una de las compras más costosas e importantes que hará en su vida. Usted y su institución hipotecaria desearán asegurarse de que la propiedad sea suya en todo sentido, y que nadie más tenga embargos, reclamos o gravámenes sobre ésta.

La Asociación de California de Títulos de Propiedad (California Land Title Association) responde, en las páginas siguientes, algunas preguntas frecuentes sobre una línea de seguros habitualmente mal interpretada: el seguro de título.

P. ¿Cuál es la diferencia entre el seguro de título y el seguro contra accidentes?

R. Las aseguradoras de títulos trabajan para identificar y eliminar los riesgos antes de emitir una póliza de seguro de título. Las aseguradoras de pólizas contra accidentes asumen riesgos.

Las compañías aseguradoras de pólizas contra accidentes saben que habrá una cierta cantidad de pérdidas cada año en una determinada categoría (automóviles, incendios, etc.). Las aseguradoras cobran primas mensuales o anuales a los titulares de las pólizas para establecer fondos de reserva destinados al pago de las pérdidas esperadas.

Las compañías de títulos trabajan de manera muy diferente. El seguro de título lo indemnizará contra pérdidas según los términos de su póliza, pero las compañías de títulos trabajan antes de emitir su póliza para identificar y eliminar los posibles riesgos y, de ese modo, evitar pérdidas causadas por defectos en el título tal vez originados en el pasado.

El seguro de título también se diferencia del seguro contra accidentes en cuanto a que la mayor parte del dinero de la prima del seguro del título se destina a la eliminación del riesgo. Las compañías de títulos de propiedad mantienen "plantas de títulos" que contienen información sobre las transferencias de la propiedad y embargos previos. Mantener estas plantas de títulos, junto con los estudios y las revisiones del título, son el destino del dinero de las primas de los asegurados.

P. ¿Quién necesita el seguro de título?

R. Los compradores y vendedores que realizan transacciones inmobiliarias necesitan seguros de títulos. Ambos desean saber si la propiedad de su interés está asegurada contra ciertos defectos de títulos. Las compañías de títulos proporcionan esta cobertura de seguro necesaria de conformidad con los términos de la póliza. El vendedor, el comprador y el prestador se benefician del seguro que proporcionan las compañías de títulos de propiedad.

P. ¿Qué cubre el seguro de título?

R. El seguro de título ofrece protección contra reclamos originados por diversos defectos (según se expresa en la póliza) que podrían afectar el título de una porción específica de una propiedad, vigente a la fecha de emisión de la póliza. Por ejemplo, una persona podría alegar que tiene una escritura o un contrato de alquiler que le confiere la titularidad o el derecho de posesión de su propiedad. Otra persona podría reclamar que tiene un documento que le confiere el derecho de acceso a su terreno. Y otra podría reclamar que tiene un embargo sobre su propiedad, por pago de una deuda. Esta propiedad podría ser un lote baldío o un edificio de 50 pisos de oficinas. Las compañías de títulos trabajan con propiedades de todo tipo.



¿QUÉ ES EL SEGURO DE TÍTULO?

P. ¿Qué tipos de pólizas hay disponibles?

R. Las compañías de títulos comúnmente emiten dos tipos de pólizas: una póliza "del propietario" que le brinda cobertura a usted, el comprador, mientras usted y sus herederos sean los titulares de la propiedad; y una póliza del "prestador", que asegura al banco o institución financiera la prioridad del interés del prestador sobre la garantía ante los reclamos que podrían hacer otras partes.

P. ¿Qué protección me brinda mi seguro de título?

R. Una póliza de seguro de título incluye disposiciones para el pago de los cargos legales por la defensa de un reclamo en contra de su propiedad, que esté cubierta por su póliza. Asimismo, incluye disposiciones para la indemnización por pérdidas que podrían originarse a raíz de un reclamo u omisiones válidas. La prima se paga al cierre de la transacción. No hay primas recurrentes por pagar, como sucede con otros tipos de seguros, esta solo se paga una vez en la compra de la propiedad.

P. ¿Qué posibilidades tengo de alguna vez usar mi póliza de título?

R. Básicamente, al adquirir su póliza, usted se asegura de que se han investigado y estudiado los asuntos registrados para que pueda emitirse el seguro de título que cubre su propiedad. Dado que somos eliminadores de riesgos, la probabilidad de ejercer su derecho para hacer un reclamo es muy baja. No obstante, los reclamos contra su propiedad podrían no ser válidos, con lo cual la protección constante que le brinda la póliza representa un valor fundamental. Cuando una compañía de títulos proporciona una defensa legal contra los reclamos cubiertos por su póliza de seguro de título, tan sólo lo que se ahorrará en la defensa legal superará enormemente la prima de único pago.

P. ¿Qué sucede si le compro la propiedad a alguien que conozco?

R. Tal vez no conozca al propietario como cree. Las personas atraviesan cambios en sus vidas personales que podrían afectar el título de su propiedad. Las personas se divorcian, cambian sus testamentos, se involucran en transacciones que limitan el uso de la propiedad, les graban embargos e inician juicios en su contra por diversos motivos.

También es posible que haya problemas afectando a la propiedad que no son evidentes o conocidos, incluso por el propietario actual, que el estudio y la revisión del título pretenden sacar a la luz, como parte del proceso previo a la emisión de la póliza del seguro de título.



Al igual que usted no haría una inversión basado en una llamada telefónica, no compraría una propiedad sin tomar ciertas precauciones en cuanto al título. El seguro de título es su garantía.

El proceso de identificación y eliminación de riesgos que siguen las compañías de títulos, antes de la emisión de la póliza de un título, beneficia a todas las partes interesadas en la transacción de la propiedad. Minimiza las posibilidades de que puedan seguir reclamos adversos y esto reduce la cantidad de reclamos que deben defenderse o responderse. Este proceso mantiene los costos bajos para la compañía de títulos y se mantiene el bajo costo que tradicionalmente han tenido los seguros de título.



The Title Consumer es una publicación de la Asociación de California de Títulos de Propiedad (California Land Title Association). Las compañías afiliadas a la California Land Title Association trabajan para facilitar la transferencia de propiedades en California y brindar más información al público sobre el valor y el objetivo del seguro de títulos.

Reimpreso con la autorización de California Land Title Association
Copyright © enero de 1995. Todos los derechos reservados.