

# ¿QUÉ ES UN TÍTULO DE PROPIEDAD?



## ¿QUÉ ES EL SEGURO DE TÍTULO DE PROPIEDAD?

La compra de una vivienda generalmente es la mayor inversión que las personas realizarán en su vida; por lo tanto, es necesario destacar la importancia de proteger esta inversión. El seguro de título de propiedad es una protección que garantiza que los derechos e intereses de la propiedad son los esperados, que el traspaso de titularidad se realizará sin inconvenientes, y que el nuevo propietario recibirá protección contra futuros reclamos contra la propiedad. Es la manera más eficaz, más aceptada y menos costosa de proteger los derechos de propiedad sobre una vivienda.

Como la tierra perdura por generaciones, muchas personas pueden adquirir derechos y efectuar reclamos sobre una propiedad particular. Los derechos del actual propietario —que a menudo incluyen a la familia y sus herederos— pueden ser complicados. Puede haber otras partes (como agencias gubernamentales, compañías de servicios públicos, prestamistas hipotecarios o contratistas privados) que también tienen “derechos” sobre la propiedad. Estos intereses limitan el “título de propiedad” de cualquier comprador.

## ¿Por qué necesita una póliza de seguro de Título de Propiedad?

Si las compañías de seguro de títulos de propiedad trabajan para eliminar los riesgos y evitar las pérdidas provocadas por defectos en el título antes del cierre, ¿por qué necesita una póliza de seguro de título? El título de la propiedad podría verse seriamente amenazado o perderse por completo por riesgos que se consideran ocultos—cuestiones, derechos o reclamos que no figuran en los registros públicos y, por lo tanto, no son descubiertos durante la búsqueda y el examen de estos registros públicos. Algunos ejemplos de “riesgos ocultos” que podrían constituir una base para reclamo, una vez que se ha adquirido a propiedad son falsificaciones, incompetencia o incapacidad de las partes, suplantación fraudulenta y errores desconocidos en los registros.

El seguro de título de propiedad no es sólo para el propietario de una vivienda. Los subdivisores lo necesitan cuando planifican un nuevo conjunto de viviendas o un centro comercial. Los abogados lo utilizan para los clientes que realizan inversiones en centros comerciales, hoteles, edificios de oficinas y muchos otros proyectos. Los constructores lo necesitan para que sus prestamistas les otorguen préstamos para la construcción. Todos quieren estar tranquilos cuando invierten dinero que tanto les ha costado ganar. La compañía de seguro de títulos de propiedad ayuda a proteger estas inversiones importantes, independientemente de lo grandes o pequeñas que sean, con su propia reputación y solidez financiera.

## ¿Por qué prestamista hipotecario necesita una póliza sobre mi propiedad?

Para prestamista hipotecario, una póliza de título de propiedad es una garantía de que posee un derecho (préstamo o escritura fiduciaria) válido y ejecutable asegurado por la propiedad, de que ninguna otra persona excepto las que figuran en la póliza tiene un reclamo (o un préstamo, etc.) anterior, y de que la parte a quien extiende el préstamo es, en efecto, dueña de la propiedad que se utiliza como garantía para el préstamo. Esta protección permanece en efecto mientras el préstamo esté sin pagar.

La existencia de una póliza de título de propiedad para un prestamista hipotecario impulsa a bancos, asociaciones de ahorro y préstamo, bancos comerciales, compañías de seguro de vida, etc. a otorgar préstamos. Debido a que están prestando el dinero de otras personas (ahorros o fondos de titulares de



pólizas), deben preocuparse por la seguridad, en caso de que el prestatario no efectúe sus pagos. La compañía de títulos de propiedad asegura que el título de la propiedad pueda cotizar en el mercado en caso de una ejecución hipotecaria y la garantía está respaldada por la integridad y la solvencia de la compañía de títulos de propiedad. Por supuesto, esto beneficia a todos—desde el propietario de una vivienda hasta el propietario de una torre de apartamentos.

### **¿Qué es una búsqueda de Título de Propiedad?**

Antes de emitir una póliza de seguro de título de propiedad, la compañía debe revisar los numerosos registros públicos relacionados con la propiedad que se vende o se financia. El propósito de esta búsqueda es identificar y solucionar todos los problemas, antes de que el nuevo propietario tenga el título de propiedad, o que el prestamista hipotecario otorgue el préstamo.

Nuestra investigación nos ayuda a determinar si existe algún derecho o reclamo que pueda afectar al título de propiedad, como impuestos sin pagar, hipotecas sin saldar, juicios, gravámenes impositivos contra los propietarios actuales o anteriores, servidumbre, restricciones y acciones judiciales. Estos defectos, embargos y gravámenes registrados se notifican en un “informe preliminar” a las partes aplicables. Una vez notificadas, estas cuestiones pueden ser aceptadas, resueltas o canceladas antes del cierre de la operación. Además, usted está protegido contra cualquier defecto registrado, embargo o gravamen que no le notifiquen sobre el título de propiedad y que estén cubiertos por la póliza particular emitida en la operación.

### **¿Qué tipos de pólizas existen?**

La póliza de seguro de título de propiedad que se emite una vez completada su operación brinda protección contra errores y otros reclamos. En ese momento, se emiten habitualmente dos tipos de póliza: una “póliza para propietarios” que cubre al comprador de la vivienda por el monto completo pagado por la propiedad, y una “póliza para prestamistas”, que cubre a la institución crediticia durante la vigencia del préstamo. Si se compran al mismo tiempo, se obtiene un descuento importante en el costo combinado de las dos pólizas. A diferencia de otras formas de seguro, la póliza de seguro de título de propiedad requiere únicamente, una prima moderada por una póliza para brindarle protección a usted o a sus herederos durante el tiempo que posea la propiedad. No hay prima de renovación, ni fecha de vencimiento.

### **¿Cuál es la diferencia entre el seguro de Título de Propiedad y otros tipos de seguro?**

Con otros tipos de seguro contra accidentes, como seguro del automóvil, de vivienda, de salud, y de vida, una persona piensa en el seguro en términos de pérdida futura por algún acontecimiento futuro. Por ejemplo, una parte obtiene seguro del automóvil para pagar pérdidas que pueden ser ocasionadas por un “raspón” o por el robo del automóvil. El seguro de título de propiedad es una forma única de seguro que brinda cobertura contra futuros reclamos, o pérdidas por defectos ocasionados por un evento pasado (esto es, eventos anteriores a la adquisición de la propiedad).

Otra diferencia es que la mayoría de los otros tipos de seguro cobran cargos constantes (primas) para la continuidad de la cobertura. Con el seguro de título de propiedad, la prima original es el único costo, siempre que el propietario o sus herederos posean la propiedad. No hay pagos anuales para mantener vigente la póliza de seguro de título para propietarios. Mientras algunas personas se niegan a pagar otro “cargo por cierre”, el seguro de título de propiedad es bastante razonable, teniendo en cuenta que la póliza podría durar toda la vida.

### **¿De qué manera el seguro de Título de Propiedad brinda protección contra reclamos?**

Si se presenta un reclamo contra el propietario o el prestamista la compañía de seguro de títulos de propiedad protege al asegurado del siguiente modo:

1. defiende el título de propiedad, en la corte si fuera necesario, sin costo para el propietario / prestamista, y
2. asume el costo de la resolución del caso, si se comprueba que es válido, para proteger su título de propiedad y mantener la posesión de la propiedad

Cada póliza es un contrato de “indemnidad.” Acuerda asumir la responsabilidad de defensa legal del título de propiedad, por cualquier defecto cubierto por los términos de la póliza y otorgar un reembolso por las pérdidas financieras reales hasta los límites de la póliza.