

¿POR QUÉ SEGURO DE TÍTULO?

PROTEGIENDO SU INVERSIÓN EN VIVIENDA

Una de las inversiones más importantes a lo largo de la vida es la adquisición de una vivienda. Generalmente al hacer esta adquisición, se compran varios tipos de seguros, con el fin de proteger su hogar y sus propiedades personales. El seguro del propietario protege contra la pérdida ocasionada por fuego, robo, o daños producidos por las fuerzas de la naturaleza, como el viento. El seguro de inundación protege contra los daños provocados por el desbordamiento de las aguas. De la misma manera usted puede obtener una cobertura muy particular a través del seguro de título de propiedad, el cual lo protege contra riesgos ocultos que pueden amenazar la inversión financiera en su vivienda.

PROTEGIENDO SU INVERSIÓN MÁS GRANDE

El seguro de título de propiedad no es tan conocido como otros tipos de seguros del hogar, pero es igualmente importante. De hecho, al comprar una casa, en lugar de comprar la edificación propiamente dicha o el terreno, lo que usted realmente está comprando es el título de propiedad es decir el derecho a ocupar y utilizar el terreno. Ese título puede estar limitado por derechos y reclamaciones interpuestos por terceros, limitando así su uso y goce de la propiedad e incluso resultar en una pérdida financiera. El fin del seguro de título de propiedad es proteger contra este tipo de riesgos de título.

Otros tipos de seguro para la protección de su vivienda contra riesgos futuros e inciertos requieren el pago de una prima anual. Por el contrario, el seguro de título de propiedad protege contra pérdidas provenientes de riesgos y defectos que existían en el título con anterioridad y solamente requiere el pago de una prima única.

LOS DOS TIPOS DE SEGURO DE TÍTULO DE PROPIEDAD LE BENEFICIAN DE DOS FORMAS

Existen dos tipos básicos de seguro de título de propiedad:

- 1) Protección al prestamista o acreedor hipotecario
- 2) Cobertura o protección al propietario

La mayoría de los prestamistas o acreedores hipotecarios requieren un seguro de título a favor de acreedores hipotecarios, como garantía para su inversión en bienes raíces, así como pueden requerir seguros de incendio y otros tipos de cobertura como protección al inversionista. Cuando se proporciona un seguro de título, los prestamistas o acreedores hipotecarios se muestran dispuestos a desembolsar el dinero de la hipoteca aún en sitios distantes donde saben poco sobre el mercado.

El seguro de título a favor de propietarios tiene vigencia, hasta tanto el asegurado - o sus herederos - tengan intereses en la propiedad asegurada. Esta cobertura incluso puede continuar hasta después de que usted haya vendido la propiedad.

Dependiendo de las prácticas locales y de las leyes estatales del lugar en donde se encuentra ubicada la propiedad, usted puede pagar una prima adicional y obtener una póliza a favor del propietario, o puede pagar un cargo simultáneo de emisión normalmente una cantidad menor para la cobertura por separado del prestamista o acreedor hipotecario. Usted puede incluso dividir el costo del pago de la póliza del prestamista o del propietario con el vendedor.

¿QUÉ PAGA SU PRIMA REALMENTE?

Una parte importante del seguro de título de propiedad es su énfasis en la eliminación de riesgos antes de asegurar la propiedad. Esto le brinda al asegurado la mejor oportunidad posible para evitar reclamaciones y pérdidas del título de propiedad.

El seguro de título empieza con una búsqueda en los registros públicos de propiedad que afecten los bienes raíces involucrados. El agente de título o el abogado realiza la investigación en beneficio de su subscriptor para determinar si la propiedad es asegurable. Con la examinación de las evidencias obtenidas en la búsqueda se pretende informar sobre todas las objeciones sustanciales al título de propiedad. Frecuentemente, en la cadena o historial de la propiedad que se ensambla con la investigación, se encuentran documentos que no transfieren claramente el título de propiedad. Estos son algunos ejemplos de documentos que pueden generar preocupaciones:

Escrituras, testamentos y fideicomisos que contienen nombres incorrectos o términos no apropiados:

- Hipotecas, demandas o gravámenes sobre la propiedad, debido a la falta de pago de impuestos por parte del vendedor
- Servidumbres que permiten la construcción de una calle o red de servicios públicos
- Demandas pendientes contra la propiedad que pueden afectar al comprador
- Reconocimientos notariales incorrectos

A través de la búsqueda y el examen se descubren problemas de título de manera que ellos pueden corregirse cuando es posible. Sin embargo, incluso el trabajo preventivo más cuidadoso no puede localizar todos los riesgos ocultos del título de propiedad.

LOS RIESGOS OCULTOS DEL TÍTULO – SU ÚLTIMA DEFENSA. A pesar de toda la especialización y dedicación involucradas en la búsqueda y examinación del título de propiedad, los riesgos ocultos pueden ser descubiertos después de cerrar el negocio, produciendo sorpresas desagradables y costosas.

Algunos ejemplos de estos riesgos incluyen:

- Falsificación de firmas en escrituras, lo que implica que no hubo transmisión de propiedad en favor del comprador
- Un heredero desconocido de un propietario anterior, el cual reclama su derecho de propiedad
- Instrumentos ejecutados por medio de un poder falso o vencido
- Errores en los archivos públicos o registros públicos

El seguro de título ofrece protección financiera contra éstos y otros riesgos cubiertos del título. El asegurador del título deberá pagar la defensa contra ataques al título según se encuentre asegurado el mismo, y perfeccionará el título o pagará las reclamaciones válidas. Todo esto, por un único pago al momento del cierre de la transacción.

Su vivienda es su inversión más importante. Antes de cerrar el negocio, pregunte por su protección de seguro de título de propiedad, y asegúrese de proteger su hogar con una póliza de seguro del título a favor del propietario.

Llámenos hoy con todas sus preguntas de título y escrow

619-299-4800 ♦ 888-828-8490 ♦ CorinthianTitle.com