

¿QUÉ ES EL SEGURO DE TÍTULO? PARTE 1



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.

¿Quién necesita el seguro de título?

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.

¿Qué cubre el seguro de título?

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.