

# ¿QUÉ ES EL SEGURO DE TÍTULO? PARTE 2



## **¿Qué tipos de pólizas hay disponibles?**

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.

## **¿Qué protección me brinda mi seguro de título?**

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.

## **¿Qué posibilidades tengo de alguna vez usar mi póliza de título?**

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.

## **¿Qué sucede si le compro la propiedad a alguien que conozco?**

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.