

¿Necesita Usted Realmente Un Seguro De Título?

Para muchos de nosotros, el comprar una casa es la mayor inversión que jamás hayamos hecho. Debido a esto, la mayor parte de los dueños de casas protegen sus inversiones y compran un seguro que cubra riesgos, tales como incendio, robo y daños causados por las condiciones climáticas.

Pero existe otro riesgo que puede ser mucho mayor para los dueños de propiedades: Defectos en el título de su propiedad pueden ocasionar que usted pierda una parte o toda la inversión en su casa. Afortunadamente, el seguro de título lo protege de defectos en el título.

A continuación enumeramos las respuestas a las preguntas que se hacen con más frecuencia para ayudarlo a comprender el valor que tiene el seguro de título y como protege su condición de dueño de casa.

¿QUE ES UN TÍTULO?

Un título es el fundamento de ser dueño de una propiedad. Es el derecho que tiene el dueño a la posesión y uso de esa propiedad con ciertas limitaciones.

¿PORQUE LA TRANSFERENCIA DE UN TÍTULO DE BIENES RAICES NO ES TAN SIMPLE COMO LA TRANSFERENCIA DEL TÍTULO DE UN AUTOMOVIL O DE UN BOTE?

Porque la tierra es permanente y puede tener varios dueños a través de los años. Otras personas pueden haber adquirido derechos a la tierra (tales como derechos sobre minerales, petróleo o servicios) antes de que usted entre en posesión de la propiedad. Por consiguiente, para transferir un título limpio de una tierra es necesario primero determinar si hay derechos pendientes.

¿EN QUE CONSISTE UNA INVESTIGACIÓN DE TÍTULO?

La investigación de un título consiste en el examen minucioso de los documentos que constituyen la historia de la propiedad. Estos documentos incluyen escrituras, archivos de la corte, índices de propiedades y nombres, y muchos otros documentos. La finalidad de la investigación es verificar el derecho del vendedor a transferir la propiedad y descubrir cualesquier reclamaciones, defectos y otros derechos o cargas sobre la propiedad.

¿QUE CLASE DE PROBLEMAS PUEDE REVELAR LA INVESTIGACIÓN DE UN TÍTULO?

La investigación de un título puede revelar cierto número de defectos en el título y gravámenes, así como también otras afectaciones y restricciones. Entre estas figuran impuestos no pagados, hipotecas no cumplidas, sentencias contra el vendedor y restricciones limitando el uso de la tierra.

¿EXISTEN PROBLEMAS QUE UNA INVESTIGACIÓN DE TÍTULO PUDIERA NO REVELAR?

Si. Existen algunos “riesgos ocultos” que aún la investigación más cuidadosa puede no revelar jamás. Por ejemplo, el dueño anterior podría haber declarado incorrectamente su estado civil, lo que daría por resultado una posible demanda de su esposa legítima.

Otros “riesgos ocultos” incluyen fraude y falsificación escrituras defectuosas, incapacidad mental, confusión causada por nombres idénticos o similares, y errores de copia en los archivos. Estos defectos pueden surgir después que usted haya comprado su casa y pueden poner en peligro sus derechos de propiedad.

¿CUANTO PODRIA PERDER SI SE PRESENTA UNA DEMANDA CONTRA MI PROPIEDAD?

Eso depende de la demanda. En casos extremos, usted podría perder toda su propiedad y todavía podría estar sujeto a pagar el saldo de su hipoteca. La mayor parte de las demandas no son tan severas, pero aún la demanda más pequeña le puede costar dinero, tiempo y molestias y todavía tendría usted que pagar los costos de una defensa legal.



¿SI SURGIERA UNA DEMANDA, EN QUE FORMA EL SEGURO DE TÍTULO PROTEGERIA MI INVERSION?

Si se presentara una demanda contra su propiedad, el seguro de título, de acuerdo con los términos de su póliza, le proporcionará defensa legal y pagará todos los costos y honorarios respectivos. También, si la demanda es válida, a usted se le reembolsará por pérdidas hasta por la cantidad que indique su póliza.

EL DUEÑO DE LA PROPIEDAD TIENE UNA ESCRITURA. ¿NO ES ESTO UNA PRUEBA DE SER EL PROPIETARIO?

No necesariamente. Una escritura es un documento por medio del cual el derecho de propiedad sobre la tierra es transferido, cualquiera que sea dicho derecho. No es prueba de ser dueño de propiedad, y no elimina los derechos que otras personas puedan tener en la propiedad. Además, la escritura no revela gravámenes o reclamaciones que puedan estar pendientes contra el título.

¿UN EXTRACTO NO INDICARIA LIMITACIONES Y RESTRICCIONES EN LA PROPIEDAD?

Es posible, pero puede ser que no. Un extracto es la historia del título de propiedad tomada de los registros públicos. Los extractos no revelan “riesgos ocultos” y pueden contener errores.

¿QUE DECIR DE LA OPINION DE UN ABOGADO?

La opinión de un abogado se basa en una investigación de los archivos públicos. De tal manera que, repetimos, aún la investigación más exhaustiva de estos archivos puede no revelar nada. También es importante recordar que un abogado no es responsable si usted sufriera pérdidas debidas a “riesgos ocultos” en el título. Los abogados no garantizan que la investigación es completamente exacta.

EL DUEÑOS DE LA PROPIEDAD QUE QUIERO COMPRAR HAVIVIDO EN LA CASA DURANTE SEIS MESES SOLAMENTE. EL HA EFECTUADO UNA INVESTIGACION DEL TÍTULO HACE SEIS MESES.

¿PARA QUE NECESITO OTRA?

Porque el dueño podría hacer muchas cosas en un tiempo muy corto para gravar el título. Por ejemplo, podría conceder servidumbres o construir mejoras que invadieran propiedades adyacentes. Podría casarse o divorciarse, o podría dar motivo para que se presentara un gravamen contra la propiedad. Para revelar estos problemas es necesario llevar a cabo una investigación al día.

SI EL CONSTRUCTOR DE MI CASA YA TIENE UN SEGURO DE TÍTULO SOBRE LA PROPIEDAD. ¿PARA QUE LO NECESITO OTRA VEZ AL COMPRARLE LA CASA?

La póliza de título que asegura al constructor no lo protege a usted. Además, muchas cosas pueden haber pasado en la tierra desde que se emitió la póliza al constructor. Se pueden encontrar gravámenes, sentencias e impuestos no pagados que eran la responsabilidad de dueños anteriores después que usted haya comprado la propiedad, causándole problemas y costándole dinero.

¿EXISTEN DIFERENTES TIPOS DE POLIZAS DE SEGURO DE TÍTULO?

Si. Básicamente hay dos diferentes tipos de pólizas: una póliza del deudor hipotecario y otra póliza del dueño. La póliza del deudor hipotecario protege a éste en sus intereses en la propiedad como garantía por el saldo pendiente de acuerdo a la hipoteca del comprador. La póliza del dueño protege la inversión o el valor neto (equity) del comprador en la propiedad hasta por la cantidad indicada en la póliza. (En muchos estados, las compañías de seguros de título ofrecen una cobertura de la póliza más elevada para cubrir el aumento en el valor debido a la inflación.)

¿CUANTO CUESTA EL SEGURO DE TÍTULO?

Probablemente mucho de lo que usted piensa. Los precios varían en diferentes partes del país, pero generalmente el costo del seguro de título (incluyendo la investigación, examen y servicios relacionados) es aproximadamente el uno por ciento, a menos, del costo de la propiedad. A diferencia de otras primas de seguros que deben pagarse anualmente, la prima de seguro de título se paga una sola vez en la fecha en que se emite la póliza.

¿CUANTO DURA MI PROTECCION?

Por todo el tiempo que usted o sus herederos tengan un interés en la propiedad.

¿DONDE PUEDO OBTENER UN SEGURO DE TÍTULO?

Puede obtenerlo en Chicago Title o sus representantes que operan en su condado. Cuando escoja un asegurador de título, es importante que busque una compañía que tenga experiencia así como también una gran práctica como empresa aseguradora para que lo proteja en caso que surja una demanda.

¿PORQUE PREFERIR CHICAGO TITLE INSURANCE COMPANY?

Fundada en 1893, Chicago Title se ha convertido en la compañía de títulos de más rápido crecimiento en California. Tiene la reputación de rendir servicios rápidos, amistosos y exactos. Chicago Title está garantizada por una de las más grandes y antiguas compañías de seguros de toda la nación.