



# ¿Por qué necesito seguro de título?

La propiedad inmobiliaria siempre ha sido considerada como el bien más valioso de un individuo. Para la mayoría de las personas, es la inversión más importante que harán en su vida. Al ser un factor tan esencial en nuestra sociedad, está amparado de una forma única por la ley.

Cuando usted compra un bien inmobiliario, obtiene el título de la propiedad en lugar de las tierras en si. Su título abarca la propiedad, el uso y posesión de las tierras. Sin embargo, el título de la propiedad puede estar limitado por derechos legales y reclamaciones hechas por otros.

Los problemas de título pueden limitar su uso y gozo de la propiedad inmobiliaria y acarrear consecuencias financieras negativas. Los defectos en el título también pueden amenazar el interés de seguridad que su acreedor hipotecario tiene en la propiedad.

La protección contra riesgos y peligros con el título está disponible a través de una cobertura exclusiva, conocida como seguro de título. A diferencia de otros tipos de seguro que se centran en posibles contratiempos que puedan ocurrir en un futuro y que cobran una prima anual, el seguro de título requiere un solo copago y actúa como protección contra riesgos y defectos que existan en el título. También se puede extender esta cobertura para protegerse contra ciertos contratiempos futuros.

## Dos tipos de seguro de título

Existen dos tipos básicos de seguro de título: cobertura de propietario y protección para el prestamista o acreedor hipotecario. Normalmente, el seguro de título para propietarios se emite basado en el valor de la compra de la propiedad inmobiliaria y puede durar para siempre, incluso después de que el asegurado vende la propiedad, pero esto depende del tipo de póliza que tenga el propietario.

Por contraste, la cantidad necesaria para el seguro de título del acreedor hipotecario disminuye mientras se va pagando el préstamo hasta que finalmente desaparece. La mayoría de los prestamistas requieren un seguro de título para acreedores hipotecarios a manera de aval para su inversión en la propiedad inmobiliaria, tal y como requieren seguro de incendios y otros tipos de cobertura como protección del inversionista.

## Eliminar el riesgo

La eliminación del riesgo garantiza que el asegurado tenga la mejor posibilidad de evitar un reclamo o una pérdida del título.

El proceso de seguro de título comienza con una búsqueda de registros del título que son específicos a la propiedad que se está comprando. Los resultados de esta búsqueda pueden dar a conocer problemas que se encuentran en el historial de la propiedad del título que deben ser corregidos antes de expedir un título nuevo. A continuación le mostramos una lista de algunos de estos problemas:

- Hipotecas, juicios y gravámenes fiscales pendientes
- Escrituras, herencias y fideicomisos que contienen intereses y nombres incorrectos
- Reconocimientos notariales incorrectos
- Servidumbre

## Defectos ocultos

A pesar de toda la experiencia y dedicación con las que se realizan las búsquedas e investigaciones, pueden surgir defectos ocultos después de cerrar la compra de una propiedad inmobiliaria, lo cual provoca una sorpresa costosa y muy desagradable. Algunos ejemplos de esto son:

- Herederos no revelados anteriormente, con reclamaciones sobre la propiedad
- Una escritura falsificada que no transfiere título a la propiedad inmobiliaria
- Instrumentos ejecutados bajo un poder notarial vencido o falsificado
- Errores en los registros públicos

El seguro de título le ofrece protección financiera contra estos y otros defectos ocultos del título a través de la negociación entre el asegurador del título y terceros, el pago por la defensa contra un ataque al título de acuerdo con el seguro, y el pago de los reclamos.

## La conveniencia de un seguro de título

Gracias al seguro de título, los compradores de viviendas tienen protección contra numerosos reclamos de título y posibles pérdidas. Cuando se proporciona un seguro de título, los acreedores hipotecarios están dispuestos a ofrecer fondos de hipoteca en áreas geográficas donde no tienen grandes conocimientos de las condiciones locales del mercado.

Las pólizas de seguro de título ofrecen una protección única, que resultan de vital importancia para los compradores y acreedores hipotecarios de inmuebles que desean hacer inversiones seguras.

COMPLIMENTS OF



**CALIFORNIA  
TITLE COMPANY**

[www.caltitle.com](http://www.caltitle.com)