

# LAS 15

## PREGUNTAS MÁS FRECUENTES ACERCA DEL SEGURO DE TÍTULO DE PROPIETARIO



**¿Qué es? ¿Por qué lo necesito?  
¿Qué opciones tengo?**

Para muchos de nosotros, comprar una casa será la única y mayor inversión que haremos en nuestras vidas. Por ese motivo, la aseguramos contra incendio, robo y daños por agua. Sin embargo, existe otro peligro que representa un riesgo más grave para los propietarios. Los defectos de un título de propiedad pueden hacer que pierda una parte o toda la inversión que realizó en su casa. Un seguro de título de propietario puede proteger su casa de muchos de estos riesgos. Para ayudarlo a comprender los beneficios de contar con una póliza de seguro de título de propietario, creamos una lista con respuestas a las preguntas más comunes realizadas por compradores de viviendas.

**P. ¿Qué es el título?**

El título es el derecho de propiedad sobre un bien inmueble. Incluye el derecho a habitar, hipotecar, arrendar y vender la propiedad.

**P. ¿Por qué transferir títulos de bienes raíces es diferente a transferir títulos de otras cosas, como un automóvil?**

Los inmuebles son permanentes y pueden tener muchos propietarios a lo largo del tiempo. Es posible que otras personas hayan adquirido derechos sobre el inmueble antes de que usted tome posesión de este (como derechos de minería, de aire o de uso), aunque jamás se haya construido en él. Para poder transferir el título de un inmueble, primero debe verificar si existen derechos vigentes.

**P. ¿Qué tipos de problemas puede revelar una investigación de título?**

Una investigación de título puede presentar una serie de gravámenes y defectos de un título, así como también otros impedimentos y restricciones. Entre ellos: impuestos adeudados, hipotecas no canceladas, fallos contra el vendedor y restricciones que limiten el uso del inmueble. Algunas restricciones podrían aumentar el valor de la propiedad, como las relacionadas con el vecindario y cuyo objetivo es fomentar un entorno de mayor calidad.

**P. ¿Existen problemas que una investigación de título no pueda revelar?**

Sí. Es posible que existan "peligros ocultos" que hasta la investigación de título más rigurosa podría no revelar. Por ejemplo, es posible que el propietario anterior haya declarado incorrectamente su estado civil y que eso resulte en una posible demanda por parte de su cónyuge legal. También puede suceder que se compruebe con posterioridad que la persona que firmó el contrato de venta tenga una discapacidad mental. Otros peligros ocultos podrían ser: fraude, falsificación, escrituras con defectos, errores administrativos en los registros y confusiones debido a nombres similares o idénticos. Estos defectos podrían surgir después de la compra de su casa y comprometer su derecho de propiedad.

**P. ¿Qué es un seguro de título?**

Un seguro de título es su póliza de protección contra pérdidas en caso de que cualquier problema cubierto por ella, incluidos los ocultos, resulte en una demanda en contra de su titularidad.

**P. ¿De qué manera un seguro de título protege mi inversión si surge una demanda?**

Si se realiza una demanda cubierta contra su propiedad, el seguro de título, de acuerdo con los términos de su póliza, garantizará su protección contra pérdidas reales que no excedan el valor nominal de la póliza. Esta protección se puede brindar como asesoramiento legal a cargo de la compañía o como pago de pérdidas a usted o a un tercero, según corresponda.

**P. ¿Qué monto podría perder si se presenta una demanda contra mi propiedad?**

Depende de la demanda. En un caso extremo, podría perder la casa y la propiedad, además de ser responsable también del pago del saldo de su hipoteca. La mayoría de las demandas no son tan graves, pero hasta la más insignificante podría consumir su tiempo, dinero y esfuerzo, además de provocar costos por honorarios de abogados.

**P. ¿Un historial catastral o una consulta con un abogado podría ayudarme a descubrir restricciones y limitaciones sobre la propiedad?**

Tal vez sí y tal vez no. Los historiales catastrales y las consultas a abogados podrían brindarle los antecedentes de un título de propiedad según constan en los registros públicos. Pueden tener errores y no revelar peligros ocultos que podrían perjudicar su título de propiedad si no cuenta con una póliza de seguro de título. A diferencia de una compañía de seguros de título, los abogados y quienes brindan historiales catastrales no son responsables si sufre una pérdida debido a peligros ocultos de un título.

**P. El propietario tiene una escritura. ¿No es prueba de titularidad?**

No necesariamente. La escritura es un documento utilizado para transferir la titularidad de un inmueble. No es prueba de titularidad y no invalida los derechos que otros pudieran tener sobre la propiedad. Además, una escritura no muestra los posibles gravámenes o demandas vigentes contra el título.





**P.** El titular de la propiedad que deseo comprar vivió en la casa solamente durante seis meses. Realizó una investigación del título hace seis meses. ¿Por qué es necesario que solicite otra?

Porque el propietario pudo, en un breve lapso de tiempo, haber hecho muchas cosas para gravar el título. Por ejemplo, pudo haber otorgado servidumbres o construido mejoras que afectasen propiedades adyacentes. Pudo haberse casado o divorciado, o tener un gravamen presentado en su contra o en contra de la propiedad. Es necesario realizar una investigación de título actualizada para descubrir ese tipo de problemas.

**P.** Si el constructor de mi casa ya cuenta con un seguro de título sobre la propiedad, ¿por qué necesito nuevamente uno cuando realice la compra?

Una póliza de seguro que asegura al constructor no lo protege a usted. Además, muchas cosas pueden haberle sucedido al inmueble desde que se emitió la póliza del constructor. Gravámenes, fallos e impuestos adeudados que son responsabilidad de los propietarios anteriores podrían aparecer después de que usted compre la propiedad, lo que podría costarle esfuerzo y dinero.

**P.** ¿Existen diferentes tipos de seguro de título?

Sí. Básicamente, existen dos tipos: Seguro de título de prestamista, a veces llamado póliza de préstamo, y seguro de título de propietario. Una póliza de seguro de título de prestamista protege el derecho de retención del prestamista en relación con la propiedad bajo la hipoteca del comprador. Una póliza de seguro de título de propietario protege la inversión del comprador o el patrimonio neto inmobiliario sobre la propiedad hasta el valor nominal de la póliza.

**P.** ¿Cuánto dura mi cobertura?

Durante el tiempo que usted o sus herederos conserven un interés en la propiedad y, en algunos casos, durante un período mayor.

**P.** ¿Cuánto cuesta un seguro de título?

Probablemente, menos de lo que usted cree. Además, a diferencia de otras primas de seguros que deben pagarse anualmente, una prima de un seguro de título se paga una única vez, generalmente cuando se realiza la etapa de cierre de la transacción.

**P.** ¿Dónde puedo comprar un seguro de título?

Cuando busque un agente de seguros de títulos, es importante que busque una compañía con conocimiento y experiencia, que tenga solidez financiera para protegerlo en caso de que surja una demanda. North American Title Company, fundada en 1963, asegura el título de su casa a través de la compañía de seguros más grande y confiable del país.

Analice todos los recursos y la información acerca de seguros de título en:

- [www.nat.com/Spanish/Proteger](http://www.nat.com/Spanish/Proteger)
- [www.nat.com/Spanish/50Formas](http://www.nat.com/Spanish/50Formas)
- [www.nat.com/Spanish/NATTV](http://www.nat.com/Spanish/NATTV)

Cuando llegue el momento de adquirir un seguro de título de propietario para proteger la inversión que realizó en su casa, recurra a North American Title Company.



- [www.nat.com/Spanish/Oficinas](http://www.nat.com/Spanish/Oficinas)
- [www.nat.com/Spanish/Contactenos](http://www.nat.com/Spanish/Contactenos)

**North American Title Company**  
*Protegemos sus derechos de propiedad de vivienda*

©2017 North American Title Group, LLC y sus subsidiarias. Todos los derechos reservados. North American Title Group, LLC y sus subsidiarias no son responsables por errores u omisiones, o de los resultados obtenidos por el uso de esta información. North American Title Company y diseños relacionados y Like Clockwork son Marcas de Servicio registradas de North American Title Group, LLC o su compañía matriz. [CORP 16-9696 R 1.31.17]