



MERIDIAN TITLE CORPORATION

¿Que es Seguro de Titulo?

Una respuesta simple seria, es un contrato de indemnización que protege al dueño o al prestamista, de acuerdo con los términos del contrato, contra pérdida o daños debidos a defectos en los títulos. Al pagarse la prima, la compañía de seguros de título acuerda defender el título o pagar la perdida que haya sufrido el Asegurado si el título es defectivo.

Antes que uno pueda entender la respuesta anterior plenamente, es importante tomarse un momento y revisar como los derechos de propiedades fueron protegidos realmente y cómo ha evolucionado el seguro de título a lo que es hoy en día.

Historia Básica

La mayoría de las tradiciones que seguimos son el resultado del sistema Ingles con relación a las decisiones de la corte, a las cuales se le llama "Derecho Consuetudinario." La propiedad bajo el derecho consuetudinario era vista como un surtido de derechos e intereses aplicables a una parcela de tierra. Hoy en día vemos este surtido como un "paquete de palos" donde el propietario de la parcela puede dar la parcela por ejemplo, como derecho incorpóreo a una tercera persona. Antes de la llegada del seguro de título, un comprador no tenía ninguna garantía que la propiedad que estaba comprando fuera en realidad propiedad de la persona que la estaba vendiendo. Se utilizaban resúmenes que permitían a los abogados rendir su opinión de lo que constituye un título. Mas sin embargo, un resumen no es más que una historia de los propietarios de un pedazo de propiedad en particular, la cual incluye quien la compro, quien la vendió y a quien. El resumen no juzgaba con exactitud ningún artículo listado.

A fines de los años 1800, un caso precedente en Pensilvania demostró la necesidad de una mejor protección para los compradores de propiedades. Como resultado de ese caso, la legislatura en Pensilvania decreto una ley que proporcione la formación de las compañías de seguro de título. A partir de ese punto fue establecido el seguro de título, el cual creo protección y eficacia para las transacciones de propiedades.

Manzanas y Naranjas...

El seguro de título es muy diferente a otros tipos de seguro, como el seguro automotriz o el seguro de casa. A diferencia de esos productos, los cuales protegen contra pérdidas o daños en el futuro, el seguro de título protege contra perdidas a raíz de lo desconocido o de defectos previos. A diferencia de otros productos, los cuales requieren de una prima anual, la prima de un seguro de título es un solo pago que se hace a la hora de cerrar el trato. Por medio de este único pago la póliza permanece en efecto durante todo el tiempo que el comprador sea dueño de la propiedad o mientras tenga cualquier obligación concerniendo a la propiedad cuando la venda.

Generalmente, hay dos tipos de seguro de título: póliza de propietario y póliza de préstamo. La mayoría de prestamistas necesitan una Póliza para el Préstamo cuando el préstamo es tramitado. La Póliza de Préstamo usualmente está basada sobre la cantidad del préstamo. Protege los intereses del prestamista con la propiedad si hubiera algún problema con el título. La cantidad de la póliza disminuye cada año y eventualmente desaparece cuando el préstamo es pagado en su totalidad.

El seguro de título del propietario usualmente es generado a base del valor de la propiedad. Únicamente el seguro de título del propietario protege completamente al comprador si algún problema surgiera con el título que no fue descubierto durante el registro del título. El seguro de título del propietario también cubre cualquier cobro legal involucrado con el reclamo de su título.

Es importante hacer mención que la póliza del propietario y la del préstamo no son intercambiables. Lo que quiere decir que, un propietario no puede ser asegurado bajo la póliza del préstamo. Las provisiones y los términos de una póliza de propietario son diferentes a las de una póliza de préstamo, lo cual requiere entonces seguros separados para cada póliza.

Atrás de las Cámaras

Antes que una póliza pueda ser ejecutada se necesita hacer un registro del título. Un registro de título es el proceso de determinar a través de los archivos públicos cuales son exactamente los derechos y quien es quien los posee.

Un registro de título es "una revisión de todos los documentos que afectan una pieza de propiedad específica para determinar la presente condición de su título" (Manual de Finanzas de Propiedades).

La compañía de títulos debe determinar si asegura el título como parte del proceso del registro. Este proceso que se hace “detrás de las cámaras” involucra el ejecutar muchos tipos de registros. Por ejemplo, un registro de impuesto es ejecutado para determinar el estado presente de los impuestos de propiedad generales contra los de la propiedad. El registro de impuesto revelará si los impuestos están al día o si hay cualquier cantidad que se debe en los años anteriores. Ya que los impuestos que se deben resultarían en una carga sobre el título, es importante efectuar este registro.

Otro registro que se debe efectuar es un registro de juicio y de nombre para determinar si existe algún juicio que no ha sido clausurado en contra el vendedor o los propietarios anteriores mientras fueron dueños de la propiedad. Ya que un juicio es un embargo en contra de la propiedad, es extremadamente importante estar seguro que el título no esté sujeto a ningún juicio. Además de hacer un registro contra juicios, un registro de la oficina del secretario determinaría si existen juicios u órdenes que puedan afectar los derechos de la propiedad como resultado de un decreto de divorcio o por motivos de un testamento.

Otro registro es el de los archivos públicos como son contenidos con la oficina del registro del condado. Este registro determinará si existen otros embargos como hipotecas, embargos mecánicos, derechos de contrato de la tierra, y escrituras que pueden declarar los derechos de los propietarios. Otros registros pueden incluir los de bancarrota, índices de nombre y otros archivos dependiendo de lo que haya sido declarado a la compañía de título.

¿Hemos Llegado?

Es de imaginarse que después de tan extensivo proceso de registro ya sería hora de establecer la póliza. Pero no es así. Cuando los registros anteriores han sido efectuados, el personal de la compañía de título debe de inspeccionar y revisar cada registro antes de establecer el título. Antes de pensar que este proceso es tan simple como escribir un pedazo de papel, considere las siguientes estadísticas: Los problemas de título ocurren en un 36% de las transacciones de propiedades. Lo que quiere decir que más de 1.6 millones de acciones curativas se han efectuado cada año por los agentes de la compañía de título – estas acciones aseguran a los propietarios que pueden trasladarse a sus propiedades con la seguridad que su título está intacto. La compañía de título invierte una cantidad muy grande de tiempo en tratar de resolver los problemas descubiertos en los registros antes que el propietario cierre el trato. A menudo, se deben tomar acciones con la corte antes de poder resolver el problema. Muchas veces, los compradores no están anuentes de estos problemas porque los profesionales de la compañía de título los han resuelto sin demorar el proceso del cierre del trato y sin estorbar al cliente.

El trato del título es una oferta para asegurar que la propiedad está sujeta a los requisitos y las condiciones como han sido especificadas en el trato. Una vez que dichas condiciones han sido cumplidas, la compañía de título entonces está en posición de establecer el título de la póliza.

Es importante hacer mención que aun cuando se ha efectuado un registro exhaustivo, pueden haber daños escondidos que pueden salir a luz después de haber cerrado el trato. Asuntos como errores en los archivos públicos, herederos que no se habían mencionado anteriormente reclamando la propiedad, o documentos falsos que pueden empañar al título. El seguro de título del propietario también paga los gastos legales involucrados en defender reclamos contra el título donde la opinión de un abogado o de un abstracto no lo haría.

El Capítulo Final

Un comprador que ha obtenido una póliza de propietario ahora puede dormir tranquilo. Aunque la percepción es que existen pocos reclamos en la industria de los títulos, hay que mantener en mente que en el 2011 la Asociación Americana de Títulos de Tierra (ALTA por sus siglas en inglés) divulgó los resultados de un reciente estudio de la industria donde muestra que las personas aseguradas pagaron aproximadamente \$1.02 billón en reclamos. Es de igual importancia hacer mención que la industria gasta más de 10 veces la cantidad que paga en reclamos en ejecutar los registros de título y en curar estos problemas de título para evitar reclamos. Una póliza de seguro de título no solo protege contra pérdidas financieras y riesgos escondidos como fraude y documentos falsos, sino también le ofrece la tranquilidad de saber que todo está claro lo cual es importante ya que el comprar una casa es la inversión más grande en la vida de la mayoría de personas.