

DE QUÉ MANERA FUNCIONA UN SEGURO DE TÍTULO PARA PROTEGER LA TITULARIDAD

El seguro de título, a diferencia del seguro de vivienda o del seguro contra accidentes, funciona conforme a la teoría de eliminación de riesgos.

Las compañías de títulos de propiedad invierten un alto porcentaje de sus ingresos operativos anuales en la recopilación, el almacenamiento, el mantenimiento y el análisis de registros oficiales para obtener información que afecta al título del bien inmueble. Estos archivos privados de títulos incluyen registros que pueden remontarse a más de 100 años atrás. Sus expertos técnicos están capacitados para identificar los derechos que otros puedan tener sobre su propiedad, como gravámenes registrados, acciones legales, conflicto de intereses, derechos de paso u otros impedimentos relacionados con su título. Antes de cerrar su transacción, la compañía de títulos de propiedad resuelve estas cuestiones. De hecho, de acuerdo con la Asociación Estadounidense de Títulos de Propiedad (American Land Title Association), más de **un tercio** de todas las investigaciones de títulos revela la existencia de problemas que los profesionales de títulos solucionan antes de que se llegue a la etapa de cierre de la transacción.

La mayoría de los demás tipos de seguros se anticipa a las pérdidas y cobran primas según un determinado número de reclamos que se presentarán con el tiempo. En cambio, las primas de los seguros de título se pagan para identificar y eliminar con antelación demandas y riesgos potenciales. Además, el seguro de título incluye el pago de una prima por única vez en la etapa de cierre de la transacción de bienes raíces, mientras que los seguros médicos, contra accidentes y de vivienda exigen la renovación regular de las primas.

El objetivo de las compañías de títulos de propiedad es llevar adelante una evaluación y una búsqueda exhaustivas de los registros públicos para asegurarse de que jamás surjan demandas. Desde luego, vivimos en un mundo imperfecto donde, debido

a los errores humanos y a las cambiantes interpretaciones legales, es imposible eliminar los riesgos completamente. Por ese motivo, cuando se presentan demandas, se asignan al personal especializado en dicha área para que se encargue de acuerdo con los términos de la póliza de seguro de título.

Generalmente, los gobiernos estatales regulan las tarifas de los seguros de título. Los estados utilizan varios métodos para regular los seguros de título, e inclusive en aquellos estados donde no existe una regulación directa de la tarifa, un órgano regulador de supervisión puede cuestionar una tarifa que viole los estándares definidos por sus estatutos estatales. Puede buscar en línea cuál es el órgano regulador o el departamento de seguro de título estatal para saber cuál es el método regulatorio de un estado específico. Además, como sucede en otros sectores comerciales competitivos, las tarifas varían de una compañía a otra, por lo que

es recomendable que realice una comparación antes de decidirse por una compañía de títulos en particular. Su agente o corredor de bienes raíces lo puede ayudar; además, hay muchos recursos en línea que le serán de utilidad.

En Estados Unidos, la mayoría de los grandes condados ha implementado sistemas computarizados de archivos privados de títulos que aceleran el proceso de suministro de investigaciones de títulos a los clientes. Una parte significativa del dinero de las primas de los seguros de título se destina a esta inversión en personal calificado y procesamiento avanzado de datos. El mantenimiento adecuado de los archivos privados de títulos, la investigación, la evaluación y la interpretación legal son las bases sobre las que se basan las pólizas de títulos. Es allí donde se destina la mayor parte de su dinero cuando paga un seguro de título en el cierre. Además, es su fuente de protección y tranquilidad como propietario.

Para obtener más información acerca de la manera en la que un seguro de título protege su titularidad, visite:

www.nat.com/Spanish/Proteger
www.nat.com/Spanish/NATTV



- ▷ www.nat.com/Spanish/Oficinas
- ▷ www.nat.com/Spanish/Contáctenos

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 16-9699 R 1.31.17]