

# SEGURO DE TÍTULO ¿ADÓNDE VA SU DINERO?

***Seguro de título: Como comprador de vivienda, este termino le es probablemente familiar—pero ¿entiende lo que es? ¿Que es exactamente lo que usted está pagando al adquirir un seguro de título?***

Las aseguradoras de título, a diferencia de las compañías de seguros de propiedad, o de perdidas, operan bajo la teoría de la eliminación de riesgo. Las compañías de título gastan todos los años un alto porcentaje de sus ingresos en coleccionar, guardar, mantener y analizar los registros oficiales con el fin de obtener información que afecta a los títulos de bienes raíces. Sus expertos han sido entrenados para identificar los derechos que otros pueden tener sobre su propiedad, como los registros de gravámenes, las demandas judiciales, las disputas, los derechos de acceso o cualquier otro gravamen sobre su título. Antes del cierre de su transacción, la compañía de título procederá a la “limpieza” de esos gravámenes que usted no desea asumir.

Esta teoría es diferente de otros seguros, donde por ejemplo, la tasa y las perdidas anticipadas están basadas en estudios actuariales y las primas son concedidas sobre la suposición de reclamaciones que serán hechas. Esta distinción es importante: las primas del seguro de título son pagadas para identificar riesgos potenciales y reclamaciones antes de que aparezcan. Por ejemplo las primas de seguros médicos y accidentes, son pagadas para asegurar contra un imprevisto acontecimiento futuro, sabiendo que el riesgo existe y que la reclamación ocurrirá. Además de esto, el seguro de título conlleva una prima única, pagada una única vez cuando usted cierra la transacción de bienes raíces, mientras que los seguros de propiedad, accidentes y médicos requieren la renovación regular de sus primas.

El objetivo de las compañías de títulos es la de conducir una búsqueda y evaluación minuciosa de documentos públicos para evitar que ninguna reclamación sea nunca presentada.

Por supuesto, esto podría suceder—vivimos en un mundo que no es perfecto, donde el error humano y los cambios continuos de interpretaciones legales, hacen imposible la eliminación total del riesgo. Cuando aparecen reclamaciones, personal especializado es asignado para tratarlas de acuerdo a los términos de la póliza de seguro de título.

Las tasas de las compañías de título son archivadas con el Departamento de Seguros, y a cada compañía se le exige hacer publico sus honorarios. Como en todo negocio competitivo, las tasas varían de compañía a compañía. Así que usted debe hacer las comparaciones antes de decidirse por una compañía de títulos en particular. Su agente profesional de bienes raíces puede ayudarlo. Adicionalmente, existen numerosas compañías de seguro de título que proveen servicios de ayuda al cliente, los cuales usted y su agente de bienes raíces pueden encontrar de gran utilidad para su transacción.

La emisión de una póliza de seguro de título es una tarea de gran intensidad laboral. Se basa en el mantenimiento de una sección (“planta”) de títulos, o biblioteca de registros de títulos, que muchas veces se remontan a mas de cien años de antigüedad. Cada día, documentos registrados que conciernen a bienes inmuebles y propietarios son añadidos a esta sección con el propósito de que cuando una búsqueda de una parcela en particular es pedida, la información ya esta organizada para una rápida y precisa recuperación.

La mayoría de los condados grandes, ya han convertido sus secciones de títulos en sistemas computerizados de datos, que poseen la capacidad de recuperar información desde lugares remotos, acelerando el proceso de entrega en la búsqueda de seguro de título para el cliente. En inversión de personal bien entrenado y avanzados sistema de proceso de datos es donde se destina la mayor parte del dinero por prima de seguro de título.

Adecuado mantenimiento, búsqueda, evaluación y representación legal son la base sobre la que las pólizas de seguro de título se sostienen. Aquí es donde se destina la mayoría de su dinero, y esta es la fuente de su protección así como de su paz interior como propietario de su casa.

