

# Why Do You Need Title Insurance?

## ¿Por qué necesita tener seguro del título de propiedad?



Para proteger lo que posiblemente será la inversión más importante que haga en su vida: la inversión de su casa.

Las entidades crediticias hacen todo lo posible por reducir el riesgo al prestarle el dinero que necesita para comprar una casa. En primer lugar, se hace una verificación de su historial de crédito, el cual refleja su capacidad para pagar el préstamo.

Enseguida, la entidad crediticia va un poco más allá, ya que se asegura de que la calidad del título de la propiedad que usted está a punto de adquirir, y la cual pondrá como garantía del préstamo, sea satisfactoria. Para ello, la entidad obtiene una póliza de seguro del título de propiedad de entidad crediticia.

### La póliza de la entidad crediticia no le protege a usted.

La póliza de la entidad crediticia protege a esta contra pérdidas que se atribuyan a defectos desconocidos que haya en el título. Además, protege los intereses de la entidad crediticia de ciertos aspectos que pudiera haber, pero los cuales se desconozcan al momento de la venta.

Sin embargo, esa póliza solo protege los intereses de la entidad crediticia, no le protege a usted. Es por eso que usted necesita una póliza de propietario, la cual se puede expedir al mismo tiempo que la póliza de la entidad crediticia por una cuota nominal única.

### ¿Qué tipo de riesgo o de pérdida podría afrontar usted?

¿Qué posible riesgo o pérdida podría afrontar si la entidad crediticia tiene protección de seguro de título y usted no?

Pongamos por caso que usted compra una casa de \$100,000. Para ello, efectuó un pago inicial de \$20,000 y la entidad crediticia se queda con un derecho de retención hipotecaria o de interés como beneficiario de \$80,000. La entidad crediticia posee una cobertura de seguro del título de propiedad que protege los intereses de ella por hasta \$80,000. Sin embargo, sus \$20,000 no están cubiertos.

¿Qué sucedería si surgiera alguna situación que afecte la titularidad anterior de la propiedad? Pues bien, la compañía de seguros del título de propiedad solo defendería y protegería los intereses de la entidad crediticia. Usted tendría que asumir la responsabilidad de pagar por su defensa legal. Ahora, si su defensa no sale victoriosa, el resultado podría ser que usted pierda por completo el título de propiedad.

Entonces, la compañía de seguros del título de propiedad paga la pérdida de la entidad crediticia y tiene derecho a la cesión de la deuda de usted. Así que usted pierde su pago inicial, otro capital que se haya acumulado sobre la propiedad y, además, la casa. Por otra parte, usted aún debe el saldo restante de su pagaré.

### ¿Cómo puede haber un defecto en el título si este ha sido investigado y se ha emitido una póliza de préstamo?

El seguro del título de propiedad se expide después de que se hace una verificación minuciosa de las copias de los registros públicos.

### CONTRA QUÉ PROTEGE EL SEGURO DEL TÍTULO DE PROPIEDAD

Los siguientes son solo algunos de los riesgos ocultos más comunes que podrían causar la pérdida del título de propiedad, o bien, representar un gravamen sobre el título:

- Suplantación de identidad del verdadero dueño de la propiedad
- Falsificación de escrituras, cesiones o testamentos
- Herederos no revelados o faltantes
- Instrumentos ejecutados mediante un poder no válido o vencido
- Errores en la redacción de documentos legales
- Tergiversaciones de testamentos
- Escrituras de personas con facultades mentales perturbadas
- Escrituras de menores de edad
- Escrituras de personas supuestamente solteras, pero que en realidad son casadas
- Derechos de retención por bienes inmuebles no pagados, herencias, ingreso o impuestos sobre obsequios
- Fraude

No obstante, incluso la investigación más completa no puede garantizar del todo que no haya riesgos con un título de propiedad, a pesar del conocimiento y la experiencia de los examinadores profesionales de títulos de propiedad.

### ¿Qué tipo de protección ofrece el seguro del título de propiedad contra defectos y riesgos ocultos?

El seguro del título de propiedad paga los gastos de defensa contra demandas que ataquen su título como asegurado y resuelve los problemas que haya con el título o cubre las pérdidas del asegurado. Mediante un pago único de una prima, la póliza de seguro del título del propietario permanece vigente mientras usted o sus herederos, tengan participación de la propiedad, o bien, tengan alguna obligación bajo una garantía en cualquier traspaso de la misma. Un seguro del título residencial del propietario, el cual se emite de forma simultánea con un póliza de la entidad crediticia, es el mejor seguro de título de propiedad que se puede obtener.

Al combinar la pericia en eliminación de riesgos al momento de la emisión de una póliza, y la protección contra riesgos ocultos durante el tiempo que la póliza se mantenga en vigor, su compañía aseguradora le protege contra la pérdida del título.

### Lo que esto significa para usted.

La tranquilidad de saber que la inversión que hizo en su casa es segura.

Si tiene preguntas acerca de la cobertura de seguro del título de propiedad, llame a una oficina de Chicago Title. Estamos para ayudarle.