
RESPUESTAS A SUS PREGUNTAS SOBRE EL

SEGURO DE TÍTULO



UN MENSAJE PARA
**LOS COMPRADORES
DE CASAS**

DEL DEPARTAMENTO DE SEGUROS DE ARIZONA

La compra de una casa es, para muchos de nosotros, la inversión más grande que podemos hacer, ¡y todos queremos asegurarnos de hacerla correctamente!

La mayoría de los dueños de casa proporciona seguridad y resguardo a sus hogares a través del seguro de propietarios de casa—para protegerlos contra peligros tales como fuego, robo y daños ocasionados por el tiempo, pero el seguro de título también ofrece protección a la propiedad. “Título” es un término colectivo usado para describir sus derechos legales a tener, poseer, usar, controlar y disponer de su casa.

Como usted sabe, uno de los primeros pasos en la compra y adquisición de título de su casa, es seleccionar una compañía aseguradora de títulos para que realice una investigación de título sobre la propiedad para asegurar que el título esté libre de defectos, reclamaciones y gravámenes inaceptables. Un defecto de título podría involucrar impuestos no pagados, embargos preventivos, una reclamación no revelada de un heredero de un propietario anterior, o quizás, simplemente una servidumbre de la compañía de electricidad local para instalar líneas del tendido eléctrico en su propiedad.

Su compañía aseguradora de títulos revisará la historia de su propiedad en los registros públicos y emitirá una póliza de título que garantiza la condición del título en el momento de su compra. Hay dos tipos de pólizas de seguro de título: una póliza del *prestamista* (usualmente requerida por el prestamista para cubrir la cantidad del préstamo) y una póliza del *propietario* (protección opcional del dueño de la casa por el valor total de la propiedad). Si alguna persona recusa su título (es decir, sus derechos legales sobre la propiedad), la aseguradora de títulos debe defender contra tal recusación y pagar todos los costos relacionados y la pérdida en el valor de la propiedad que podrían resultar.

Al prepararse para hacer esta importante inversión, recuerde que los recursos del Departamento de Seguros de Arizona están disponibles para ayudarle a tomar decisiones informadas sobre sus necesidades de seguro de título. Por favor, visite nuestro sitio Web en www.id.state.az.us.

Christina Urias
Directora
Departamento de Seguros de Arizona

¿QUÉ ES UN TÍTULO?

Título es un término colectivo que abarca sus derechos legales a tener, poseer, usar, controlar y disponer de bienes raíces—tierras. El título toma en consideración todas las tenencias anteriores de la tierra, usos y transferencias del uso y tenencia de la tierra. Para poder transferir legalmente tierra, usted debe realizar una investigación del título para determinar si el título está libre de defectos o gravámenes inapropiados.

¿QUÉ ES UN DEFECTO DE TÍTULO O GRAVAMEN?

Un defecto de título es un problema u omisión relacionado con el título que afecta sus derechos de dueño sobre la propiedad. Entre los posibles defectos de título se incluyen los errores u omisiones en el registro de escrituras de propiedad, falsificación, confusión ocasionada por nombres similares o idénticos, firmas de menores de edad, incompetencia mental, fraude, estado civil incorrecto, etc. Por ejemplo, un defecto de título podría ser un heredero no revelado de un dueño anterior que de repente aparece para hacer una reclamación de propiedad sobre su tierra.

Un gravamen es una reclamación hecha sobre la tierra por alguien que no es el supuesto terrateniente. Por ejemplo, su compañía de electricidad local puede tener un derecho de servidumbre—un derecho limitado para usar su propiedad—para instalar líneas del tendido eléctrico a fin de dar servicio a su casa o a la de su vecino. Aunque una servidumbre de servicio público a menudo es un gravamen apropiado, otros gravámenes pueden no ser aceptables. Si usted está tomando un préstamo para comprar su casa, su prestamista querrá garantía de que ninguna otra persona tenga una reclamación contra su casa—la garantía colateral de su préstamo. Consecuentemente, su prestamista requerirá un título seguro—un título libre de cualquier defecto o gravamen inaceptable vigente—antes de aprobar el préstamo y la transferencia de la titularidad.



¿EN QUÉ SE DIFERENCIA LA TRANSFERENCIA DE UN TÍTULO DE BIENES RAÍCES DE LAS TRANSFERENCIAS DE OTRAS PROPIEDADES, TALES COMO LA TRANSFERENCIA DE UN TÍTULO DE AUTOMÓVIL?

La tierra es permanente, aunque el uso de la tierra puede cambiar con el tiempo. Un terrateniente puede transferir varios derechos del título, tales como el derecho de minerales, agua o servicio público, y todavía conservar el título sobre la propiedad. Por ejemplo, si usted está considerando la compra de un terreno vacante, debe tomar en consideración su historia para determinar un posible uso inaceptable previo (es decir, vertedero, contaminación, etc.). Usted y su prestamista deben efectuar una revisión de título para averiguar si tiene cualquier defecto o gravamen inaceptable.

¿QUÉ ES EL SEGURO DE TÍTULO?

El seguro de título es una obligación contractual entre usted (y/o su prestamista) y la compañía aseguradora de títulos, mediante el cual la compañía aseguradora, a cambio de un pago de prima, ofrece protección (efectiva en la fecha en que la aseguradora del título emite la póliza) contra pérdidas futuras que podrían resultar de una variedad de posibles defectos o gravámenes.



¿POR QUÉ DEBE CONSIDERARSE LA COMPRA DE UN SEGURO DE TÍTULO?

En realidad, hay dos tipos de pólizas de seguro de título que deben considerarse: una póliza del *prestamista* (también conocida como una póliza de "préstamo") y una póliza del *propietario*. La póliza del *prestamista* protege la inversión del *prestamista* pagando la hipoteca en caso de que un defecto de título anule el derecho del dueño/comprador sobre la propiedad. Típicamente, una póliza del *prestamista* no representa el valor total de la propiedad y la cantidad de protección de la póliza disminuye a medida que se reduce el saldo de la hipoteca durante el término del préstamo y termina cuando usted liquida la hipoteca.

La póliza del *propietario* protege al terrateniente/propietario de vivienda contra los tipos específicos de reclamaciones enumerados en la póliza y usualmente se compra para cubrir el valor total de la propiedad. Si bien los *prestamistas* generalmente requieren una póliza del *prestamista* como parte de la transacción de bienes raíces, la póliza del *propietario* usualmente es opcional. Una póliza del *propietario* protege contra cualquier pérdida del título, lo que asegura el valor de la propiedad y dura todo el tiempo que usted y sus herederos retengan un interés de posesión sobre la propiedad.

Además de cobertura de pérdida de título bajo una póliza de *prestamista* o de *propietario*, una aseguradora de título también debe pagar cualquiera y todos los costos relacionados con la defensa contra recusaciones del título y, si tal defensa no es exitosa, la aseguradora de título también debe pagar cualquier reducción resultante en el valor de la propiedad. Usted paga la póliza del *propietario* solamente una vez, en el cierre de la transacción, no hay primas mensuales adicionales.

¿QUÉ ES UNA REVISIÓN DE TÍTULO?

Parte del costo del seguro de título incluye una revisión de título, en la cual la aseguradora de título lleva a cabo un examen detallado de los registros públicos históricos relativos a la propiedad. Estos registros incluyen las escrituras de propiedad, registros de tribunales, índices de propiedades y nombres y muchos otros documentos públicos. El propósito de la revisión es verificar el derecho del vendedor de transferir la posesión de la propiedad y descubrir cualesquier defectos o gravámenes sobre el título. Una revisión de título debe mostrar todos los defectos y gravámenes del título, así como sentencias, embargos preventivos y otras restricciones (es decir, impuestos no pagados, hipotecas no satisfechas, dictámenes contra el vendedor, restricciones sobre el uso de la tierra, etc.). Recuerde, la póliza de título del vendedor no le protege como comprador; cualquiera de estos defectos pueden haber ocurrido durante la titularidad del vendedor, y una nueva revisión del título protegerá sus derechos de titularidad cuando usted adquiera la propiedad.

¿QUÉ CUBRE EL SEGURO DE TÍTULO?

El seguro de título le protege a usted y/o su prestamista contra pérdidas resultantes de reclamaciones contra su posesión de bienes raíces. Es única porque proporciona cobertura por problemas o "riesgos ocultos" (errores, falsificaciones, impuestos no pagados, etc.) que posiblemente ocurrieron antes de que usted adquiriera el título de la propiedad, pero que pueden poner en peligro sus derechos de propietario.

La cobertura del seguro de título incluye:

- ◀ Protección contra pérdidas financieras (hasta la cantidad nominal de la póliza) debidas a reclamaciones cubiertas contra su título;
- ◀ Pago de costos legales para la defensa contra reclamaciones cubiertas;
- ◀ Pagos de reclamaciones exitosas contra su título (hasta la cantidad nominal de la póliza).

Lea cuidadosamente su póliza de seguro de título y fíjese en las posibles exclusiones y excepciones, que pueden incluir:

- ◀ Un defecto de título no registrado que usted conocía;
- ◀ Tierra expropiada;
- ◀ Violaciones de ordenanzas de edificación y zonificación;
- ◀ Pagos requeridos (excepto los derechos de acceso legal) porque su escritura de propiedad no estipuló los derechos de uso de terrenos, calles, callejones o canales adyacentes;
- ◀ Traspaso de irregularidades del título resultantes del caudal hereditario de una persona fallecida, un caudal hereditario o fideicomiso insolventes;
- ◀ Pactos restrictivos que limitan el uso de su propiedad;
- ◀ Discrepancias, conflictos o deficiencias en área, lindes, intrusiones, protuberancias o mejoras traslapadas;
- ◀ Derecho de reclamaciones de uso que surgen si su propiedad colinda con una masa de agua, río o arroyo; o
- ◀ Reclamaciones de arrendatario o de prescripción adquisitiva de "terceros en posesión" de toda o una parte de su propiedad.



¿DÓNDE PUEDO OBTENER UN SEGURO DE TÍTULO?

Usted puede obtener un seguro de título de cualquier compañía aseguradora de títulos autorizada o sus agentes que operan en Arizona. Las distintas aseguradoras de títulos ofrecen diferentes servicios, costos y honorarios por los servicios de título y las tarifas pueden variar entre las distintas compañías. Por ley, los profesionales de bienes raíces no pueden dictar cuál aseguradora de títulos (o agencia de títulos) usted debe usar—de manera que busque y compare; la selección de una aseguradora de títulos es suya. El Departamento de Seguros de Arizona le sugiere que considere:

- ◀ Usualmente, el prestamista requiere una póliza del *prestamista* que cubra sólo la cantidad del préstamo, pero el comprador debe considerar una póliza del *propietario* que cubra el precio de compra total;
- ◀ El pago de las primas de la póliza podría ser un punto de negociación del *propietario* en la venta;
- ◀ Asegúrese que la fecha de efectividad de la póliza corresponda con la fecha del cierre de la transacción;
- ◀ Verifique que la póliza describa correctamente los intereses de propiedad cubiertos;
- ◀ Indague sobre los descuentos de comprador por primera vez u otros posibles descuentos—pueden haber disponibles tasas de refinanciamiento o de financiamiento de corto plazo.
- ◀ Usted puede seleccionar la compañía aseguradora de títulos (o la agencia de títulos)—usted no tiene que usar la sugerida por el profesional de bienes raíces o el prestamista;
- ◀ El Departamento de Instituciones Financieras de Arizona regula las actividades de depósitos en custodia—comuníquese con ellos si tiene cualquier pregunta respecto al cierre o las transacciones de depósitos en custodia llamando al (602) 255-4421.

CÓMO PRESENTAR UNA RECLAMACIÓN DE SEGURO DE TÍTULO

Tan pronto descubra cualquier problema relacionado con el título que pudiera afectar sus derechos de propietario, comuníquese con la compañía aseguradora de títulos identificada en su póliza de seguro de título del *propietario* y tenga a la mano su número de póliza. Usted también puede presentar reclamaciones por escrito e incluir copias de todos los documentos pertinentes, tales como demandas de pago y correspondencia relacionada con la disputa o reclamación del título. Guarde copias de todo para sus registros personales.

La aseguradora de títulos debe acusar recibo de su reclamación con prontitud y usted debe esperar que la compañía aseguradora de títulos acepte o rechace su reclamación dentro de un plazo de tiempo razonable.

El Departamento de Seguros de Arizona regula las compañías aseguradoras de títulos y las agencias aseguradoras de títulos autorizadas para operar en Arizona. Usted puede presentar una queja ante el Departamento de Seguros de Arizona si considera que la aseguradora o agencia de títulos ha actuado de manera ilegal o indebida.



Janet Napolitano, Gobernadora
Christina Urias, Directora

Departamento de Seguros de Arizona
2910 N. 44th Street, Suite 210
Phoenix, Arizona 85018

Teléfono: (800) 325-2548
(602) 364-2499

Fax: (602) 364-2506

Correo-e: consumers@id.state.az.us

Sitio Web: www.id.state.az.us

OTROS RECURSOS

Para preguntas sobre depósitos en custodia, llame al Departamento de Instituciones Financieras de Arizona al (602) 255-4421.

Para asuntos de bienes raíces, llame al Departamento de Bienes Raíces de Arizona al (602) 468-1414.

Para otras preguntas sobre seguros de títulos, visite el sitio Web de American Land Title Association (ALTA) en www.alta.org.

El Departamento de Seguros de Arizona es una agencia con Igualdad de Oportunidades de Empleo que cumple con las estipulaciones de la ley Americans with Disabilities Act (ADA) y de la ley Arizonans with Disabilities Act. Las personas discapacitadas pueden solicitar materiales en un formato alternativo, comunicándose con el Coordinador de ADA al (602) 364-3471 y deberán hacerlo lo más pronto posible a fin de permitir un tiempo razonable para hacer los arreglos necesarios.