PROVIDENT TITLE COMPANY

¿Cuál es la diferencia entre el seguro de título estándar y extendido?

El seguro de título lo cubre a usted y, en la mayoría de los casos, a su prestamista contra defectos en el título de su propiedad. Los defectos en el título son instancias en las que otra persona tiene algún tipo de reclamo sobre su propiedad que podría afectar sus derechos sobre la propiedad. El tipo de cobertura de título que compre determina los tipos de defectos de título por los que estará cubierto.

Cobertura del propietario y del prestamista

Dos partes diferentes tienen interés en la cobertura del título: el dueño de la propiedad que quiere asegurarse de que es dueño de la propiedad sin nubes y el prestamista que quiere asegurarse de que exista un título legítimo para que pueda ejecutar la hipoteca si usted no paga su préstamo. La póliza de título de un prestamista protege los intereses del prestamista hasta el monto del préstamo. La cobertura del propietario protege al comprador de los intereses de la propiedad si surge un problema con el título. Si bien las pólizas del prestamista generalmente contienen un nivel extendido de cobertura, la cobertura del propietario viene en formas estándar o extendidas.

La política CLTA estándar

En California, la cobertura estándar se denomina con frecuencia póliza de la Asociación de Títulos de Tierras de California. Una póliza de propietario estándar lo cubrirá contra asuntos que están en el registro público, así como contra ciertos problemas con las escrituras, incluida la falsificación, la falta de entrega y la ejecución por parte de alguien que no era competente. En otra es decir, si resulta que la persona que le vendió la propiedad la adquirió a través de una escritura falsificada y el dueño anterior regresó para reclamar los derechos de propiedad, su asegurador de título lo protegería.

Políticas ALTA extendidas

Una póliza extendida, también conocida como ALTA, por la póliza de la American Land Title Association, lo cubre contra muchos más riesgos. Para obtener una póliza ALTA extendida, probablemente tendrá que hacer que un topógrafo profesional venga y mapee el terreno que está comprando. Una vez que lo hace, obtiene cobertura contra otras partes o edificios que invaden su terreno. También obtiene protección contra gravámenes mecánicos no registrados de los trabajadores, gravámenes fiscales no registrados y otras imperfecciones en el títul

Exclusiones

En teoría, las pólizas extendidas lo cubren contra una serie de cosas, pero generalmente vienen con exclusiones. Cuando obtiene una póliza de título, la aseguradora del título investiga el título, identifica los problemas existentes y los excluye. En una propiedad limpia, el asegurador del título excluirá elementos predecibles, como la autoridad del condado para recaudar impuestos sobre la propiedad o servidumbres de servicios públicos que permiten que el gasista verifique el medidor. Si bien estas exclusiones de la cobertura son normales, otras pueden ser más graves, y es posible que desee trabajar con su agente de bienes raíces, oficial de títulos o abogado para solucionarlas antes de cerrar la compra de la propiedad.