Seguro de título: ¿a dónde va su dinero?

Seguro de título: Como comprador de una casa, el término probablemente sea familiar, pero ¿se entiende? ¿Qué está pagando realmente su dólar cuando compra una póliza de título?

Las aseguradoras de títulos, a diferencia de las compañías de seguros de propiedad o accidentes, operan bajo la teoría de la eliminación del riesgo. Las compañías de títulos gastan un alto porcentaje de sus ingresos operativos cada año recolectando, almacenando, manteniendo y analizando registros oficiales para obtener información que afecta el título de propiedad real. Sus expertos técnicos están capacitados para identificar los derechos que otros pueden tener en su propiedad, como gravámenes registrados, acciones legales, intereses en disputa, derechos de paso u otros gravámenes sobre su título. Antes de cerrar su transacción, la compañía de títulos procederá a "eliminar" esos gravámenes que no desea asumir.

Esta teoría es diferente de la de la mayoría de los otros seguros en los que, por ejemplo, las tasas y las pérdidas anticipadas se basan en estudios actuariales y las primas se agrupan bajo el supuesto de que se realizará un cierto número de reclamaciones. La distinción es importante: las primas de seguro de título se pagan para identificar y eliminar posibles riesgos y reclamos antes de que sucedan. Las primas de seguro médico y de accidentes, por ejemplo, se pagan para asegurar contra un evento futuro impredecible, sabiendo que existen riesgos y que ocurrirán reclamos. Además, el seguro de título implica una prima única, que se paga cuando cierra la transacción de bienes raíces, mientras que los seguros de propiedad, accidentes y médicos requieren primas de renovación regulares.

El objetivo de las compañías de títulos es llevar a cabo una búsqueda y evaluación tan exhaustiva de los registros públicos que nunca surgirán reclamos. Por supuesto, esto es imposible: vivimos en un mundo imperfecto, donde el error humano y las interpretaciones legales cambiantes hacen imposible la eliminación del 100 por ciento del riesgo. Cuando surgen reclamos, se asigna personal profesional de reclamos para manejarlos de acuerdo con los términos de la póliza de seguro de título.

Las tarifas de las compañías de títulos se presentan ante el Departamento de Seguros de California, y cada compañía debe publicar públicamente su lista de tarifas. Como en todos los entornos comerciales competitivos, las tarifas varían de una compañía a otra, por lo que debe hacer comparaciones antes de decidir sobre una compañía de títulos en particular. Su profesional de bienes raíces puede ayudarlo a hacer esto. Además, hay muchos servicios útiles al cliente proporcionados por compañías de títulos que usted y su profesional de bienes raíces pueden encontrar útiles para su transacción.

La emisión de una póliza de seguro de título requiere mucha mano de obra. Se basa en el mantenimiento de una "planta" de títulos o una biblioteca de registros de títulos, que en muchos casos datan de más de cien años. Cada día, los documentos grabados que afectan a los bienes inmuebles y a los propietarios se publican en estas plantas de títulos para que cuando se solicite una búsqueda de títulos en una parcela en particular, la información ya esté organizada para una recuperación rápida y precisa. En California, la mayoría de los grandes condados se han convertido a sistemas de plantas de títulos basados en computadora que proporcionan recuperación de ubicaciones remotas, acelerando aún más el proceso de entrega de la búsqueda de títulos al cliente. Esta inversión en personal calificado y procesamiento avanzado de datos representa una parte importante de la prima del seguro de título.

El mantenimiento adecuado de la planta de títulos, la investigación, la evaluación y la interpretación legal son los fundamentos sobre los que descansa una política de títulos. Ahí es donde va la mayor parte de su dinero, y esa es la fuente de su protección y tranquilidad como propietario de una casa en California. Fuente: C.L.T.A.

PROVIDENT TITLE COMPANY