¿QUÉ ES EL SEGURO DE TÍTULO?

Para el dueño de la propiedad, es una garantía de que es dueño de la propiedad libre y libre de cualquier gravamen que no sea el acordado cuando compró la propiedad. El aspecto más importante es que la parte que vendió la propiedad poseía, de hecho, todos los intereses y nadie más puede afirmar que tienen intereses. Esta protección, o promesa, dura mientras el asegurado sea el propietario de la propiedad.

Para el prestamista, es una garantía de que tiene un derecho de retención (préstamo o escritura de fideicomiso) válido y exigible garantizado por la propiedad, que nadie más que los que figuran en la póliza tiene un reclamo previo (o préstamo, etc.) y que la parte a quien le están otorgando el préstamo es propietaria de la propiedad que se utiliza como garantía para el préstamo. Esta protección permanece vigente mientras el préstamo permanezca impago.

La existencia de una política de título de prestamistas alienta a los prestamistas como bancos, asociaciones de ahorro y préstamo, bancos comerciales, compañías de seguros de vida, etc., a prestar dinero. Debido a que están prestando dinero de otras personas (ahorros o fondos del titular de la póliza), deben preocuparse por la seguridad si el prestatario no realiza sus pagos. La compañía de títulos asegura que el título de la propiedad es comercializable en caso de ejecución hipotecaria y la garantía está respaldada por la integridad y solvencia de la compañía de títulos. Por supuesto, esto beneficia a todos, desde el propietario de una vivienda unifamiliar hasta el propietario de un edificio de gran altura.

Antes de emitir una póliza de seguro de título, la compañía de títulos debe revisar los numerosos registros públicos sobre la propiedad que se vende o financia. Esta información está disponible para cualquier persona que tenga el tiempo y la paciencia para pasar en la oficina del registrador del condado revisando los cientos de miles de documentos grabados. Esta revisión, o búsqueda de título, determinará quién es el propietario de la propiedad, si es necesario pagar algún impuesto a la propiedad, cuántos préstamos pendientes se otorgaron a la propiedad, qué compañías de servicios públicos, en su caso, tienen derecho a utilizar una parte de la propiedad. propiedad para líneas telefónicas, de gas, eléctricas o de agua (conocidas como servidumbres), qué es y qué no se le permite al propietario hacer con su propiedad debido a ciertas Condiciones, Pactos y Restricciones (CC & R) y si alguien más tiene un posible interés en la propiedad. El propósito de esta búsqueda de títulos es aclarar todos los problemas antes de que el nuevo propietario tome el título o el prestamista preste dinero. Esto se conoce como ELIMINACIÓN DE RIESGO versus ASUNCIÓN DE RIESGO (asumir la responsabilidad en función de lo que suceda en el futuro). Ejemplos de esto último son los seguros de automóvil, salud y vida. Cada uno de estos tipos de seguro cobra tarifas continuas por la cobertura y basa su cobertura en lo que pueda suceder en el futuro. El seguro de título, por otro lado, adquiere cobertura en función de lo que ya sucedió y cobra una tarifa única al momento de comprar o refinanciar la propiedad. Si bien algunos pueden sentir que esta es solo otra "tarifa de basura", es bastante razonable teniendo en cuenta que la política de uno podría durar toda la vida. Una vez que se emite una póliza de seguro de título, la compañía de títulos pagará los costos y gastos legales asociados con cualquier reclamo válido presentado a la compañía. Sin la póliza, el propietario, el prestamista o el constructor, quien se hubiera beneficiado con una póliza de seguro de título, tendría que cubrir todos los costos por su cuenta.

El seguro de título no es solo para un propietario. Los subdivistores lo necesitan cuando planean un nuevo tramo de viviendas o un centro comercial. Los abogados lo usan para clientes que están invirtiendo en centros comerciales, hoteles, estructuras de oficinas de gran altura, hospitales y muchos otros proyectos. Los constructores lo necesitan para obtener préstamos de construcción de su prestamista. Todos quieren tener tranquilidad al hacer una gran inversión de su dinero ganado con esfuerzo. Las compañías de seguros de título ayudan a proteger esta importante inversión, no importa cuán grande o pequeña sea, con su propia reputación y fortaleza financiera.