

PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE EL SEGURO DE TÍTULO

¿QUÉ ES EL SEGURO DE TÍTULO?

El seguro de título asegura contra pérdidas financieras causadas por defectos en títulos de bienes raíces. Las compañías de seguros de títulos protegen contra demandas que afectan al título, o en el caso de una pérdida cubierta, reembolsan al asegurado hasta el límite de la póliza.

¿CONTRA QUÉ TIPO DE DEFECTOS LE PROTEGE EL SEGURO DE TÍTULO?

El seguro de título le protege contra pérdidas debido a defectos en el título, gravámenes u otros asuntos similares. El seguro de título le protege de las reclamaciones de propiedad de otras partes. Lo protege contra pérdidas a causa de problemas que surgieran antes de que usted comprara la propiedad. La compañía de títulos lo defenderá a usted en el tribunal si existe una reclamación contra su propiedad y pagará las pérdidas cubiertas.

¿ES REQUERIDO EL SEGURO DE TÍTULO?

Texas no requiere el seguro de título. El prestamista requerirá que usted compre una Póliza para Préstamos del Seguro de Título para proteger sus intereses.

¿CUÁNTO DURA?

Una póliza para préstamos dura hasta que el préstamo sea pagado. La póliza de un propietario dura todo el tiempo que usted o sus herederos sean los dueños del terreno. También puede proporcionar una cobertura de fiador después de que usted ya no sea el dueño de la propiedad, dependiendo de las provisiones de su póliza. El lenguaje de la póliza ha cambiado con el tiempo, por lo tanto, lea cuidadosamente las disposiciones de continuación de cobertura en su póliza para determinar los términos de la cobertura.

¿TIENE QUE SER RENOVADA SU PÓLIZA?

Usted paga por el seguro de título solamente una vez, cuando compra la póliza, a menos que decida más adelante agregar más cobertura. Mantenga su póliza, aun si transfiere su título o vende la propiedad. La cobertura dura todo el tiempo que usted o sus herederos sean los dueños del terreno, y puede durar para siempre para cualquier garantía de título que sea hecha cuando usted vende la propiedad.

¿QUÉ SUCEDE SI TRANSFIERO MI TÍTULO A MI NEGOCIO, MI FIDEICOMISO, MI EMPRESA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA (*Limited Liability Company -LLC, por su nombre y siglas en inglés*) O A MIS HIJOS?

Dependiendo del tipo de póliza que usted tenga, es posible que no proporcione cobertura cuando usted transfiera su título a su negocio o a otra persona que no se considere asegurada. Para determinar qué tipo de cobertura tiene usted, lea su póliza, consulte con su agente de títulos o hable con un abogado.

¿ES IGUAL QUE EL SEGURO DE PROPIETARIO DE VIVIENDA?

No, el seguro de título es diferente a los otros tipos de seguro. No asegura en contra de incendios, inundaciones, robo o cualquier otro tipo de pérdida o daño a la propiedad. Protege en contra de pérdidas por problemas de propiedad que surgieron antes de que usted comprara la propiedad, pero que no se conocían al momento en que la compró. No garantiza que usted podrá vender su propiedad o pedir dinero prestado.

¿CUÁL ES LA DIFERENCIA ENTRE UN COMPROMISO DE TÍTULO Y UNA PÓLIZA DE TÍTULO?

El compromiso del título (title commitment, por su nombre en inglés) sucede antes del cierre; la póliza de título (title policy, por su nombre en inglés) es emitida después del cierre. El compromiso indica que una compañía de títulos está dispuesta a emitir un seguro de título bajo ciertas condiciones y si el vendedor resuelve ciertos problemas. La póliza proporciona cobertura para la propiedad.

¿QUÉ ES LO QUE HACE EL COMPROMISO DE TÍTULO?

El compromiso del título enumera los posibles problemas, exclusiones o excepciones. Alerta al comprador sobre problemas que existen y que podrían causar problemas en el futuro. No garantiza que no haya problemas actuales o que no vayan a surgir en el futuro. Usted debe hablar con el agente de títulos sobre cómo resolver cualquier posible problema. Usted puede revisar los posibles problemas con un abogado.

Lea el compromiso del título cuidadosamente, ya que estos artículos pueden convertirse en exclusiones o excepciones en el Anexo B (Schedule B, por su nombre en inglés) de su póliza. Las excepciones y exclusiones son artículos que no están cubiertos por la póliza.

¿QUÉ TIPOS DE PÓLIZAS EXISTEN?

Existen dos tipos de pólizas, la póliza para el propietario y la póliza para préstamos.

1. Póliza para el propietario

La póliza para el propietario le protege contra pérdidas a causa de problemas de propiedad que surgieran antes de que usted comprara la propiedad, pero que no se conocían al momento en que la compró. Por ejemplo, usted podría perder el título de su propiedad debido a fraude, errores u omisiones en escrituras anteriores, o falsificación de una escritura anterior. La póliza para el propietario protege al comprador de los riesgos cubiertos que se enlistan en la póliza.

PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE EL SEGURO DE TÍTULO

¿QUÉ TIPOS DE POLÍTICAS EXISTEN? CONTINUADO...

Existen tipos separados de pólizas para propiedades comerciales y residenciales. La T-1 se usa generalmente para propiedades comerciales y terrenos sin desarrollar. La T-1R es para la mayoría de las propiedades residenciales.

2. Póliza para Préstamos

La póliza para préstamos se le expide al prestamista hipotecario. Protege el interés del prestamista en la propiedad hasta que el prestatario pague en su totalidad la hipoteca. Para obtener una lista completa de los riesgos que son cubiertos, consulte la sección Riesgos Cubiertos de la Póliza para Préstamos.

¿POR QUÉ NECESITO UNA PÓLIZA PARA PRÉSTAMOS?

La mayoría de los prestamistas requerirán una póliza para préstamos como condición de la hipoteca. La póliza reembolsará el saldo de su hipoteca si una reclamación en contra de su propiedad anula su título. Una póliza para préstamos cubre hasta la cantidad del capital de su préstamo.

¿CUÁNTO DURA LA PÓLIZA PARA PRÉSTAMOS?

Las pólizas para préstamos permanecen vigentes hasta que usted paga el préstamo. La mayoría de los prestamistas exigirán que usted compre una nueva póliza para préstamos si refinancia su casa. Cuando el nuevo préstamo cancela el préstamo existente, la póliza del préstamo anterior termina.

¿POR QUÉ MI PÓLIZA PARA EL PROPIETARIO CUESTA MÁS QUE LA PÓLIZA PARA PRÉSTAMOS?

Cuando usted compra una póliza para el propietario y una póliza para préstamos al mismo tiempo, la póliza para préstamos es emitida con un descuento a un precio total de \$100. Si decide no comprar la póliza para el propietario, usted pagará el precio completo de la póliza para préstamos.

¿PUEDO OBTENER UN DESCUENTO SI REFINANCIO?

Sí, si usted refinancia dentro de ocho años. El descuento de la prima de seguro varía según el número de años desde la compra original. Si la compra original se realizó dentro de cuatro años a partir de la fecha de la póliza para préstamos, usted obtendrá un descuento del 50%. Si la compra se realizó dentro de ocho años de la póliza para préstamos, usted obtendrá un descuento del 25%. Después de ocho años, usted paga el precio completo de la póliza para préstamos.

¿QUÉ SUCEDE SI MI CASA AUMENTA DE VALOR? ¿ESTOY TODAVÍA CUBIERTO?

Usted está cubierto por el valor de su póliza. Si agrega mejoras a su hogar, o si su hogar aumenta de valor con el tiempo, usted puede comprar un endoso de aumento del valor (increased value endorsement, por su nombre en inglés) para cubrir el aumento del valor de su propiedad.

¿PUEDO OBTENER UN DESCUENTO EN EL PRECIO DE MI PÓLIZA?

No. El precio de la prima de seguro la establece el Departamento de Seguros de Texas (Texas Department of Insurance, por su nombre en inglés). Es requerido que cada agente de títulos cobre la misma prima de seguro por una póliza.

En Texas, la prima de seguro incluye cargos por servicios adicionales tal como la búsqueda del título, el examen del título y el cierre de la transacción. Usted paga la prima de seguro de la póliza de título solamente una vez, al cierre de la venta. El comprador y el vendedor pueden negociar quién paga la prima de seguro.

¿EXISTE ALGUNA MANERA PARA AHORRAR DINERO EN MI CIERRE?

Usted puede comparar precios para encontrar honorarios de plica (escrow fees, por su nombre en inglés) o costos de cierre que sean menos costosos. Estos difieren entre los agentes.

Algunas compañías de títulos agregan cargos adicionales por cosas como certificados de impuestos y honorarios de plica, honorarios de registro y gastos de envío. Revise cuidadosamente cualquier cargo adicional. Pida la documentación de los costos reales de estos servicios. Usted puede solicitar ver sus documentos de cierre con anticipación. También puede pedir a un abogado que asista con usted al cierre.

¿COBRAN LAS COMPAÑÍAS DE TÍTULOS LAS MISMAS PRIMAS DE SEGURO DE PÓLIZA?

Sí. Los precios del seguro de título en Texas están regulados. Todas las compañías de títulos cobrarán la misma prima de seguro por una póliza. Los precios se basan en el valor de venta de la propiedad. Por ejemplo, la prima de seguro básica para una propiedad de \$50,000 es de \$522, y la prima de seguro básica para una propiedad de \$100,000 es de \$875.

PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE EL SEGURO DE TÍTULO

¿A QUIÉN LE PUEDO COMPRAR UNA PÓLIZA DE TÍTULO?

Usted siempre debe comprar de una compañía que cuente con licencia. En Texas, es ilegal vender un seguro de título sin contar con una licencia. Si usted compra de una compañía que no tiene licencia, sus reclamaciones podrían quedarse sin pagar.

Para verificar que una compañía tenga licencia, llame a la Línea de Ayuda al Consumidor de TDI (TDI's Consumer Help Line, por su nombre en inglés) al 1-800-252-3439. También puede verificar en línea.

¿PUEDO ELEGIR MI PROPIA COMPAÑÍA DE TÍTULOS?

Usted puede elegir cualquier compañía de título que desee; no tiene que usar una compañía que sea seleccionada por un agente de bienes raíces, un constructor o un prestamista.

La Sección 9 de la Ley de Procedimientos de Liquidación de Bienes Raíces (Real Estate Settlement Procedures Act -RESPA, por su nombre y siglas en inglés) prohíbe a los vendedores condicionar la venta de viviendas con el uso de una compañía de seguros de títulos específica. Usted puede comunicarse con la Oficina para la Protección Financiera del Consumidor (Consumer Financial Protection Bureau, por su nombre en inglés), que regula RESPA, si tiene una queja.

SI HAY ALGO QUE NO LE GUSTA EN LA PÓLIZA, ¿PUEDE CAMBIARSE EL LENGUAJE DE LA PÓLIZA?

En Texas, los formularios de las pólizas de título son promulgados o estandarizados. Esto significa que la mayoría del lenguaje de la póliza es el mismo, independientemente de cuál compañía que vende la póliza. Es requerido que los agentes de título utilicen los formularios estandarizados. Las partes de la póliza que pueden ser cambiados son la descripción de la propiedad en el Anexo A (Schedule A, por su nombre en inglés), las Excepciones en el Anexo B (Schedule B, por su nombre en inglés) y las Exclusiones. Revise esas secciones cuidadosamente. Usted puede solicitar que se hagan correcciones si observa que hay un error. El agente podría remover una excepción si un problema de título se resuelve o si usted compra una cobertura adicional.

Verifique la descripción legal del terreno contra el levantamiento topográfico (survey, por su nombre en inglés) en la póliza para confirmar que lo que se ha acordado en su contrato es correcto. El seguro de título no le protege contra las disputas con sus vecinos respecto a linderos, a menos que usted compre una cobertura adicional.

¿QUÉ ES UN DEFECTO DE TÍTULO?

Un defecto de título es cualquier cosa que pueda hacer que un título se considere inválido o defectuoso de alguna manera. Algunos ejemplos son:

- Invalid documents due to forgery, fraud, undue influence, duress, incompetency, incapacity, or impersonation.
- Documentos no válidos debido a falsificación, fraude, influencia indebida, coerción, incompetencia, incapacidad o personificación.
- Incumplimiento de cualquier persona o entidad para haber autorizado una transferencia o cesión.
- Un documento que afecta el título que no se ha ejecutado, firmado, atestiguado, notariado o entregado de forma apropiada.
- Derechos de acceso no revelados o no registrados que de otra manera no aparecen en su terreno.
- No derecho de acceso desde y hacia el terreno.
- Un documento ejecutado bajo un poder legal falsificado, vencido o de otro modo no válido.
- Un documento que no ha sido presentado, registrado o indexado correctamente en los registros públicos.
- Reclamaciones de propiedad por herederos no revelados o desaparecidos.
- Defectos derivados de una ejecución hipotecaria anterior incorrecta.
- Convenios restrictivos no revelados que afectan su propiedad.

Los problemas causados por gravámenes (liens, por su nombre en inglés) también pueden causar defectos de título. Algunos ejemplos de problemas causados por gravámenes son:

- Cualquier gravamen legal o constitucional por parte de un contratista, mecánico o proveedor de materiales por un trabajo o materiales que comenzaron en o antes de la fecha de la póliza. Hable con un abogado sobre sus derechos.
- Un gravamen por trabajo o materiales que son proporcionados por un contratista sin su consentimiento.
- Un propietario anterior que no pagó
 - una hipoteca o escritura de fideicomiso
 - un fallo, impuestos o una evaluación especial
 - un cargo por una asociación de propietarios o condominios.
- Otros gravámenes o reclamaciones que pueden existir contra su título que no están enlistados en la póliza.

Notifique a su compañía de títulos de inmediato si alguien presenta un gravamen o reclama un interés en su propiedad. De lo contrario, usted podría poner en peligro su reclamación. Comuníquese con el asegurador que aparece en la póliza y siga los procedimientos para presentar reclamaciones.

PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE EL SEGURO DE TÍTULO

¿QUÉ ES LO QUE NO CUBRE LA PÓLIZA DE TÍTULO?

Una póliza de título por lo general no cubre errores o defectos, problemas financieros o problemas de derechos.

- Defectos que son creados después de la emisión de la póliza.
- Defectos que usted crea, o de los cuales usted ya tenía conocimiento.
- Problemas que surgen debido a que usted no pagó su hipoteca o para cumplir con las leyes aplicables o convenios de restricción que se le informaron a usted.
- Ciertos impuestos y evaluaciones.
- Pérdidas que resulten de los derechos reclamados por alguien más que ocupa el terreno. La compañía de título podría necesitar inspeccionar la propiedad. Es posible que haya un cargo por la inspección.
- Residencia familiar con un terreno circundante, propiedad comunitaria o derechos de sobrevivencia del cónyuge del titular de la póliza. Las leyes de residencia familiar (homestead laws, por su nombre en inglés) de Texas incluyen los derechos de un cónyuge o sobrevivientes de un propietario.
- Reclamaciones de otras personas que pudieran tener ciertos derechos si su propiedad está cerca de un cuerpo de agua o si un río o un arroyo fluye a través de ella.
- Terrenos expropiados, a menos que un aviso de expropiación haya aparecido en el registro público en la fecha de la póliza o la expropiación haya ocurrido antes de la fecha de la póliza.
- Infracciones en las ordenanzas de construcción y zonificación y otras leyes y regulaciones relacionadas con el uso del terreno, mejoras del terreno, división del terreno y protección ambiental.
- Convenios de restricción que fueron divulgados, los cuales limitan la forma en la que usted puede usar la propiedad. Solicite copias de las restricciones y pídale a su abogado que se las explique.

QUEJAS EN CONTRA DE AGENTES O COMPAÑÍAS DE TÍTULO

Si usted tiene una disputa sobre su prima de seguro o si tiene una reclamación, comuníquese con su agente de seguro de título o con la compañía de seguros de títulos. El artículo No. 10 de las condiciones de su póliza debe incluir el número gratuito de la compañía.

Si no puede resolver su problema con el agente o con la compañía, puede presentar una queja ante TDI. Para obtener más información, llame a la Línea de Ayuda al Consumidor al 1-800-252-3439 entre las 8 a.m., y las 5 p.m., hora del centro, de lunes a viernes.