



BOSTON NATIONAL  
TITLE OF TEXAS

# ¿QUÉ ES EL seguro de título?

El seguro de título es un contrato por el cual se acepta indemnizar contra daños y perjuicios ocasionados por un vicio en el título de propiedad y que se acredita mediante una póliza de seguro de título con respecto a un predio o a un bien inmueble específico. Una vez realizado el estudio y análisis de los registros públicos y como contraprestación del pago de una prima, las compañías emisoras de seguros de título asumen el riesgo de que el título de propiedad correspondiente a un inmueble reviste la condición y estado que se consigna expresamente en la póliza del seguro de título.

Las compañías de título brindan servicios a compradores, vendedores, promotores inmobiliarios, constructores y prestamistas hipotecarios, entre otros, que tengan un interés en la transacción inmobiliaria. Las compañías de título ofrecen la certeza de que la transferencia de titularidad ocurra de manera eficiente y de que sus derechos como asegurado queden protegidos de conformidad con las cláusulas y condiciones de la póliza. El seguro de título es distinto de muchos otros tipos de seguro (de accidentes, del automóvil, etc.). Estos otros tipos de seguros asumen los riesgos al ofrecerle protección económica por los siniestros que surgen de circunstancias futuras imprevistas como incendios, hurtos o accidentes. Con el seguro de título los riesgos se analizan y mitigan antes de que la propiedad cambie de dueño.

## **Tipos de seguros de título (pólizas)**

### **Póliza del propietario**

Asegura al propietario de cualquier tipo de inmueble contra todo tipo de pérdida ocasionada por las cuestiones enumeradas en la póliza de seguro y por el tiempo que revista la condición de propietario del inmueble. Existen varias versiones de cada póliza. Consulte a su profesional inmobiliario para determinar cuál es la mejor póliza para usted.

### **Póliza del prestamista**

Asegura la prioridad privilegiada de derecho de garantía del prestamista sobre reclamos que otros terceros pudieren tener sobre la propiedad.



## PREGUNTAS FRECUENTES

# Acerca del seguro de título

### **P: ¿Qué asegura el seguro de título?**

**R:** El seguro de título brinda protección contra reclamos que deriven de varios vicios legales (tal como se establece en la póliza) que pudieren existir en el título respectivo a una determinada propiedad inmueble y entra en vigor a partir de la fecha de emisión de la póliza. Por ejemplo, una persona podría alegar que tiene una escritura o contrato de alquiler que le confiere la titularidad o posesión de su propiedad. Otra persona podría aducir que es titular de una servidumbre que le confiere el derecho de cruzar por su terreno. Aun así, otra persona podría sostener que tiene un embargo sobre su propiedad por el que se le garantiza el pago de una deuda. Dicha propiedad puede ser un lote vacío o puede contener una torre de oficinas de 50 pisos. Las compañías de título trabajan con todo tipo de bienes inmuebles.

### **P: ¿Cuánto debo esperar pagar por un seguro de título?**

**R:** Si bien la compañía de título o la oficina de fideicomiso suelen hacer las veces de sala de reuniones para cerrar la compraventa, tan solo un porcentaje menor de las comisiones de cierre totales se suelen destinar a pagar la protección del seguro de título. En los hechos, la prima de su seguro de título podría representar menos del 1 % del precio de compra de su vivienda y menos del 10 % de sus costos totales de cierre. La póliza de título es válida durante todo el tiempo que usted y sus herederos sean titulares del inmueble y con el pago de una sola prima.

### **P: ¿Quién pagará los gastos del seguro de título, el comprador o el vendedor?**

**R:** Aunque resulte sorprendente, "quién paga" no es siempre la misma persona. En algunas regiones, el comprador se hará cargo de pagarlos mientras que en otras es el vendedor quien los paga. En algunos lugares, el vendedor pagará la póliza del título del propietario y el comprador se hará cargo de la póliza del prestamista. Pero en todos los casos, la pregunta de quién paga los costos de cierre es una cuestión de consenso entre el comprador y el vendedor. Por lo general, dicho consenso depende de los usos y costumbres vigentes en su región local.