Guía del comprador para comprender el seguro de título

¿Qué es una póliza de seguro de título?

La política de seguro de título que recibe cuando compra una casa es un documento importante, pero muchos compradores no entienden qué tipo de protección ofrece la política. En pocas palabras, una póliza de seguro de título protege al comprador o prestamista contra errores, omisiones o defectos en el título de la propiedad. A diferencia de los seguros de automóviles o de vivienda que lo protegen contra pérdidas futuras, el seguro de título lo protege contra reclamos o pérdidas creadas por eventos pasados que ocurrieron antes del momento en que usted posee la propiedad.

Por un cargo único al cierre, la compañía de títulos completará una búsqueda exhaustiva del registro público y, al cierre del depósito en garantía, emitirá una póliza de seguro que protegerá contra los problemas de título que podrían cuestionar la propiedad de la propiedad. Hay dos formas básicas de seguro de título:

• La política del prestamista protege el interés del prestamista en la propiedad. El monto del seguro generalmente se basa en el monto del préstamo.

• La política del propietario protege al comprador y se emite por el monto del precio de compra de la propiedad.

El informe del título

Tan pronto como se abra su fideicomiso, su oficial de fideicomiso se comunicará con la compañía de títulos y abrirá la búsqueda de títulos. Dentro de un día o dos, la compañía de títulos emitirá su informe de título. Este informe es el resultado de una búsqueda de registros públicos y la cadena histórica de títulos para detectar reclamos conocidos o defectos en el título de la propiedad. Los elementos encontrados en esta búsqueda incluyen préstamos, gravámenes o juicios que pueden registrarse contra la propiedad o contra el vendedor.

El oficial de custodia revisa cuidadosamente el informe para identificar qué elementos deben borrarse del título. Usted y las otras partes en la custodia recibirán una copia del informe. Esta es su oportunidad de revisar los artículos que afectan el título de la propiedad que está comprando. No todos los elementos se pueden eliminar del título. Se dice que los impuestos a la propiedad real y los Pactos, Condiciones y Restricciones (CC & R) “corren con la propiedad”, lo que significa que afectarán la tierra en todo momento. Como comprador, usted acepta comprar la propiedad "sujeta a" las "excepciones" aprobadas a su cobertura de seguro de título.

Requisitos de título satisfactorios

Las instrucciones de depósito en garantía y los documentos de préstamo del nuevo prestamista describen qué requisitos de título deben cumplirse antes de que se pueda cerrar el depósito en garantía. Es responsabilidad de su oficial de custodia asegurarse de que se cumplan estos requisitos. Como ejemplo típico, el vendedor puede tener un préstamo existente que grava la propiedad. El funcionario de la oficina recabará información sobre este préstamo del vendedor, ordenará un estado de cuenta y hará los arreglos para el pago al cierre. Estas acciones permiten que el préstamo del vendedor (generalmente garantizado por una escritura de fideicomiso) sea retirado de la propiedad.

Clausura

Su agente de custodia autorizará la grabación solo después de que se hayan cumplido todas las condiciones, incluidos los requisitos de título. Poco después de que se cierre su fideicomiso, la compañía de títulos le enviará por correo su política. Es una buena idea conservar este documento con otros documentos importantes relacionados con su transacción de depósito en garantía. Si no recibe la política dentro de los 90 días posteriores al cierre, solicite a su agente de custodia que verifique el estado de la política