

¿POR QUÉ SEGURO DE TÍTULO?

PROTEGIENDO SU INVERSIÓN EN VIVIENDA

Una de las inversiones más importantes a lo largo de la vida es la adquisición de una vivienda. Generalmente al hacer esta adquisición, se compran varios tipos de seguros, con el fin de proteger su hogar y sus propiedades personales. El seguro del propietario protege contra la pérdida ocasionada por fuego, robo, o daños producidos por las fuerzas de la naturaleza, como el viento. El seguro de inundación protege contra los daños provocados por el desbordamiento de las aguas. De la misma manera usted puede obtener una cobertura muy particular a través del seguro de título de propiedad, el cual lo protege contra riesgos ocultos que pueden amenazar la inversión financiera en su vivienda.

PROTEGIENDO SU INVERSIÓN MÁS GRANDE

El seguro de título de propiedad no es tan conocido como otros tipos de seguros del hogar, pero es igualmente importante. De hecho, al comprar una casa, en lugar de comprar la edificación propiamente dicha o el terreno, lo que usted realmente está comprando es el título de propiedad es decir el derecho a ocupar y utilizar el terreno. Ese título puede estar limitado por derechos y reclamaciones interpuestos por terceros, limitando así su uso y goce de la propiedad e incluso resultar en una pérdida financiera. El fin del seguro de título de propiedad es proteger contra este tipo de riesgos de título.

Otros tipos de seguro para la protección de su vivienda contra riesgos futuros e inciertos requieren el pago de una prima anual. Por el contrario, el seguro de título de propiedad protege contra pérdidas provenientes de riesgos y defectos que existían en el título con anterioridad y solamente requiere el pago de una prima única.

LOS DOS TIPOS DE SEGURO DE TÍTULO DE PROPIEDAD LE BENEFICIAN DE DOS FORMAS

Existen dos tipos básicos de seguro de título de propiedad:

- 1) Protección al prestamista o acreedor hipotecario
- 2) Cobertura o protección al propietario

La mayoría de los prestamistas o acreedores hipotecarios requieren un seguro de título a favor de acreedores hipotecarios, como garantía para su inversión en bienes raíces, así como pueden requerir seguros de incendio y otros tipos de cobertura como protección al inversionista. Cuando se proporciona un seguro de título, los prestamistas o acreedores hipotecarios se muestran dispuestos a desembolsar el dinero de la hipoteca aún en sitios distantes donde saben poco sobre el mercado.

El seguro de título a favor de propietarios tiene vigencia, hasta tanto el asegurado - o sus herederos - tengan intereses en la propiedad asegurada. Esta cobertura incluso puede continuar hasta después de que usted haya vendido la propiedad.

Dependiendo de las prácticas locales y de las leyes estatales del lugar en donde se encuentra ubicada la propiedad, usted puede pagar una prima adicional y obtener una póliza a favor del propietario, o puede pagar un cargo simultáneo de emisión normalmente una cantidad menor para la cobertura por separado del prestamista o acreedor hipotecario. Usted puede incluso dividir el costo del pago de la póliza del prestamista o del propietario con el vendedor.

¿QUÉ PAGA SU PRIMA REALMENTE?

Una parte importante del seguro de título de propiedad es su énfasis en la eliminación de riesgos antes de asegurar la propiedad. Esto le brinda al asegurado la mejor oportunidad posible para evitar reclamaciones y pérdidas del título de propiedad.

El seguro de título empieza con una búsqueda en los registros públicos de propiedad que afecten los bienes involucrados. El agente de título o el abogado realiza la investigación en beneficio de su suscriptor para determinar si la propiedad es asegurable. Con la examinación de las evidencias obtenidas en la búsqueda se pretende informar sobre todas las objeciones sustanciales al título de propiedad. Frecuentemente, en la cadena o historial de la propiedad que se ensambla con la investigación, se encuentran documentos que no transfieren claramente el título de propiedad. Estos son algunos ejemplos de documentos que pueden generar preocupaciones:

Escrituras, testamentos y fideicomisos que contienen nombres incorrectos o términos no apropiados:

- Hipotecas, demandas o gravámenes sobre la propiedad, debido a la falta de pago de impuestos por parte del vendedor
- Servidumbres que permiten la construcción de una calle o red de servicios públicos
- Demandas pendientes contra la propiedad que pueden afectar al comprador
- Reconocimientos notariales incorrectos

A través de la búsqueda y el examen se descubren problemas de título de manera que ellos pueden corregirse cuando es posible. Sin embargo, incluso el trabajo preventivo más cuidadoso no puede localizar todos los riesgos ocultos del título de propiedad.

LOS RIESGOS OCULTOS DEL TÍTULO – SU ÚLTIMO DEFENSA. A pesar de toda la especialización y dedicación involucradas en la búsqueda y examinación del título de propiedad, los riesgos ocultos pueden ser descubiertos después de cerrar el negocio, produciendo sorpresas desagradables y costosas.

Algunos ejemplos de estos riesgos incluyen:

- Falsificación de firmas en escrituras, lo que implica que no hubo transmisión de propiedad en favor del comprador
- Un heredero desconocido de un propietario anterior, el cual reclama su derecho de propiedad
- Instrumentos ejecutados por medio de un poder falso o vencido
- Errores en los archivos públicos o registros públicos

El seguro de título ofrece protección financiera contra éstos y otros riesgos cubiertos del título. El asegurador del título deberá pagar la defensa contra ataques al título según se encuentre asegurado el mismo, y perfeccionará el título o pagará las reclamaciones válidas. Todo esto, por un único pago al momento del cierre de la transacción.

Su vivienda es su inversión más importante. Antes de cerrar el negocio, pregunte por su protección de seguro de título de propiedad, y asegúrese de proteger su hogar con una póliza de seguro del título a favor del propietario.

**For online ordering please visit our website
CorinthianTitle.com and click on Open Order**

WHY TITLE INSURANCE?

PROTECTING YOUR HOME INVESTMENT

A home is usually the largest single investment any of us will ever make. When you purchase a home, you will purchase several types of insurance coverage to protect your home and personal property. Homeowner's insurance protects against loss from fire, theft or wind damage. Flood insurance protects against rising water, and a unique coverage known as title insurance protects against hidden title hazards that may threaten your financial investment in your home.

PROTECTING YOUR LARGEST SINGLE INVESTMENT

Title insurance is not as well understood as other types of home insurance, but it is just as important. You see, when purchasing a home, instead of purchasing the actual building or land, you are really purchasing the title to the property - the right to occupy and use the space. That title may be limited by rights and claims asserted by others, which may limit your use and enjoyment of the property and even bring financial loss. Title insurance protects against these types of title hazards.

Other types of insurance that protect your home focus on possible future events and charge an annual premium. On the other hand, title insurance protects against loss from hazards and defects that already exist in the title and is purchased with a one-time premium.

TWO KINDS OF TITLE INSURANCE BENEFIT YOU IN TWO WAYS

There are two basic kinds of title insurance:

- 1) Lender or mortgagee protection
- 2) Owner's coverage

Most lenders require mortgagee title insurance as security for their investment in real estate, just as they may call for fire insurance and other types of coverage as investor protection. When title insurance is provided, lenders are willing to make mortgage money available in distant locales where they know little about the market. Owner's title insurance lasts as long as you, the policyholder (or your heirs) has an interest in the insured property. This may even be after you have sold the property.

Depending on local practices and state law where the property is located, you may pay an additional premium for an owner's policy or you may pay a simultaneous issue charge - usually a smaller amount - for the separate lender coverage. You may even split settlement costs with the seller for the lender or owner's policy.

WHAT DOES YOUR PREMIUM REALLY PAY FOR?

An important part of title insurance is its emphasis on risk elimination before insuring. This gives you, the policyholder, the best possible chance for avoiding title claims and loss.

Title insuring begins with a search of public land records affecting the real estate concerned. An examination is conducted by a title agent or attorney on behalf of its underwriter to determine whether the property is insurable. The examination of evidence from a search is intended to fully report all "material objections" to the title. Frequently, documents that don't clearly transfer title are found in the "title chain," or history, that is assembled from the records in a search.

Here are some examples of documents that can present concerns:

- Deeds, wills and trusts that contain improper wording or incorrect names
- Outstanding mortgages and judgments, or a lien against the property because the seller has not paid his taxes
- Easements that allow construction of a road or utility line
- Pending legal action against the property that could affect a purchaser
- Incorrect notary acknowledgements

Through the search and the examination, title problems are disclosed so they can be corrected whenever possible. However, even the most careful preventative work cannot locate all hidden title hazards.

HIDDEN TITLE HAZARDS – YOUR LAST DEFENSE

In spite of all the expertise and dedication that go into a title search and examination, hidden hazards can emerge after closing, resulting in unpleasant and costly surprises.

Some examples of hazards include:

- A forged signature on the deed, which would mean no transfer of ownership to you
- An unknown heir of a previous owner who is claiming ownership of the property
- Instruments executed under an expired or a fabricated power of attorney
- Mistakes in the public records

Title insurance offers financial protection against these and other covered title hazards. The title insurer will pay for defending against an attack on title as insured and will either perfect the title or pay valid claims. All for a one-time charge at Closing.

Your home is your most important investment. Before you go to Closing, ask about your title insurance protection, and be sure to protect your home with an owner's title insurance policy.

For online ordering please visit our website
CorinthianTitle.com and click on Open Order