



Seguro de título

La decisión de comprar una casa (u otros bienes raíces) o de refinanciarla probablemente sea la decisión financiera más grande e importante que tome. Usted y su prestamista deberán asegurarse de que el título de la propiedad sea verdaderamente suyo y de que nadie más tenga derechos de retención, reclamos o gravámenes sobre su propiedad fuera de su conocimiento. El seguro de título le sirve a usted o a su prestamista como garantía contra pérdidas por defectos en el título que puedan constar en los registros públicos en el momento en que adquiera la propiedad, y determinados riesgos más que se describen en la póliza del seguro de título.

¿Qué es el seguro de título?

El seguro de título es una obligación contractual que protege contra pérdidas que se producen cuando el título de una propiedad no está libre de defectos (por ejemplo, derechos de retención, gravámenes y defectos que se desconocían cuando se emitió la póliza del título). El seguro de título también garantiza la prioridad del préstamo. Los términos de la póliza definen qué riesgos están cubiertos por la cobertura y cuáles están excluidos.

¿Cuál es la diferencia entre el seguro de título y el seguro de propietario?

El seguro de título protege contra las pérdidas ocasionadas por los defectos en el título. Antes de emitir una póliza de seguro de título, las empresas expedidoras de títulos buscan y examinan plantas de títulos o registros públicos para identificar derechos de retención, reclamos o gravámenes sobre la propiedad y advertirle sobre posibles defectos en el título. El costo de la prima consiste en un cargo único que se debe pagar al cerrar el proceso de plica.

Por el contrario, el seguro de propietario asegura su casa y su contenido, y podría cubrir las pérdidas ocasionadas por incendios o rayos, robo, vandalismo y demandas de responsabilidad personal en contra de usted, el titular de la póliza. Las primas de los seguros de propietario suelen ser mensuales, trimestrales o anuales y, por lo general, hay disponibles opciones de pago en cuotas. Las aseguradoras de títulos de California no tienen permitido ofrecerle un seguro de propietario.

Cómo ahorrar dinero en la adquisición

Según la ley de California, todas las aseguradoras de títulos, empresas de garantía de títulos (agentes de una o más aseguradoras de títulos) y empresas de procesos de plica controladas deben presentar sus cronogramas de tarifas, formularios y modificaciones en las tarifas ante el comisionado

de seguros. Dado que la experiencia en pérdidas y los gastos de cada empresa difieren, las tarifas también diferirán, por lo que, si compara las tarifas, podría ahorrar dinero.

¿Qué hace el seguro de título?

El seguro de título los protege a usted y a su prestamista si alguien impugna el título de su propiedad. La impugnación podría producirse a través de la afirmación de la existencia de un defecto en el título sobre el cual usted no tenía conocimiento en el momento en que adquirió la propiedad, sino que salió a la luz en el futuro, cuando la propiedad ya le pertenecía. Una póliza de seguro de título contiene disposiciones para el pago de pérdidas que son consecuencia de un reclamo cubierto. La póliza del seguro de título también cubre los honorarios legales de la defensa ante una demanda contra su propiedad. La cobertura puede beneficiar al propietario de la vivienda, al banco o a la compañía hipotecaria (prestamista).

¿Quiénes deberían adquirir un seguro de título?

Hay dos tipos de titulares de pólizas del seguro de título que difieren entre sí: (1) el propietario (póliza estándar y extendida); y (2) el prestamista. La póliza del prestamista asegura que la garantía prendaria del prestamista sobre la propiedad tenga prioridad sobre los reclamos que terceros podrían tener en relación con su propiedad. La póliza del prestamista no lo protege a usted. Si usted desea protegerse de reclamos de terceros sobre su nuevo hogar, necesitará una póliza de propietario.

Use este código QR para
obtener más información:
qrco.de/cdir





¿Quién paga la prima de la póliza del título?

En California, las prácticas de pago varían de un lugar a otro. La parte que paga la prima del título se determina según las costumbres y prácticas locales, y no según la ley. El comprador o el vendedor pueden pagar la prima de una póliza de seguro de título, o pueden dividir este gasto entre los dos, dependiendo de la región. En el sur de California, el vendedor suele tener la responsabilidad de pagar la prima del seguro de título.

¿Cómo se determina la prima y cuándo se paga?

El costo del seguro de título se determina de acuerdo con la suma de la cobertura que ofrece. Cada aseguradora de títulos debe presentar su cronograma de tarifas y formularios ante el comisionado de seguros.

Las primas solo se pagan una vez, al cerrar el proceso de plica. A diferencia de otros tipos de seguros, no hay primas continuas.

¿Qué es el proceso de plica?

El proceso de plica es un servicio de cierre que gestiona los fondos y documentos asociados con una transacción de bienes raíces. El proceso de plica les permite al comprador y vendedor trabajar juntos y realizar negocios a través de un tercero.

Consejos importantes:

- Asegúrese de verificar si la suma de la póliza del título es correcta. La suma de la póliza del propietario debe coincidir con el precio de compra de la propiedad. La suma de la póliza del prestamista debe coincidir con la suma del préstamo.
- Verifique si la fecha de entrada en vigor de la póliza coincide con la fecha de cierre real del proceso de plica.
- Verifique que la póliza describa la totalidad de la propiedad y de los intereses que se adquirirán.
- Podría haber descuentos a disposición de las personas que compran por primera vez y de otras personas en circunstancias especiales. Consulte siempre a la compañía de títulos o su representante de marketing sobre los descuentos disponibles.
- Podría haber tarifas simultáneas a disposición si la aseguradora ofrece una póliza de seguro de título para el propietario y el



Dirigido por el Comisionado de Seguros Ricardo Lara, el Departamento de Seguros de California es la agencia de protección al consumidor del mercado de seguros más grande del país, y es su mejor recurso para obtener respuestas honestas e imparciales a sus preguntas sobre seguros. Profesionales de seguros expertos están disponibles a través de nuestra línea directa de atención al consumidor. Llame al 1-800-927-HELP (4357) o visite www.insurance.ca.gov para ver todas nuestras guías de información para el consumidor y recursos sobre seguros. Estas herramientas están disponibles para los consumidores de forma gratuita.

prestamista en la misma transacción.

Bonificaciones y comisiones ilegales:

Es ilegal pagar una comisión, ya sea de forma directa o indirecta, a una persona, para generar una recomendación o la implementación real del seguro de título. Si alguna de estas actividades involucra a un agente de bienes raíces, debe informar a la Oficina de Bienes Raíces del Departamento del Consumidor o a otra agencia gubernamental pertinente.

Si sospecha que una aseguradora de títulos o una empresa de procesos de plica le está ofreciendo una bonificación o comisión ilegal, puede denunciar esta presunta actividad en el Departamento de Seguros de California.

Si tiene alguna pregunta, problema o disputa con una aseguradora de títulos, comuníquese con el Departamento de Seguros de California para pedir ayuda.

Para acceder a una lista de términos sobre seguros de títulos o procesos de plica, visite nuestro sitio web: www.insurance.ca.gov.

Para acceder a las preguntas frecuentes, visite nuestro sitio web y el folleto sobre seguros de título.

Presentar una Queja (Solicitud de Asistencia)

CDI se compromete a proteger sus derechos. Muchas preguntas pueden ser respondidas por teléfono. Si no podemos resolver el problema por teléfono, tiene la opción de presentar una Solicitud de Asistencia contra la aseguradora o el agente/corredor, ya sea por correo postal o en línea en nuestro sitio web. El sistema le permitirá adjuntar copias de todos los documentos necesarios, tales como pólizas, cheques cancelados y correspondencia. Algunos ejemplos de los asuntos con los que el Departamento puede ayudar incluyen:

- Negación indebida de un reclamo
- Cancelación o no renovación de una póliza de seguro
- Retraso en la liquidación
- Presunta malversación de primas pagadas
- Presunta tergiversación por parte de un agente/corredor o de un abogado
- Prácticas desleales de suscripción
- Tácticas deshonestas o engañosas de venta de seguros

Póngase en contacto con nosotros

Línea directa de atención al Consumidor: 1-800-927-4357

TTY 1-800-482-4833

Visítenos nuestro sitio web en: www.insurance.ca.gov

Para solicitar materiales adicionales, comuníquese con la oficina de Relaciones y Divulgación Comunitaria (Community Relations & Outreach) en: crob@insurance.ca.gov