

Por qué necesita un Seguro de Título



Independence
Title

IndependenceTitle.com



Por qué necesita un Seguro de título

Diga la verdad

¿Realmente sabe qué es el seguro de título?

¿Por qué debería tenerlo la mayoría de las personas?
¿Por qué cuesta lo que cuesta? La mayoría de la gente no lo tiene. De hecho, una encuesta reciente realizada por la Asociación Estadounidense de Títulos de Tierras reveló que la mayoría de los compradores de vivienda piensan que el seguro de título es “solo otra tarifa” que deben pagar al comprar una casa. En realidad, no saben qué es ni cómo les protege.

Cuando compra una vivienda, ¿cómo puede estar seguro de que el vendedor es realmente el propietario y tiene derecho a venderla? ¿O de que no existen deudas, gravámenes o impuestos pendientes que puedan convertirse en un problema? Los problemas relacionados con el título pueden limitar el uso y disfrute de la propiedad, además de provocar una posible pérdida económica.

El seguro de título es diferente a otros tipos de seguros. No cubre riesgos futuros. En cambio, las compañías de seguros de título buscan problemas relacionados con la propiedad en el pasado y los corrigen o excluyen de la cobertura antes de que la propiedad cambie de manos. A diferencia de otros seguros, el seguro de título cubre errores y circunstancias desconocidas que puedan existir antes del cierre de la transacción. El Departamento de Seguros de Texas regula las compañías de títulos en Texas y establece las tarifas, por lo que no es necesario comparar precios entre aseguradoras. La prima del seguro de título es un pago único, no una tarifa anual renovable como ocurre con el seguro de salud o el seguro de automóvil.

Una vez que todas las partes han firmado el contrato de compraventa, la compañía de títulos realiza una búsqueda en los registros públicos relacionados con la propiedad y con los propietarios anteriores, que puede remontarse a muchos años atrás. Más de uno de cada tres inmuebles presenta algún problema de título que debe resolverse antes del cierre de la transacción. Por ejemplo, un propietario anterior pudo haber realizado una mejora en la propiedad y no haber pagado al contratista, o el contratista no haber pagado a sus subcontratistas, lo que podría generar un gravamen. También puede existir un gravamen sobre la propiedad por impuestos impagados por un propietario anterior, una firma faltante de un heredero en una transmisión previa del inmueble, o la falta de cancelación de una hipoteca anterior.

En ocasiones, los problemas de título se deben a asuntos que no aparecen en los registros públicos. Para protegerse en estos casos, se recomienda adquirir una Póliza de Seguro de Título del Propietario, que le resguarde frente a problemas imprevistos.

Los posibles problemas ocultos del título pueden incluir:

- Errores u omisiones en las escrituras de propiedad
- Errores en la revisión de registros
- Falsificaciones
- Herederos no revelados
- Facturas de impuestos adicionales

El costo de la Póliza de Seguro de Título del Propietario, o "Póliza del Propietario", se basa en el precio de compraventa del inmueble. Protege al comprador mientras él o sus herederos mantengan un interés de propiedad en el inmueble. Para obtener más información sobre el costo de las primas, consulte la tabla de tarifas incluida en este folleto o visite www.IndependentTitle.com, elija su área metropolitana y acceda a la Calculadora de Primas de Título en la sección Herramientas y Recursos.

Ejemplos de reclamaciones contra una Póliza de Seguro de Título del Propietario

Impuestos:

El comprador adquiere una vivienda de la Vendedora. Dos años antes de la venta, la Vendedora construyó un garaje independiente, pero no obtuvo los permisos correspondientes ni notificó a la oficina fiscal del condado. Tres años después de que el comprador adquiriera la propiedad, la oficina fiscal del condado le envía una factura por impuestos atrasados sobre la mejora realizada, con carácter retroactivo a la fecha en que la Vendedora construyó el garaje.

Herencia:

Cuando un propietario fallece sin testamento, la ley estatal permite que personas ajenas a la familia ("terceros interesados") presenten una Declaración Jurada de Herencia para establecer quiénes son los herederos del inmueble. Pueden aparecer herederos desconocidos o relaciones familiares que no se tuvieron en cuenta. Estos herederos pueden reclamar parte del producto de la venta del nuevo propietario o alegar algún interés vigente sobre la propiedad.

Falsificación:

Es posible que los documentos en la cadena de titularidad hayan sido falsificados, especialmente las liberaciones de gravámenes (documentos que cancelan una deuda ya pagada) o las transferencias fraudulentas (escrituras que transfieren el título de una propiedad). En un fraude común, un estafador identifica una propiedad desocupada, presenta una escritura falsa transfiriendo el título a su propio nombre y "vende" la vivienda a un comprador desprevenido.

¿Está considerando añadir una mejora a su Póliza de Seguro de Título del Propietario?

Modificación de la Excepción de Área y Linderos

Con un estudio topográfico satisfactorio, revisado y aprobado por la compañía de títulos, el comprador puede optar por eliminar una parte de la Excepción de Área y Linderos, lo que amplía la cobertura de la Póliza de Seguro de Título del Propietario. El costo para la parte responsable (según lo determinado en el contrato) es del 5 % de la prima básica del seguro de título para una propiedad residencial.

Endoso T-19.1: Restricciones, Invasiones y Minerales.

Cobertura del seguro frente a infracciones de restricciones exigibles, violaciones de líneas de construcción, derechos mineros, invasiones sobre o más allá de los límites de la propiedad y daños derivados de la explotación de minerales en la superficie. El costo de la prima de este endoso, para pólizas que aseguren bienes inmuebles residenciales, es del 10 % de la prima básica de la Póliza de Seguro de Título del Propietario, o del 5 % si se contrata conjuntamente con la Modificación de la Excepción de Área y Linderos (mínimo de \$50 para este endoso).

Ejemplos de reclamaciones con una Póliza de Seguro de Título del Propietario mejorada

Disputa de linderos

La Sra. Black acaba de comprar 5 acres de terreno rural. Estaba en proceso de instalar una cerca a lo largo de la línea divisoria cuando su vecino salió para indicarle que la cerca se encontraba dentro de su propiedad. En una reunión posterior, la Sra. Black y su vecino compararon los planos topográficos y descubrieron que las descripciones de rumbos y distancias en los títulos de ambas propiedades diferían y se contradecían. La Sra. Black presentó una reclamación ante su aseguradora de título con base en la Modificación de la Excepción de Área y Linderos de su Póliza de Seguro de Título del Propietario, y la aseguradora la asistió en la resolución del conflicto con el vecino.

Incumplimiento de restricciones

El Sr. Pitt compró una vivienda a la Sra. Smith. Le encantó el tejado metálico del inmueble y, tras la venta, decidió instalar uno similar. Dos semanas después del cierre, recibió una carta certificada de la Asociación de Propietarios de Happy Home en la que se le notificaba que el tejado metálico infringía las restricciones de la HOA, y que varios vecinos ya habían presentado reclamaciones por incumplimiento. La HOA exigió que sustituyera el tejado metálico por uno de tejas compuestas. Como había adquirido el Endoso T-19.1 de su Póliza de Seguro de Título del Propietario, pudo recuperar el costo total del reemplazo a través de su aseguradora de título.



Tarifas del Seguro de Títulos en Texas

Vigentes a partir del
1 de marzo de 2026

Pólizas hasta e incluyendo \$25,000	Prima básica 308	\$53,000	484	\$82,000	667	\$210,000	\$1,323	\$500,000	\$2,756	\$785,000	\$4,164
\$25,500	310	\$53,500	488	\$82,500	672	\$215,000	\$1,348	\$505,000	\$2,781	\$790,000	\$4,189
\$26,000	314	\$54,000	491	\$83,000	675	\$220,000	\$1,373	\$510,000	\$2,805	\$795,000	\$4,213
\$26,500	317	\$54,500	493	\$83,500	677	\$225,000	\$1,398	\$515,000	\$2,830	\$800,000	\$4,238
\$27,000	319	\$55,000	496	\$84,000	680	\$230,000	\$1,422	\$515,500	\$2,833	\$805,000	\$4,263
\$27,500	322	\$55,500	499	\$84,500	684	\$235,000	\$1,447	\$520,000	\$2,855	\$810,000	\$4,287
\$28,000	325	\$56,000	504	\$85,000	687	\$240,000	\$1,472	\$525,000	\$2,880	\$815,000	\$4,312
\$28,500	328	\$56,500	507	\$85,500	689	\$245,000	\$1,496	\$530,000	\$2,904	\$820,000	\$4,337
\$29,000	333	\$57,000	509	\$86,000	692	\$250,000	\$1,521	\$535,000	\$2,929	\$825,000	\$4,362
\$29,500	336	\$57,500	513	\$86,500	697	\$255,000	\$1,546	\$540,000	\$2,954	\$830,000	\$4,386
\$30,000	339	\$58,000	517	\$87,000	701	\$260,000	\$1,570	\$545,000	\$2,978	\$835,000	\$4,411
\$30,500	341	\$58,500	519	\$87,500	703	\$265,000	\$1,595	\$550,000	\$3,003	\$840,000	\$4,436
\$31,000	345	\$59,000	522	\$88,000	705	\$270,000	\$1,620	\$555,000	\$3,028	\$845,000	\$4,460
\$31,500	348	\$59,500	525	\$88,500	709	\$275,000	\$1,645	\$560,000	\$3,052	\$850,000	\$4,485
\$32,000	351	\$60,000	529	\$89,000	713	\$280,000	\$1,669	\$565,000	\$3,077	\$855,000	\$4,510
\$32,500	355	\$60,500	533	\$89,500	715	\$285,000	\$1,694	\$570,000	\$3,102	\$860,000	\$4,534
\$33,000	357	\$61,000	536	\$90,000	718	\$290,000	\$1,719	\$575,000	\$3,127	\$865,000	\$4,559
\$33,500	361	\$61,500	537	\$90,500	721	\$295,000	\$1,743	\$580,000	\$3,151	\$870,000	\$4,584
\$34,000	364	\$62,000	541	\$91,000	725	\$300,000	\$1,768	\$585,000	\$3,176	\$875,000	\$4,609
\$34,500	368	\$62,500	545	\$91,500	729	\$305,000	\$1,793	\$590,000	\$3,201	\$880,000	\$4,633
\$35,000	371	\$63,000	547	\$92,000	731	\$310,000	\$1,817	\$595,000	\$3,225	\$885,000	\$4,658
\$35,500	373	\$63,500	551	\$92,500	734	\$315,000	\$1,842	\$600,000	\$3,250	\$890,000	\$4,683
\$36,000	376	\$64,000	554	\$93,000	737	\$320,000	\$1,867	\$605,000	\$3,275	\$895,000	\$4,707
\$36,500	380	\$64,500	557	\$93,500	741	\$325,000	\$1,892	\$610,000	\$3,299	\$900,000	\$4,732
\$37,000	383	\$65,000	560	\$94,000	742	\$330,000	\$1,916	\$615,000	\$3,324	\$905,000	\$4,757
\$37,500	386	\$65,500	563	\$94,500	747	\$335,000	\$1,941	\$620,000	\$3,349	\$910,000	\$4,781
\$38,000	390	\$66,000	567	\$95,000	751	\$340,000	\$1,966	\$625,000	\$3,374	\$915,000	\$4,806
\$38,500	393	\$66,500	571	\$95,500	754	\$345,000	\$1,990	\$630,000	\$3,398	\$920,000	\$4,831
\$39,000	395	\$67,000	574	\$96,000	755	\$350,000	\$2,015	\$635,000	\$3,423	\$925,000	\$4,856
\$39,500	399	\$67,500	575	\$96,500	759	\$355,000	\$2,040	\$640,000	\$3,448	\$930,000	\$4,880
\$40,000	401	\$68,000	579	\$97,000	763	\$360,000	\$2,064	\$645,000	\$3,472	\$935,000	\$4,905
\$40,500	406	\$68,500	582	\$97,500	766	\$365,000	\$2,089	\$650,000	\$3,497	\$940,000	\$4,930
\$41,000	408	\$69,000	585	\$98,000	769	\$370,000	\$2,114	\$655,000	\$3,522	\$945,000	\$4,954
\$41,500	412	\$69,500	588	\$98,500	773	\$375,000	\$2,139	\$660,000	\$3,546	\$950,000	\$4,979
\$42,000	415	\$70,000	592	\$99,000	776	\$380,000	\$2,163	\$660,500	\$3,549	\$955,000	\$5,004
\$42,500	418	\$70,500	596	\$99,500	779	\$385,000	\$2,188	\$665,000	\$3,571	\$960,000	\$5,028
\$43,000	420	\$71,000	599	\$100,000	780	\$390,000	\$2,213	\$670,000	\$3,596	\$965,000	\$5,053
\$43,500	424	\$71,500	601	\$105,000	\$805	\$395,000	\$2,237	\$675,000	\$3,621	\$970,000	\$5,078
\$44,000	428	\$72,000	604	\$110,000	\$829	\$400,000	\$2,262	\$680,000	\$3,645	\$975,000	\$5,103
\$44,500	431	\$72,500	608	\$120,000	\$879	\$405,000	\$2,287	\$685,000	\$3,670	\$980,000	\$5,127
\$45,000	434	\$73,000	611	\$125,000	\$904	\$410,000	\$2,311	\$690,000	\$3,695	\$985,000	\$5,152
\$45,500	437	\$73,500	613	\$130,000	\$928	\$415,000	\$2,336	\$695,000	\$3,719	\$990,000	\$5,177
\$46,000	440	\$74,000	617	\$135,000	\$953	\$420,000	\$2,361	\$700,000	\$3,744	\$995,000	\$5,201
\$46,500	444	\$74,500	621	\$140,000	\$978	\$425,000	\$2,386	\$705,000	\$3,769		
\$47,000	446	\$75,000	625	\$140,500	\$980	\$430,000	\$2,410	\$710,000	\$3,793	Valor de la póliza	Prima básica
\$47,500	448	\$75,500	627	\$145,000	\$1,002	\$435,000	\$2,435	\$715,000	\$3,818	\$1,000,000	\$5,226
\$48,000	453	\$76,000	629	\$150,000	\$1,027	\$440,000	\$2,460	\$720,000	\$3,843	\$2,000,000	\$9,286
\$48,500	457	\$76,500	632	\$155,000	\$1,052	\$445,000	\$2,484	\$725,000	\$3,868	\$3,000,000	\$13,346
\$49,000	460	\$77,000	636	\$160,000	\$1,076	\$450,000	\$2,509	\$730,000	\$3,892	\$4,000,000	\$17,406
\$49,500	462	\$77,500	639	\$165,000	\$1,101	\$455,000	\$2,534	\$735,000	\$3,917	\$5,000,000	\$21,466
\$50,000	465	\$78,000	643	\$170,000	\$1,126	\$460,000	\$2,558	\$740,000	\$3,942	\$6,000,000	\$24,816
\$50,500	468	\$78,500	646	\$175,000	\$1,151	\$465,000	\$2,583	\$745,000	\$3,966	\$7,000,000	\$28,166
\$51,000	470	\$79,000	650	\$180,000	\$1,175	\$470,000	\$2,608	\$750,000	\$3,991	\$8,000,000	\$31,516
\$51,500	474	\$79,500	651	\$185,000	\$1,200	\$475,000	\$2,633	\$755,000	\$4,016	\$9,000,000	\$34,866
\$52,000	478	\$80,000	655	\$190,000	\$1,225	\$480,000	\$2,657	\$760,000	\$4,040	\$10,000,000	\$38,216
\$52,500	482	\$80,500	658	\$195,000	\$1,249	\$485,000	\$2,682	\$765,000	\$4,065	\$15,000,000	\$54,966
		\$81,000	662	\$200,000	\$1,274	\$490,000	\$2,707	\$770,000	\$4,090	\$25,000,000	\$78,766
		\$81,500	664	\$205,000	\$1,299	\$495,000	\$2,731	\$775,000	\$4,115		
								\$780,000	\$4,139		



Locally Grown • Texas Strong

Independence
Title
IndependenceTitle.com