

comprometen el título en poder del propietario actual. Por ejemplo, los gravámenes impuestos contra una propiedad debido a una deuda de un propietario anterior pueden afectar negativamente el título de un propietario actual del inmueble en cuestión.

P: ¿Cuántas compañías activas de seguros de títulos inmobiliarios (aseguradoras) están autorizadas para realizar negocios en Illinois?

R: Hay 20 compañías autorizadas para operar en Illinois.

P: ¿Cuántos agentes activos de seguros de títulos inmobiliarios están autorizados para realizar negocios en Illinois?

R: Hay más de 12 000 agentes de seguros de títulos inmobiliarios autorizados para operar en Illinois.

P: ¿Los suscriptores de seguros de títulos inmobiliarios deben tener licencia para realizar negocios legalmente en Illinois?

R: Sí. Para obtener más información, visite nuestro sitio web en: <https://idfpr.illinois.gov/dfi/titleinsur/titleinsur-main.html>

P: ¿Los agentes de seguros de títulos inmobiliarios deben tener licencia para realizar negocios legalmente en Illinois?

R: No, pero los agentes de títulos inmobiliarios deben estar registrados por un asegurador de títulos de propiedad con licencia. Un agente de seguros de títulos inmobiliarios puede representar a una o más de las compañías de seguros de títulos inmobiliarios que operan en Illinois, cuando una compañía lo designa para ofrecer los servicios.

P: ¿Quién determina qué compañía de seguros de títulos inmobiliarios se utilizará?

R: La parte que paga el seguro de títulos inmobiliarios tiene derecho a elegir el agente y la compañía que se utilizará.

P: ¿Cómo puedo buscar u obtener una lista de compañías de seguros de títulos inmobiliarios y agentes autorizados para realizar negocios en Illinois?

R: Visite nuestro sitio web en:

<https://www.obresecureclear.state.il.us/CLEARonlineweb/lookup/licenselookup.aspx>

P: ¿Cuál es la diferencia entre una "póliza del prestamista" y una "póliza del propietario"?

R: La póliza de seguro de títulos inmobiliarios de un prestamista protege a su prestamista hipotecario hasta el monto del préstamo ante reclamaciones sobre el título que afecten sus intereses. La póliza del prestamista solo le paga al prestamista si el propietario no cumple con la obligación del préstamo debido a la reclamación. La póliza de un propietario protege al propietario ante las reclamaciones contra el título hasta el precio de venta de la vivienda. Si surge un reclamo antiguo después del cierre, la póliza de un prestamista solo pagaría al prestamista las pérdidas incurridas por dicha entidad. Los prestamistas suelen exigir una póliza. Las pólizas para propietarios de vivienda son opcionales.

P: ¿Cómo puedo investigar los precios de las pólizas de seguro de títulos inmobiliarios?

R: Puede buscar en línea, pedir referencias a amigos y familiares o a su agente/corredor, o llamar a las compañías de seguros de títulos para solicitar cotizaciones una vez que tenga una estimación del préstamo.

División de Seguros de Títulos Inmobiliarios

Oficina en Chicago
555 West Monroe Street - Suite 500
Chicago, Illinois 60661
(312) 814-4505

Oficina en Springfield
320 West Washington Street, 5th Floor
Springfield, Illinois 62786
Orientación general: 1-888-473-4858

Envíe un correo electrónico a la División de Seguros de Títulos Inmobiliarios:

FPR.TitleInsurance@illinois.gov

<https://idfpr.illinois.gov/dfi/titleinsur/titleinsur-main.html>

Línea TTY: 1-866-325-4949

Advertencia: El presente documento es exclusivamente para fines informativos y no constituye asesoramiento jurídico. Este documento no modifica ningún requisito de la ley estatal o federal. Consulte con su propio abogado para obtener asesoramiento legal. Esta no es una interpretación escrita de conformidad con el Capítulo 205 de los Estatutos Compilados de Illinois (Illinois Compiled Statutes, ILCS), Sección 670/20(c) o cualquier otra ley.

Impreso por la Autoridad del Estado de Illinois
IOCI 24-0900 0 copias enero de 2024



Estado de Illinois
Departamento de Regulación Financiera
y Profesional de Illinois

División de Cooperativas de Ahorro y Crédito

División de
Instituciones
Financieras (DFI)



IDFPR
Illinois Department of
Financial and Professional Regulation

La División de Instituciones Financieras protege a los consumidores

La División de Instituciones Financieras del Departamento de Regulación Financiera y Profesional de Illinois tiene varias responsabilidades clave, que incluyen:

- **Concesión de licencias:** las instituciones financieras que operan en Illinois deben tener una licencia o una acreditación de conformidad con diversas leyes. Buscamos entidades sin licencia para proteger a los consumidores contra el fraude, el robo y otros abusos.
- **Evaluación de solicitudes:** revisamos las solicitudes y renovaciones de licencias para asegurarnos de que todos los prestamistas, cooperativas de ahorro y crédito, acreedores y otros titulares de licencias cumplan con los requisitos de concesión de licencias o estatutos.
- **Evaluaciones:** la ley nos exige que evaluemos las instituciones financieras periódicamente. Cuando es necesario, realizamos evaluaciones adicionales para asegurarnos de que los titulares de licencias tengan solidez financiera y cumplan con la ley.
- **Educación:** participamos en seminarios y foros educativos para informar a los consumidores y al público.
- **Investigaciones:** investigamos todas las denuncias contra instituciones financieras en Illinois.
- **Medidas disciplinarias:** tomamos medidas disciplinarias contra las instituciones financieras en Illinois que infringen la ley o no cumplen con los requisitos de concesión de licencias. Las medidas disciplinarias pueden incluir multas, planes de acción correctiva, compensación al consumidor, o suspensión o revocación de la licencia.

- **Legislación:** colaboramos con el gobernador, los legisladores y otras partes interesadas para crear una legislación que mejore nuestras industrias reguladas y promueva la protección del consumidor.

Antecedentes y descripción general de la División de Seguros de Títulos Inmobiliarios

El seguro de títulos inmobiliarios en Estados Unidos se remonta a 1876, luego del caso histórico de 1868 Watson contra Muirhead, en Pensilvania. Watson quería comprar una propiedad en Filadelfia. Contrató a un “gestor” (proveedor de informes y búsqueda de títulos) llamado Charles Muirhead para que le informara todas las reclamaciones contra la propiedad que evitarían que Watson pudiera asumir la titularidad de la misma con libertad de gravámenes. Desafortunadamente, Muirhead recibió un mal consejo legal de que una indemnización pecuniaria pendiente contra el vendedor no era un gravamen sobre la propiedad.

Watson compró la propiedad basándose en la asesoría incorrecta de Muirhead. Más tarde, el acreedor judicial del vendedor demandó a Watson por la propiedad, ganó, y la vendió en subasta judicial para pagar la deuda del vendedor. Watson demandó a Muirhead por indicarle que el título estaba libre de gravámenes, pero el tribunal determinó que Muirhead no había sido negligente porque se trató de un error de juicio honesto.

El seguro de títulos inmobiliarios estuvo disponible poco después de que se decidiera el caso para proteger a los compradores y a los prestamistas garantizados contra reclamos y defectos en el título de propiedad, y para proteger a los vendedores contra demandas por títulos defectuosos.

En 1901, la Asamblea General de Illinois aprobó la Ley de Seguro de Títulos Inmobiliarios (Title Insurance Act) para establecer un conjunto de requisitos que todas las compañías de este rubro deben cumplir al hacer negocios en Illinois.

La Ley de Seguro de Títulos Inmobiliarios requiere que el Departamento de Regulación Financiera y Profesional evalúe anualmente la situación financiera y las operaciones de cada empresa que lleve a cabo estas actividades. Estas evaluaciones garantizan que cada asegurador cumpla con la ley y siga otras disposiciones, normas y regulaciones aplicables.

Preguntas frecuentes sobre la División de Seguros de Títulos Inmobiliarios

P: ¿Cuáles son los deberes y las responsabilidades de la División de Seguros de Títulos Inmobiliarios?

R: Otorgar licencias, certificar, registrar y regular las compañías de seguros de títulos inmobiliarios y sus agentes registrados; evaluar anualmente a las compañías de seguros de títulos inmobiliarios para asegurar que cumplan con los requisitos establecidos en la Ley de Seguros de Títulos Inmobiliarios de Illinois; examinar las operaciones y la administración de todas las compañías de seguros de títulos inmobiliarios que operan en Illinois y verificar la estabilidad financiera de dichas compañías.

P: ¿Qué significa tener el “título” de una propiedad?

R: El título representa la propiedad legalmente reconocida por una persona o entidad sobre un terreno o edificación. El título de propiedad inmueble en Illinois está documentado y registrado por el registrador de escrituras del condado donde se encuentra la propiedad.

P: ¿Qué es el seguro de títulos inmobiliarios?

R: El seguro de títulos inmobiliarios es una protección financiera contra pérdidas provocadas por defectos o impedimentos legales (como gravámenes o servidumbres) expedidos contra el título de una propiedad inmueble. Las pólizas de seguro de títulos inmobiliarios describen los términos, las condiciones y las exclusiones específicos de la cobertura del seguro.

P: ¿Cuál es el objetivo principal de una aseguradora de títulos de propiedad?

A. Asegurar, garantizar y avalar títulos de propiedad inmobiliaria en Illinois. Esto es si la empresa está constituida según las leyes de Illinois, la ley de otro estado, las leyes del Distrito de Columbia o las leyes de un gobierno extranjero.

P: ¿Qué son los agentes de seguros de títulos inmobiliarios?

R: Compañías o personas registradas por aseguradores de títulos inmobiliarios para realizar transacciones inmobiliarias en Illinois.

P: ¿Cuál es el costo del seguro de títulos inmobiliarios?

R: Los precios varían. Es importante comparar precios y hacer preguntas sobre las tarifas y los cargos.

P: ¿En qué se diferencia el seguro de títulos inmobiliarios de otros tipos comunes de seguros?

R: Los seguros de vida, médicos, para propietarios de vivienda y otros tipos comunes de seguros brindan protección contra eventos potenciales o futuros. El seguro de títulos inmobiliarios protege contra eventos pasados relacionados con los bienes inmuebles o propietarios anteriores que