



## Seguro de Título de Propiedad

*Los costos de transacción que conlleva la adquisición de una vivienda, como por ejemplo los estudios de título, no son nada de despreciables. Una forma de encarar el riesgo de la falta de certeza jurídica de los títulos de propiedad y además rebajar esos costos de transacción, es a través de los llamados seguros de título de propiedad. Esto podría traducirse en menores costos para la sociedad por un monto cercano a las UF 430.000 por año.*

Los costos de transacción que conlleva la adquisición de una vivienda, especialmente cuando ella se realiza con financiamiento bancario o de otra índole, no son nada de despreciables. Entre tasaciones, estudios de títulos, gastos notariales, impuesto de timbres y estampillas, inscripción en el Conservador de Bienes Raíces, seguro de desgravamen, etc., los gastos envueltos pueden alcanzar hasta casi un 2% del valor de una vivienda promedio (y más si se trata de viviendas de menor valor). Esto le quita fluidez a los mercados secundarios de viviendas y hace menos líquido a este tipo de activos, provocando una distorsión. Por tanto, cualquier propuesta que implique una reducción en dichos costos de transacción debiera, si bien concebida y aplicada, acarrear una ganancia social.

Adicionalmente, algunos de estos costos no son eficientes además porque no cubren adecuadamente los riesgos envueltos en operaciones inmobiliarias. Este es el caso de la certeza jurídica de los títulos de propiedad. Una forma de encarar este riesgo y además potencialmente rebajar los costos de los estudios de título, es a través de los llamados seguros de título de propiedad. El presente Fundamenta indaga sobre las posibilidades de este tipo de seguro en nuestro país, con el propósito de contribuir a darle más profundidad a los mercados de financiamiento de la vivienda en nuestro país.

## ¿Cómo se opera en Chile?

Actualmente en Chile no existen seguros de títulos de propiedad. Los compradores de bienes inmuebles, las instituciones financieras y los inversionistas institucionales asumen los riesgos de que los títulos de propiedad contengan defectos ocultos, que lleven a que el propietario que inscribió el título a su nombre no sea finalmente el que tiene el dominio de la propiedad y, por tanto, asumen el riesgo de no tener la hipoteca a su favor.

Esto se origina en el hecho que la inscripción de la propiedad en el Conservador de Bienes Raíces a nombre del comprador no asegura el dominio de la propiedad, sólo acredita la posesión del inmueble y que se presume que es el dueño, pero deja abierta la posibilidad de que aparezca un tercero con mejor derecho sobre el inmueble.

La forma en que los bancos operan es encargando los estudios de títulos de la propiedad a especialistas en esa labor, que normalmente son abogados o estudios de abogados especializados. Estos emiten un documento acreditando que los títulos están aprobados para que se perfeccione la operación de compraventa o bien que faltan antecedentes o que existen problemas que impiden la operación. Esta es la forma en que compradores e instituciones financieras cubren los riesgos de pérdida por errores en los títulos. Sin embargo, no hay un contrato con el especialista que indique que si hay un error en los títulos de la propiedad, ya sea por negligencia del especialista u otra causal, éste va a compensar económicamente a las partes afectadas.

Además, no existen economías de escala en el uso de la información de los estudios de títulos. Cada vez que llega un cliente a pedir un crédito hipotecario se hace un estudio de los títulos de la propiedad, aún cuando antes se haya realizado el mismo estudio. De igual forma, cada vez que se renueva el crédito o transa la propiedad se hace un nuevo estudio.

El costo de un estudio de títulos fluctúa entre dos y cinco unidades de fomento, dependiendo de la institución financiera en que se financia la operación. Este costo no es menor en relación al valor de las propiedades o en relación a los otros gastos de la operación. En efecto, para una vivienda de UF 2.500, los costos del estudio de títulos representa del orden del 0,2% del valor de la vivienda y para una vivienda de UF 1.000, ese costo puede equivaler el 0,4% de su valor.<sup>1</sup>

Los estudios de título se demoran entre 3 y 15 días hábiles a partir del momento en que se tiene toda la información. Por otra parte, sólo pedir un certificado de hipotecas, gravámenes o de dominio demora 3 a 4 días hábiles.

La apreciación generalizada es que en Chile no existen problemas serios con los títulos de propiedad que signifiquen incertidumbre para los propietarios, instituciones financieras o inversionistas institucionales. Los errores que se cometen en los estudios son mínimos, debido a su rigurosidad. Aun así, existe espacio para desarrollar los seguros de títulos de propiedad, como se verá a continuación.

## ¿Qué son los seguros de título y cómo operan?

Los seguros de títulos de propiedad son pólizas que cubren las eventuales pérdidas en que incurrirían los compradores de bienes inmuebles, o las instituciones financieras que los financiaron, por defectos en los títulos de las propiedades inmobiliarias.

Las compañías aseguradoras que venden los seguros de títulos asumen los costos de solucionar, judicialmente o por acuerdo, cualquier controversia que se produzca con los títulos de la propiedad. Más aún, en caso que el tenedor de una póliza pierda su propiedad por problemas con los títulos, las

<sup>1</sup> Se trabajó con un costo de estudio de título de UF 4 porque fue el que más se repitió dentro de las instituciones financieras.

compañías de seguros le pagan el valor de la propiedad como compensación.

### Cobertura

Las coberturas cubren un conjunto amplio de situaciones, entre las que se encuentran que: (a) un tercero posea participación en el título de propiedad; (b) un tercero tenga derechos que afectan el título de propiedad originados en arriendos, contratos u opciones; (c) un tercero afirme tener derechos que afecten el título de propiedad resultante de la falsificación de un documento o de una falsa identidad; (d) un tercero posea servidumbre sobre la propiedad; (e) un tercero tenga derecho a restringir el uso de la propiedad.

La póliza asegura al tenedor para siempre, incluso después que ya no tenga su título y tiene las siguientes características respecto de la duración: (a) no se puede ceder la póliza a nadie más; y (b) asegura a cualquier persona que herede el título por causa de fallecimiento del asegurado.

### Costos

Los costos del seguro y del estudio de títulos son del orden del 0,5% del valor de la propiedad en Estados Unidos, país donde está más desarrollada esta industria.

### Ventajas

La principal ventaja de estos seguros es que dan garantía a los compradores de bienes inmuebles de que serán los dueños legítimos de la propiedad que están comprando. Asimismo, le garantizan a las instituciones financieras o a los inversionistas institucionales que el colateral que están recibiendo, que la mayoría de las veces es la misma propiedad que están financiando, va a poder ser ejercido en caso que se requiera.

Una segunda ventaja es la ganancia en eficiencia, ya que las empresas que venden estos seguros se especializan en hacer estudios de títulos. Para esto tienen bases de datos actualizadas con toda la información relevante para realizar los estudios de títulos de las propiedades. Esto lleva a que el estudio de título sólo tome entre 24 y 72 horas, en el caso de EEUU. Una tercera ventaja es que si posteriormente se renegocia el crédito hipotecario, el costo de la prima tiene un descuento, que en el caso de EEUU alcanza en promedio entre 50% a 60% del valor original de ésta. También puede obtenerse un descuento en la prima cuando se revende la casa.

Una cuarta ventaja es el ahorro de costos que se puede traspasar a precios, aumentando la demanda por viviendas. Las fuentes de ahorro de costos son:

- Ganancia de eficiencia en la producción de estudios de títulos.
- Después de una o dos transacciones, el costo marginal del estudio de título de una propiedad es mínimo.
- Economías de escala; en conjuntos habitacionales se hace un estudio de títulos para el conjunto.

Una quinta ventaja es aumentar la liquidez de las viviendas porque es más fácil traspasarlas.

Una sexta ventaja es el ahorro en el costo de financiamiento para las empresas inmobiliarias, ya que la existencia del seguro de título podría permitir que los bancos que financian las compras de viviendas liberen antes los fondos a dichas empresas.

Una séptima ventaja es desarrollar el mercado secundario de crédito hipotecario. A medida que se separa el originador de los inversionistas, se requiere un seguro de título para que el crédito se transforme en un commodity.

### Tipos de pólizas

En el caso de EEUU existen los siguientes dos tipos de seguros de títulos: (a) la cobertura para propietarios de viviendas, póliza que es emitida por el precio de compra de la propiedad y cuya vigencia es indefinida, es decir no debe ser renovado y no existe ningún pago adicional de prima por el tiempo que el asegurado o sus herederos conserven la propiedad; y (b) la cobertura para quienes otorgan créditos hipotecarios, que cubre el monto del préstamo y tiene vigencia hasta que el crédito expira en su totalidad.

### ¿Se puede desarrollar un seguro de título en Chile?

Los potenciales demandantes del seguro de título de propiedad son los compradores de inmuebles, bancos, instituciones financieras, empresas de leasing para la vivienda e inversionistas institucionales.

Desde el punto de vista del estudio de títulos, la centralización de esta función en pocos oferentes puede generar ganancias de eficiencia debido a que cada vez que se transa una propiedad sólo se tiene que actualizar el estudio de títulos, en cambio, si no está centralizado se tiene que hacer todo el estudio nuevamente. Asimismo, si hay un desarrollo habitacional se tiene que estudiar una sola vez el título y no para cada vivienda en particular, ya que todas están en el mismo terreno. Por último, si un propietario desea renegociar su crédito, el nuevo banco que lo financia podría usar el mismo estudio de títulos para acreditar la calidad de su garantía. Todo esto hace bajar los costos de originación de los créditos hipotecarios. Por otra parte, las compañías de seguros tienen mayor capacidad de manejar el riesgo de errores en los títulos de propiedad por la ley de los grandes números. Para cada propie-

tario el evento de tener un problema con su título de propiedad es muy costoso y significa una gran pérdida, pero como tiene una baja probabilidad ese evento, el valor esperado de esa pérdida no es muy alto. Por lo tanto, el propietario preferiría pagar, incluso más que el valor esperado de la pérdida, por un seguro que le elimine ese riesgo.

Es posible, entonces, que tanto los propietarios como los bancos y otras instituciones financieras demanden el seguro de título, tanto porque rebaja los costos de originación de los créditos como porque disminuye el riesgo de la operación. Así, el aspecto clave del desarrollo de la industria de los seguros de títulos en Chile sería la ganancia en eficiencia en la producción de los estudios de títulos. Si una empresa especializada en estudios de título generara los estudios a un menor costo y además entregara un seguro, podría ganarse un espacio en el mercado.

A juicio de las propias compañías de seguros, sin embargo, existirían algunas limitantes a los seguros de título de propiedad. Los argumentos son: (a) debido a que en este tipo de seguro la probabilidad de ocurrencia del suceso es baja, el precio que se puede cobrar por el seguro también lo es; (b) existiría un escaso apoyo de las reaseguradoras a este tipo de seguros, porque cuando hay un siniestro la pérdida es muy alta; (c) es un seguro muy específico, por tanto no es de uso masivo; (d) la no obligatoriedad lo hace poco atractivo por el riesgo de selección adversa.

A favor del desarrollo de la oferta juega que el Conservador de Bienes Raíces tiene la obligatoriedad de darle toda la información disponible a una compañía de seguros que quisiera emitir pólizas de seguros de títulos. Esa información por ley es pública. Asimismo, en Chile no existe ninguna restricción para que una empresa emita el seguro de título de propiedad.

## ¿Qué beneficios podría traer una industria de seguros de título en Chile?

Un beneficio evidente del desarrollo de una industria de seguros de título en nuestro país es precisamente que cubre un riesgo actualmente descubierto. Ello debiera traducirse además en menores costos asociados a los estudios de título, ahorro que se materializaría por tres vías: (a) transacción de viviendas en el mercado secundario; (b) economías de escala; y (c) venta de primera vivienda. La suma de estos tres ahorros se estima que puede alcanzar a UF 430.000 por año, equivalentes a UF 8.600.000 en valor presente, según el desglose a continuación.

### Transacción de viviendas en mercado secundario

En el mercado secundario se transan del orden de 46.000 viviendas anualmente. El estudio de títulos de cada una de esas viviendas cuesta aproximadamente UF 4, por lo que se genera un gasto total en estudios de títulos del orden de UF 184.000. Si por efecto de centralizar la realización de los estudios, y dado que cada vez que se transa una vivienda en el mercado secundario se requiere sólo actualizar un estudio de títulos ya existente, los costos se redujeran a la mitad para un tercio de esas viviendas transadas, se tendría un beneficio de UF 30.000 anuales, que en valor presente puede llegar a UF 600.000.<sup>2</sup>

### Economías de escala

En los conjuntos habitacionales cada prominente comprador o su banco hace su propio estudio de título. La implementación de los seguros de título de propiedad en Chile permitiría realizar el estudio por condominio y no por unidad habitacional construida, lo cual sería un substancial ahorro de costos para los compradores.

De las 30.000 viviendas nuevas que se transan anualmente, 27.000 son en conjuntos habitacionales, para los que se supone un promedio de 15 viviendas en cada uno. Por lo tanto, si para cada conjunto habitacional se realizara sólo un estudio de títulos, cada año se harían 25.000 estudios de títulos menos, que a un costo de UF 4 cada uno, significa un ahorro de UF 100.000 anuales para los compradores de viviendas.<sup>3</sup> Esta cifra llevada a valor presente se eleva a UF 2 millones.

### Ahorro de tiempo de financiamiento

La existencia del seguro de título podría permitir que los bancos que financian las compras de viviendas liberen antes los fondos a las empresas inmobiliarias, con lo que éstas disminuirían sus costos de financiamiento y podrían traspasar parte de ese ahorro a los compradores. En efecto, actualmente los bancos liberan los fondos una vez que sale inscrita la hipoteca a favor del banco. Con el seguro de títulos es posible que los bancos adelanten los fondos contra la firma de escritura, ya que en ese momento habrá un seguro de título que responderá si no se puede inscribir la propiedad a nombre del comprador.

Anualmente el sistema financiero financia del orden de UF 90 millones, a una tasa de interés estimada del 4% nominal anual. Si por efecto del seguro de títulos se acortarán los tiempos de liberar los fondos en 30 días, anualmente las empresas inmobiliarias y/o constructoras se ahorrarían del orden de UF 300.000, que en valor presente llegaría a UF 6.000.000.

<sup>2</sup> Se utiliza una tasa de descuento de 5%.

<sup>3</sup> En el barrio alto se estima que los conjuntos habitacionales tienen 10 viviendas en promedio y en el resto de Santiago tendrían 50 viviendas o más. Por lo que un valor medio de 15 viviendas por conjunto habitacional es relativamente conservador.

## Recuadro: Experiencia Internacional

### Estados Unidos

Los seguros de títulos de propiedad se originan en Estados Unidos a fines del siglo XIX y crecen fuertemente a fines de los años 40 con el desarrollo del mercado secundario de créditos hipotecarios. Estos surgen como producto de la gran cantidad de errores y omisiones que cometían los abogados en el estudio de los títulos de propiedad y en la confección de las escrituras de compraventa. Los errores se debían en gran medida a que se operaba con sistemas de registros de propiedad deficientemente organizados, que además en muchas ocasiones contenían información poco fidedigna. Todo esto ocasionaba daños a los propietarios y a los prestamistas hipotecarios.

En términos generales, el seguro de título es una póliza que defiende y paga por las pérdidas sufridas por el propietario o por la institución que financió la compra, como resultado de defectos en el título de la propiedad inmobiliaria (hogares o cualquier tipo de propiedad inmobiliaria).

Actualmente en Estados Unidos, los bancos o empresas hipotecarias que financian transacciones de propiedades inmobiliarias exigen que los compradores adquieran una póliza de seguro del título de propiedad.

El tiempo del examen de título es de 24 a 72 horas.

### Cobertura del Seguro de Título

La compañía de seguros cubrirá, entre otros, los siguientes riesgos que tengan lugar después de la fecha de emisión de la póliza.

- Si un tercero posee participación en el título de propiedad,
- Si un tercero tiene derechos que afectan el título de propiedad originados en arriendos, contratos u opciones,
- Si un tercero afirma tener derechos que afectan el título de propiedad resultantes de una falsificación o de una falsa identidad,
- Si un tercero posee servidumbre sobre la propiedad,
- Si un tercero tiene derecho a restringir el uso de la propiedad,
- Si el título de propiedad está incorrecto o defectuoso,
- Si un tercero tiene un derecho prendario sobre el título de propiedad, incluyendo una hipoteca, una sentencia ejecutoria, gravamen por impuestos estatales o federales no pagados, o un gravamen especial, un cargo por parte de una asociación de propietarios de viviendas familiares o de condominio, un derecho prendario, ya sea antes o después de la

**Cuadro 1: Estimación del Valor de la Prima para Pólizas de Seguro de Título**

	Cobertura (en dólares)				
	50.000	100.000	200.000	500.000	1.000.000
Owner Policies ( US\$)	177	348	593	1.342	2.444
US\$ por cada 1000 US\$ asegurado	3,55	3,48	2,96	2,68	2,44
Prima					
Lender Policies ( US\$)	147	283	504	1.149	2.099
US\$ por cada 1000 US\$ asegurado	2,95	2,83	2,52	2,30	2,10
Costo Estimado de Búsqueda	192	230	248	372	519

Fuente: A Transaction-Cost View of Title Insurance and its Role in Different Legal Systems.

fecha de la póliza, por mano de obra y materiales suministrados con anterioridad a la fecha de la póliza,

- Si un tercero tiene un gravamen sobre el título de propiedad,
- Si un tercero afirma tener derechos que afectan el título de propiedad que proceden de fraude, coacción, incompetencia o incapacidad,

#### Tipos de Cobertura

Existen dos tipos de cobertura (a) cobertura para los propietarios, cubre el precio de compra de la propiedad y es de vigencia indefinida; (b) cobertura a los prestamistas, que cubre el monto del préstamo y la vigencia es igual al plazo del préstamo.

#### Costos

El cuadro 1 muestra que para una propiedad de US\$ 50.000, la póliza para el dueño cuesta en promedio 0,35%, la que cae a 0,24% para propiedades valoradas sobre US\$ 1 millón de dólares. Los porcentajes son insignificamente menores para pólizas de prestamistas. Estas primas no incluyen: i) los costos de búsqueda, estimados entre US\$ 192 y 519; ii) los servicios de cierre y los documentos de preparación.

Si posteriormente se renegocia el crédito hipotecario, el costo de la prima tiene un descuento en promedio entre 50% a 60% del valor original de ésta. También puede obtenerse un descuento en la prima cuando se revende la casa, siempre que no haya transcurrido mucho tiempo desde que se hizo el estudio inicial.

Actualmente en Estados Unidos el 85% de las transacciones de viviendas se realizan con seguro de título.

#### Title Plants

En Estados Unidos las empresas que otorgan seguro de título, con excepción de algunos estados, deben operar con title plants, que son archivos privados que contienen toda la información relevante de los títulos de propiedad, escrituras, impuestos pagados, hipotecas, prohibiciones, servidumbres, los cuales están siempre actualizados y son para todo el país. El costo económico de mantener en funcionamiento un title plant y de continuamente ir incrementando la información es extremadamente costoso. Este es uno de los factores que determinan que las aseguradoras de títulos de propiedad tengan altos costos fijos en comparación con otros tipos de seguros de propiedad.

#### Seguros de Títulos versus otros Seguros de Propiedad

Existen amplias diferencias entre los seguros de títulos y otros seguros de propiedad, estos últimos conocidos como property casualty (incendio, terremoto y otros), tal como se muestra en el Cuadro 2. Por ejemplo, los seguros de título de propiedad están basados esencialmente en acontecimientos del pasado y en la situación actual del título, por lo que no depende de contingencias futuras como es en el caso de un seguro de property casualty. Los costos del seguro de título son elevados en comparación a los de property casualty, la competencia en el mercado de seguros de títulos esta semi concentrada, mientras que en seguro de property casualty existe mayor competencia ya que el mercado esta fragmentado.

**Cuadro 2: Seguros de títulos versus Seguros de Propiedad**

<b>Características</b>	<b>Seguro de título</b>	<b>Otros Seguros</b>
Tipo de protección	Eventos pasados	Eventos futuros
Costos de Administración	Alto	Bajo
Severidad de la Pérdida	Bajo	Moderada
Competencia	Mercado Concentrado	Mercado Fragmentado

Fuente: Title Industry and Industry Statistic

FUNDAMENTA es una publicación de la Cámara Chilena de la Construcción A.G.

que busca desarrollar temas vinculados directa o indirectamente al sector con el propósito de contribuir al debate sobre crecimiento y desarrollo del país. Se autoriza su reproducción total o parcial siempre que se cite expresamente la fuente.

Para acceder a FUNDAMENTA y a los estudios de la Cámara Chilena de la Construcción A.G.

por Internet, conéctese a: [www.camaraconstruccion.cl](http://www.camaraconstruccion.cl)

Director responsable: Felipe Morandé L.

8

## España

El seguro de título de propiedad comenzó a regir en España en septiembre del 2000. El seguro cubre la voluntad expresada por el futuro propietario de la vivienda en el momento de la compraventa. Una vez que el nuevo propietario está en posesión del derecho de propiedad, el seguro lo defiende de reclamaciones y pérdida del derecho de propiedad que adquirió o creyó adquirir, y de estafas a la vivienda.

### Costos

La suma asegurada es el precio de la vivienda con un máximo de 360.000 euros. La prima es única y tiene un valor de alrededor de 180 euros.

### Vigencia

El seguro se paga una sola vez y su vigencia se prolonga durante los 20 años siguientes a la realización del contrato, cubriendo todos los vicios anteriores o posteriores a la escritura de la vivienda.

En España, su uso no ha sido muy extensivo aún. Hasta ahora se han emitido 100 millones de euros en primas.

## Canadá

El seguro de título de propiedad ha estado disponible en Canadá desde 1956 y ha sido usado principalmente en las regiones de Ontario y Toronto. En estos lugares, la mayoría de las escrituras de traspaso, de propiedad y las opiniones de los títulos emitidas por los abogados estaban basadas sobre la evidencia provista por los registros públicos.

En Ontario, el gobierno asegura la confiabilidad del sistema de registro de propiedad a través de la mantención de un Fondo Asegurador para compensar a cualquier persona que haya sido engañada en una propiedad por un error en el sistema. En esta misma provincia, los abogados, con la llegada de compañías estadounidenses que ofrecían un seguro de título, comenzaron a ofrecer su propio seguro de título, el que funciona bajo el nombre de «Title Plus». Este es un seguro complementario

que provee cobertura respecto de defectos ocultos y omisiones en los estudios de títulos de las propiedades.

### Costos

El seguro de título es ofrecido a un precio mucho menor que en Estados Unidos, normalmente 200 dólares canadienses para un seguro de institución financiera de una propiedad de 500,000 dólares canadienses y 50 dólares canadienses para una póliza adicional para el comprador.

Se emiten 100.000 pólizas anualmente.

## Australia y Nueva Zelanda

El seguro de título partió recientemente en el año 2000. No es exigido por los bancos a sus clientes.

Los riesgos relacionados con los títulos de propiedad operan bajo un sistema de «Torrens», que es un registro de propiedades y escrituras, de ahí que no sea tan necesario el seguro de título de propiedad. Un certificado de registro de propiedad es efectivamente una garantía del título. El procurador o abogado lleva a cabo la búsqueda del título de propiedad en el registro. Estos abogados deben pertenecer al panel de personal calificado del Banco para poder dar este servicio y están cubiertos por un seguro.

En Nueva Zelanda, el gobierno garantiza que la persona que figura como propietario en el registro de título de propiedad, tiene un título de propiedad que es válido. Pero esta garantía está limitada a materias del título y hay excepciones. El seguro de título no replica la garantía del gobierno, porque no sólo garantiza que la persona tenga un título válido, sino también la cubre de sufrir pérdidas cuando la calidad de sus derechos para disfrutar de la propiedad se ve dañada por una amplia variedad de leyes que afectan la propiedad.

La póliza de protección para el propietario no cubre riesgos comerciales y de desarrollo, tampoco cubre pérdidas causadas por fuego, terremotos, tormentas, deslizamientos de tierra o robos.