

DICCIONARIO INMOBILIARIO

REAL ESTATE DICTIONARY (SPANISH)



Old Republic Title facilita este diccionario como guía de consulta para las personas y organizaciones que componen la comunidad inmobiliaria. Esperamos que le resulte de utilidad por sus breves definiciones de la terminología inmobiliaria. Nos complace tener la oportunidad de estar a su servicio. Old Republic Title: su única fuente de respuestas para las preguntas actuales en materia de seguro de títulos.

¿Por qué Old Republic Title?

Durante más de 100 años, Old Republic Title ha sido un miembro respetado de la comunidad estadounidense dedicada a los seguros de títulos. Nuestros profesionales en materia de títulos inmobiliarios estarán encantados de responder a cualquier pregunta sobre seguros de títulos o acerca de los conceptos definidos en este diccionario. También puede acceder a oldrepublictitle.com para poder contar con una reseña general exhaustiva de todo lo que podemos hacer por usted.

A

Accesión: La paulatina acumulación de terreno mediante fuerzas naturales como ser el viento o el agua.

Acceso: El derecho legal de ingresar a un inmueble, y salir de él, por una vía pública. Puede incluir el derecho de ingresar y salir por un terreno ajeno.

Acervo: El conjunto de posesiones que tiene una persona. El alcance que tiene el derecho de una persona sobre bienes inmuebles.

Acreeedor hipotecario: El prestamista hipotecario.

Administrador: La persona designada por un tribunal de sucesiones para liquidar los asuntos sucesorios de un causante que muere sin dejar testamento. El término "administradora" se utiliza para tal función si la desempeña una mujer. Véase también "Representante personal".

Adquirente: El comprador de un bien inmueble en virtud de un contrato inmobiliario.

Agente asegurador del Seguro de Título:

La compañía de seguros que emite pólizas de seguro al público en general o bien a otra aseguradora.

Agente de título: Véase "Agente".

Agente: Persona física o jurídica facultada para actuar en nombre de otra o realizar algún negocio en su nombre, por ej. un agente de títulos en virtud de un contrato celebrado con Old Republic Title reviste la condición de agente al sólo efecto de emitir pólizas de seguro de título y demás productos afines.

Albacea: La persona designada por un tribunal de sucesiones para llevar a cabo las disposiciones contenidas en un testamento. El término también se utiliza para tal función si la desempeña una mujer. Véase también "Representante personal".

ALTA: American Land Title Association, asociación nacional de compañías de seguros de título, referencistas a cargo de confeccionar extractos de títulos y abogados especialistas en derechos reales inmobiliarios. Su sede principal se encuentra en Washington, D.C.



A (Continuación)

Antecedentes del Título: Término aplicado a la serie histórica de transacciones y documentos que afectan al título de un respectivo inmueble.

Apoderado: Quien está autorizado en virtud de un poder de representación otorgado por otro, en cuya virtud se lo autoriza a firmar documentos jurídicos como ser escrituras e hipotecas, entre otros, en nombre del poderdante.

Arancel de apertura: El arancel administrativo que cobra el prestamista por preparar la documentación del préstamo, realizar verificaciones crediticias, inspeccionar y, a veces, tasar la propiedad, que suele computarse como porcentual del valor nominal del préstamo.

ARM: Hipoteca de tasa ajustable (ARM, por sus siglas en inglés). Véase también "Hipoteca de tasa variable".

Autorización de venta: Cláusula contenida en un testamento, hipoteca, escritura constitutiva de fideicomiso o contrato de fideicomiso por la que se autoriza la venta o transferencia de un inmueble de conformidad con las condiciones previstas en dicha cláusula.

Avalúo impositivo: La determinación de un impuesto, carga o tributo, por lo general según las alícuotas establecidas.

Averiguación del título: El examen de los registros públicos, leyes y fallos judiciales que revelan información actualizada sobre la titularidad del inmueble.

B

Banco hipotecario: Institución financiera especializada en préstamos de dinero con el solo fin de aplicarlos a bienes inmuebles y garantizar sus préstamos con hipotecas sobre dichos bienes raíces.

Bienes inmuebles o raíces: El terreno, junto con sus accesorios, mejoras y dependencias.

Boleto de compraventa: Contrato por el cual se acuerda vender y comprar y en virtud del cual el vendedor retiene el título a modo de garantía hasta tanto se le hayan efectuado y cumplido los pagos exigidos.

Bureau of Land Management (Oficina de Gestión Inmobiliaria): La dependencia gubernamental encargada de relevar el catastro público y gestionar los inmuebles del Estado.

C

Caducidad del Título: Disposición prevista en una escritura por la que se creará una condición que hará que el título se traspase a otra persona en caso de suscitarse determinadas circunstancias.

Calle sin salida: Término jurídico que alude a calle o pasaje. Por lo general en la actualidad la planifican los ingenieros para facilitar la circulación en rotonda de los vehículos.

Cambio de circunstancia: De acuerdo con la Regla TRID, hay acontecimientos que le permiten al acreedor revisar la Estimación del Préstamo o la Divulgación de Cierre, como por ejemplo: (i) un acontecimiento extraordinario ajeno al control de una parte interesada u otro acontecimiento imprevisto que específicamente atañe al consumidor o la transacción; (ii) información pertinente al consumidor o transacción en la cual se hubiere basado y confiado el acreedor al momento de proveer su Estimación del Préstamo y que resultare inexacta o bien cambiara después de facilitar las divulgaciones; (iii) información novedosa pertinente al consumidor o a la transacción en la cual el acreedor no se hubiere basado ni confiado al momento de brindar su Estimación del Préstamo; (iv) revisiones solicitadas por el consumidor; (v) la fecha de vencimiento de la Estimación del Préstamo; o bien (vi) la fecha en que se cierra definitivamente la tasa de interés aplicable.

Catastro o plano catastral: Mapa representativo de una porción de terreno subdividido en lotes con la respectiva demarcación de sus calles colindantes.

CC&R: Obligaciones, condiciones y restricciones propter rem. Véase también "Condiciones y restricciones propter rem".

Cedente: La persona que efectúa una cesión. Por ejemplo, el cedente de una hipoteca o contrato.

Certificado de inundación: Término habitual que se emplea para aludir al Formulario de Determinación de Riesgo de Inundación Estándar (SFHDF, por sus siglas oficiales en inglés) emitido por la Agencia Federal de Gestión de Emergencias (FEMA, por sus siglas oficiales en inglés). Dicha certificación determina si el terreno o edificio está ubicado dentro de un Área con Riesgo de Inundación Especial a los efectos de cumplir con los requisitos del seguro contra inundaciones de conformidad con el Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones.

Cesionario: La persona a cuyo favor se transfiere un derecho. Por ejemplo, el cesionario de una hipoteca o contrato.

Cesionista: Persona que transfiere a otro (concesionario) un derecho sobre un inmueble.

Cierre: También conocido como "fideicomiso" o "liquidación". El trámite consistente en la formalización de los documentos jurídicamente vinculantes, como ser las escrituras e hipotecas, que más comúnmente se vinculan con la compraventa de un inmueble y el préstamo de dinero destinado a contribuir con dicha compraventa.

Cláusula de obligación pagadera al momento de la venta: Disposición prevista en una hipoteca o escritura constitutiva de fideicomiso mediante la cual se exige que el préstamo sea pagado en su totalidad en caso de concretarse la venta o transferencia de la propiedad.

C (Continuación)

Cláusula de pago de siniestro: Cláusula incluida en un contrato de seguro por la que se establece que todo siniestro se pagará a favor de al menos dos partes según el orden de aparición de su derecho. Por lo general, dichas partes interesadas son el propietario y el prestamista hipotecario.

Codificación: La conversión de datos a una forma que no pueda ser entendida con facilidad por personas no autorizadas. El proceso de codificar un mensaje para que sólo pueda ser leído únicamente por el emisor y su respectivo destinatario. La codificación es la manera más eficaz de lograr la seguridad de los datos.

Compromiso de título: El informe emitido por la compañía de seguros de título o su agente, por el que ésta se compromete a expedir el formulario de la póliza designada en el referido compromiso una vez cumplidos y satisfechos los requisitos exigidos en dicho documento de compromiso.

Comunidad de intereses comunes (CIC): Derecho de propiedad caracterizado por la titularidad mancomunada de áreas comunes, ya sea en conjunto o mediante participación en una asociación, como por ejemplo los condominios de unidades funcionales, los desarrollos de unidades planificadas y casas de ciudad.

Concesionario: Persona que adquiere un derecho sobre un inmueble en virtud de una escritura pública, una concesión o cualquier otro tipo de instrumento por escrito.

Condición o Condiciones: Cláusula incluida en una escritura, testamento u otro instrumento que, al acontecer o no acaecer un determinado acontecimiento, limita, amplía, modifica o extingue el título del adquirente o legatario.

Condiciones y restricciones propter rem: Limitaciones impuestas al uso y goce de un inmueble. Puede incluir penalidades por incumplimientos. Éstas se encuentran con mayor frecuencia en condominios de copropietarios y en desarrollos de unidades planificadas.

Condominio con derecho de acrecer: El derecho de dominio compartido de por vida por al menos dos personas sobre un bien inmueble, en el que los condóminos supérstites adquieren proporcionalmente la parte correspondiente al condómino fallecido.

Condominio conyugal: Cotitularidad ejercida por los cónyuges. Cada uno de ellos es titular de todo el acervo y el cónyuge supérstite asume la titularidad de todos los bienes conyugales al momento de fallecer el otro.

Condominio sin derecho de acrecer: Derecho de dominio o interés dominial ejercido por al menos dos personas, en virtud del cual cada una de ellas tiene idénticos derechos de uso, posesión y goce, pero sin conservar el derecho de suceder en tales derechos a los demás condóminos al momento de fallecer alguno de ellos.

Condominio: Sistema de titularidad privativa individual de unidades funcionales dentro de una estructura que contiene múltiples unidades, junto con la titularidad conjunta de áreas comunes tanto de la estructura como del terreno.

Conservador: Véase "Curador".

Consumación: La consumación no es lo mismo que el cierre o la liquidación. La consumación se produce cuando el consumidor está legalmente vinculado al acreedor por el préstamo, y no, por ejemplo, cuando el consumidor está contractualmente vinculado a un vendedor en una transacción inmobiliaria.

Contrato inmobiliario: Véase "Boleto de compraventa".

Corredor hipotecario: Persona física o jurídica que compra y vende hipotecas para otro en comisión o que gestiona y negocia los contratos de hipoteca.

Coseguro: Forma de seguro suscripto por al menos dos aseguradores del título que comparten un único riesgo en virtud de pólizas de seguro de título por separado pero por montos proporcionales.

Costos de cierre: Gastos incurridos por los servicios conexos a la compraventa inmobiliaria, como ser las comisiones por ventas, comisiones por préstamos, aranceles por títulos, honorarios de tasación, etc.

Costos totales del préstamo: Los cargos que cobra el prestamista por otorgar el préstamo, así como también los aranceles que se les paga a los proveedores seleccionados por el prestamista y los que se les paga a los proveedores elegidos por el tomador del préstamo. Los Costos totales del préstamo se encuentran en la Sección D de la Estimación del préstamo (LE, por sus siglas en inglés).

Curador: La persona designada de oficio para administrar los asuntos de un individuo incapaz de administrar sus propios negocios.

D

Declaración de cierre: Suma, en la forma de balance, realizada al cierre en la que se exhibe los montos de los débitos y créditos a los cuales tiene derecho cada una de las partes de la transacción inmobiliaria.

Declaración de financiación: Documento que se presenta ante el Registro de Escritura o la Secretaría de Estado para notificar que un acreedor (prestamista) tiene o podría llegar a tener un derecho real de garantía sobre bienes muebles del deudor (tomador del préstamo).

Declaración jurada: Manifestación por escrito y bajo juramento.

Derecho al Subsuelo: El derecho de dominio sobre las cosas que se encuentran debajo de la superficie del inmueble.

D (Continuación)

Derecho de dominio pleno: El mayor derecho posible de señorío sobre un inmueble en cuyo caso el título se detenta en forma absoluta y sin ningún tipo de limitación ni condición. A veces se lo denomina simplemente "Dominio".

Derecho de garantía: El derecho de retener, reclamar o gravar del que goza un acreedor sobre el inmueble del deudor. Algunos ejemplos con los derechos o gravámenes derivados de hipotecas, sentencias o servicios mecánicos.

Derecho de paso: El derecho que tiene una persona de pasar cruzando por un terreno ajeno. Constituye una servidumbre.

Derecho de retención del mecánico: Gravamen autorizado por ley a favor de los contratistas, trabajadores y proveedores de materiales sobre las construcciones o demás estructuras sobre las que realicen sus trabajos o provean sus materiales.

Derechos al espacio aéreo: El derecho de propiedad sobre todo lo que se encuentre por arriba de la superficie física del inmueble.

Derechos ribereños: Los derechos de uso de cursos de agua existentes en lagos o ríos contiguos.

Deudor hipotecario: El tomador del préstamo hipotecario.

Dispensas: La comparación que se efectúa entre los aranceles y/o cargos enumerados en la Estimación del préstamo (o Estimación de Buena Fe) y los consignados en la Divulgación de cierre final (o HUD-1). No todos los aranceles están sometidos a tal verificación, pero para los que sí lo están, el acreedor/prestamista se responsabiliza de todos los cargos percibidos en exceso. Existen dos niveles de tolerancia según el tipo de arancel. La dispensa también puede denominarse "tolerancia".

Disposición de última voluntad: Documento por escrito que establece cómo se distribuirán los bienes de propiedad de una determinada persona tras su fallecimiento.

Divulgación de cierre: La Divulgación de Cierre de cinco páginas, también conocida como CD, debe ser facilitada al consumidor tres días hábiles antes del cierre del préstamo. La Divulgación de Cierre detalla todos los costos asociados con la transacción hipotecaria.

Dominio eminente: La potestad del Estado para apoderarse de propiedad privada para su uso público contra el pago de una justa indemnización.

Dominio vitalicio: La concesión o reserva del derecho de uso, ocupación y titularidad mientras dure la vida de su titular.

E

Egreso: El derecho legal de salir por un tramo de terreno.

Embargo: Apoderamiento legal de la propiedad para garantizar y forzar el pago de una deuda.

Enajenante: El vendedor de un bien inmueble en virtud de un contrato inmobiliario.

Escritura constitutiva de fideicomiso: Instrumento que se utiliza en muchos estados en lugar de una hipoteca. La propiedad es transferida por el fiduciante (tomador del préstamo) a un fiduciario, a favor de un beneficiario (prestamista) y luego retransferida (satisfecha) al momento de pagarse en su totalidad.

Escritura: Documento plasmado por escrito en virtud del cual una persona transfiere a otra la titularidad de un inmueble.

Estimación del préstamo (LE, por sus siglas en inglés): Una estimación de préstamo de tres páginas (también llamada LE) debe facilitarse al consumidor a más tardar tres días hábiles después de enviar una solicitud de préstamo para la mayoría de las hipotecas. La estimación de préstamo proporciona información sobre las características clave, los costos y los riesgos del préstamo hipotecario que el consumidor solicita.

Estudio de título: El análisis y estudio minucioso de los instrumentos obrantes en la sucesión registral de antecedentes del título a los efectos de poder determinar su efecto y condición jurídica y así poder arribar a una conclusión en cuanto al estado y naturaleza jurídica del título.

Estudio de Título: La investigación e interpretación del título registral relativo a un bien inmueble de conformidad con la averiguación y el extracto de dicho título.

Excepción: En las descripciones legales, se refiere a la porción del inmueble que deba eliminarse o excluirse. El término suele utilizarse en un sentido diferente para aludir a una afectación del título, excluida de la cobertura provista por una póliza de seguro de título.

Expropiación: Apoderamiento forzoso de una propiedad privada por declaración de utilidad pública y mediante proceso judicial. Véase también "Dominio eminente".

Extracto ("abstract") del Título: Historial o reseña concisa de todas las transacciones que afectan a un determinado inmueble.

F

Fannie Mae: La Federal National Mortgage Association (también FNMA, por sus siglas oficiales en inglés) es una sociedad anónima privada que cuenta con autorización del gobierno federal para ofrecer productos y servicios que aumenten la disponibilidad y accesibilidad de vivienda mediante la adquisición de préstamos hipotecarios.

Fideicomiso: Derecho de propiedad que se tiene en carácter fiduciario para beneficio de otro.

Fiduciario: La persona que tiene la propiedad en carácter fiduciario para beneficio de otro.

F(Continuación)

Financiación provisional: Préstamos temporarios o de corto plazo. Se suelen utilizar con construcciones nuevas. Suelen reemplazarse con la financiación permanente de largo plazo.

Freddie Mac: La Federal Home Loan Mortgage Corporation (también aludida como FHLMC, por sus siglas oficiales en inglés) es una sociedad anónima privada autorizada oficialmente por el Congreso para adquirir préstamos hipotecarios.

G

Garantía de saneamiento: Promesa limitada que formula quien transfiere un inmueble en el sentido de que es propietario y se hará responsable ante el comprador en caso de que el título no revistiere el carácter que invocare.

Gestión de fideicomiso: Procedimiento mediante el cual un tercero desinteresado gestiona documentos jurídicos y fondos en nombre del vendedor y del comprador, y los otorga y entrega al momento de cumplir sus respectivas obligaciones.

Ginnie Mae: La Government National Mortgage Association (también denominada GNMA, por sus siglas oficiales en inglés) es una sociedad anónima íntegramente de propiedad del gobierno de los Estados Unidos que garantiza títulos valores emitidos en forma privada y respaldados por consorcios de hipotecas aseguradas por la FHA (Administración Federal de Vivienda), la FMHA (Administración de Viviendas para Productores Agropecuarios) o la VA (Administración de Veteranos).

Gravamen impositivo: Derecho de garantía trabado por impuestos sobre bienes inmuebles. En la mayoría de las jurisdicciones afecta sólo a la propiedad respecto de la cual se adeudan tales impuestos. Puede ser ejecutada la propiedad en caso de incumplimiento de pago.

Gravamen judicial: La carga que pesa sobre el inmueble del deudor que surge de una orden judicial debidamente registrada en el registro de sentencias.

Gravamen: Derecho privilegiado de garantía, pasivo o carga que pese sobre un inmueble, como ser una hipoteca o servidumbre.

Gravar: Afectar un inmueble con un derecho privilegiado de garantía o carga.

H

Herederero: Aquél que puede heredar o suceder en un derecho al inmueble de la persona que fallece sin dejar testamento (e.d. que muere intestado).

Herencia vacante: Reversión de la propiedad a favor del Estado en aquellos casos en los que un individuo fallece sin dejar herederos ni legatarios y, en algunos estados, sin haber labrado disposición de última voluntad.

Hipoteca adquirible: Hipoteca que, en virtud de sus propias condiciones, permite que un nuevo propietario asuma sus respectivas obligaciones.

Hipoteca de Conversión Sobre el Capital de la Vivienda: Hipoteca inversa o de anualidad inversa en virtud de la cual el HUD, a través de la FHA, garantiza que el tomador del préstamo reciba pagos mensuales de parte del asegurador (FHA), en caso de que el prestamista fuere incapaz de efectuar pagos al tomador del préstamo.

Hipoteca de pago gradual: Préstamo en el cual los pagos mensuales son relativamente pequeños al comienzo pero que van aumentando gradualmente en su monto en efectivo mientras dura la vigencia de la hipoteca.

Hipoteca de tasa ajustable (ARM, por sus siglas en inglés): Hipoteca residencial que devenga una tasa de interés que está supeditada a variaciones. Los momentos en que se ajusta se acuerdan al momento de contratar el préstamo.

Hipoteca de tasa fija: Hipoteca sobre la cual se cobra la misma tasa de interés durante todo el plazo de su vigencia.

Hipoteca de tasa variable: Préstamo en el cual la tasa de interés fluctúa junto con el costo de los fondos o queda supeditada a algún otro índice.

Hipoteca global: Hipoteca que se amortiza durante un período específico de años, pero que requiere de un pago global total con anterioridad a su vencimiento.

Hipoteca reversa o de anualidad reversa: Hipoteca por la cual el tomador del préstamo afecta en garantía el capital de su vivienda a cambio de pagos periódicos (mensuales), en lugar de distribuir en un pago único global los cobros del préstamo. No suele exigirse su cancelación hasta tanto la vivienda se venda o se liquide el patrimonio del tomador del préstamo, siempre y cuando éste continúe viviendo en el inmueble y esté al día con el pago de todos los impuestos y seguros correspondientes. Véase también "Hipoteca de Conversión Sobre el Capital de la Vivienda".

Hipoteca secundaria: Un segundo préstamo sobre un inmueble que ya está hipotecado. Está subordinada a la primera hipoteca.

Hipoteca: Instrumento que se utiliza para afectar un inmueble como garantía del pago de una deuda.

H (Continuación)

HUD-1: El HUD-1 es un tipo de extracto de liquidación que, con anterioridad a la Regla (TRID) de Divulgación Integrada TILA-RESPA, se exigía utilizar con todos los préstamos hipotecarios relacionados con programas federales. Ha sido suplantado por la "Divulgación de cierre" como formulario obligatorio, pero se seguirá utilizando el HUD-1 para las hipotecas inversas y las transacciones de HELOC. Asimismo, podrá seguir utilizándose para algunas transacciones que no impliquen préstamos hipotecarios relacionados con programas federales, ya que funciona bien como balance general de su liquidación.

I

Impuesto sobre la prima: Impuesto aplicado sobre todas las primas derivadas del negocio del seguro de título. Sólo se aplica en algunos estados.

Indemnizar: Efectuar un pago por un siniestro o bien mantener a otra persona económicamente indemne por la pérdida ocasionada por el siniestro.

Información personal no pública (NPPI o NPI, por sus siglas en inglés): Significa "información financiera identificable con una persona" que (i) provee un consumidor a una institución financiera, (ii) se relaciona con un consumidor a raíz de una transacción o servicio prestado por él, o bien (iii) de cualquier otro modo obtenga la institución financiera. La información financiera identificable con una persona incluye todo tipo de información obtenida por una institución financiera en relación con su prestación de un "producto o servicio financiero", aun cuando la información no suela ser considerada de índole financiera.

Ingreso: El derecho legal de ingresar por un tramo de terreno.

Inmueble registrado: Véase "Título Torrens".

Inmueble: Forma apocopada de bienes inmuebles.

Inmuebles por accesión: Todo elemento anexo al inmueble o que se utilice junto con él y que se transmitirá en conjunto con el inmueble.

Inmuebles por incorporación: Todo elemento o bien que deviene inmueble por su instalación o anexión accesoria a su propiedad inmueble.

Inspecciones previas a la liquidación: Véase "Recorrido preliminar".

Intención del consumidor de proceder: Salvo que el acreedor requiera una manera particular de comunicación, el consumidor manifiesta su intención de proceder con la transacción cuando comunica, por cualquier medio, que opta por proseguir con la operación una vez entregada la Estimación del Préstamo. Ello podría configurarse mediante (i) una comunicación oral en persona inmediatamente contra entrega de la Estimación del Préstamo; o bien (ii) una comunicación oral por teléfono, comunicación escrita por correo electrónico, o por la firma de un formulario preimpreso tras haber recibido la Estimación del Préstamo. El silencio del consumidor no es indicativo de su intención de proceder.

Intestado: Designa a la sucesión no testamentaria o condición de no dejar testamento antes de fallecer. "Morir intestado".

J

Juicio de titularidad: Acción entablada ante tribunal competente con el fin de eliminar los vicios registrales o posibles reclamos judiciales que pudieren aducir terceros mencionados en tal acción.

L

Legar inmuebles: La disposición de inmuebles por vía testamentaria.

Línea de Crédito Extendida sobre el Capital de la Vivienda (HELOC, por sus siglas en inglés): Préstamo en virtud del cual el prestamista acuerda prestar un monto máximo dentro de un lapso acordado (denominado plazo), en el cual la garantía la constituye el capital que el tomador posee representado en el valor de su vivienda.

Línea de puerto: Línea arbitraria fijada por las autoridades en los ríos navegables, más allá de la cual no se pueden construir muelles ni demás estructuras. También designada como línea de navegación.

Líneas de retiro: Las líneas que demarcan las distancias requeridas para la ubicación de estructuras edilicias en relación con el perímetro del inmueble.

Litispendencia: Anotación inscrita en los registros oficiales de un condado que indica la tramitación de un juicio pendiente que afecta el título sobre el inmueble en la jurisdicción donde se inscribe tal anotación registral.

Locación (o alquiler): La concesión del uso y goce de un inmueble por un determinado plazo de años como contraprestación del pago de un alquiler mensual o anual.

Locador: El que concede un inmueble en alquiler.

Locatario (o inquilino): El que toma un inmueble en alquiler.

Lote: Parte de una subdivisión o manzana que tiene límites fijos y determinables mediante referencia a un mapa o relevamiento catastral.



M

Mejoras: Aquellos agregados, incorporaciones o ampliaciones efectuadas al terreno original con el objeto de incrementar su valor, como por ejemplo, edificaciones, calles, sumideros, etc.

Mojones y límites: Descripción de un terreno mediante su referencia a vías y distancias.

Municipio: División territorial de aproximadamente seis millas cuadradas, que contiene alrededor de 36 zonas o 36 millas cuadradas.

N

Notario: El funcionario autorizado para labrar actas de reconocimiento.

P

P.M.I.: Sigla de la expresión inglesa "Private Mortgage Insurance" equivalente a seguro de hipoteca privada. Contrato de seguro por el que se asegura que el prestamista designado en él recuperará un determinado porcentaje del monto del préstamo que le pagará el asegurador en caso de que el préstamo se torne incobrable.

Pacto restrictivo: Acuerdo por escrito inserto en las escrituras y demás instrumentos en virtud del cual se promete la realización o abstención de realizar determinados actos, o bien se estipula determinados usos o prohibiciones de ciertos usos de la propiedad inmueble.

Pagaré: Instrumento que acredita una deuda. El pagaré suele estar garantizado mediante un instrumento de garantía como ser una hipoteca o una escritura constitutiva de fideicomiso.

Patente: Documento o concesión en cuya virtud el gobierno federal o estadual transfirió originalmente el título sobre terrenos públicos a favor de un particular. La primera en la serie de transferencias según las cuales el título ha pasado hasta los actuales propietarios.

Penalidad por pago anticipado: Cláusula prevista en un contrato de hipoteca o mutuo por la que se establece que si la hipoteca se cancela con anticipación respecto de un determinado plazo, se determinará la imposición de una penalidad. Dicha penalidad puede basarse en un porcentaje del saldo remanente de la hipoteca o bien según algún otro cálculo que se describa en dicha cláusula.

Período de revisión de tres días: Para las transacciones cubiertas bajo la Regla de Divulgación Integrada TILA-RESPA (TRID) se requiere generalmente que el acreedor se asegure de que el consumidor (prestatario) recibe la divulgación de cierre a más tardar tres días hábiles antes de la consumación del préstamo.

Planta de título: La totalidad de las instalaciones: registros, equipamiento, accesorios, y personal: requerido para que funcione y surta efecto como operación de seguro de título en algunas partes del país. Desde un punto de vista técnico, la organización de los registros oficiales que afectan al inmueble dentro de un sistema que permite una recuperación rápida y eficiente de la información relativa al título.

Poder de representación: Instrumento por el que una persona autoriza a otra para que actúe en su nombre en determinados asuntos jurídicos.

Póliza de préstamo: Véase "Póliza del Prestamista".

Póliza de Seguro de Título: Contrato por escrito del Seguro de Título.

Póliza de Seguro del Título para el Propietario: Póliza del seguro de título, que asegura al propietario allí designado contra la pérdida ocasionada en razón de vicios legales, gravámenes y cargas no exceptuados en la póliza o por la naturaleza objetable e invendible del título. La compañía también acepta defender al asegurado contra reclamos cubiertos efectuados contra el título de propiedad.

Póliza del Acreedor Hipotecario: Véase "Póliza del Prestamista".

Póliza del Prestamista: Forma de póliza de seguro de título que asegura la validez, exigibilidad y prioridad de rango del derecho de garantía constituido por el prestamista. Esta póliza no brinda protección para el propietario.

Póliza: Véase "Póliza de Seguro de Título".

Porcentaje de interés total (TIP, por sus siglas en inglés): El monto total de intereses que el consumidor deberá pagar durante la vigencia del préstamo como porcentaje del capital del mismo, suponiendo que el consumidor efectúe puntual y cabalmente cada uno de los pagos mensuales y no realice ningún tipo de pagos de más.

Prescripción adquisitiva: El reclamo efectuado contra propiedad ajena en virtud de que el reclamante ha ejercido abierta, pacífica y notoriamente la posesión de dicha propiedad inmueble.

Proceso concursal: Proceso judicial federal mediante el cual se los puede rehabilitar a los deudores en cuanto a sus deudas después de haber entregado sus bienes no exentos a un síndico designado de oficio.

Prorratar: Asignar proporcionalmente entre vendedor y comprador sus respectivas porciones de la obligación de pago vigente o vencida en cuestión. Por ejemplo, el prorrato de los impuestos inmobiliarios o las correspondientes primas del seguro contra incendio.

Puntos: Arancel especial o cargo adicional que se paga por única vez al prestamista para garantizar un préstamo. Se expresa como porcentaje del monto nominal de la hipoteca.

R

Rango: Parte de un relevamiento gubernamental, que puede consistir en una franja de terreno de seis millas de ancho, y numerada al este u oeste del meridiano principal.

Realtor® (“Corredor inmobiliario”): Marca registrada a nivel federal para designar institucionalmente a los profesionales inmobiliarios que son miembros integrantes de la Asociación Nacional de Realtors® y que suscribe su estricto Código de Ética.

Reaseguro: Volver a asegurar un bien transfiriendo total o parcialmente a otra compañía aseguradora la responsabilidad asumida, diseminando así el riesgo de pérdida que cualquiera de las compañías aseguradoras debieren indemnizar.

Recorrido preliminar: Según las cláusulas del contrato de compraventa o según los usos y costumbres locales, se puede llegar a programar un recorrido preliminar o una inspección previa a la liquidación de la transacción inmobiliaria con anterioridad a proceder a liquidarse o cerrarse dicha transacción. El propósito primordial de este tipo de inspección consiste en asegurarse de que la propiedad se encuentra en el estado acordado, que se cumpla con las reparaciones (en caso de corresponder alguna) derivadas de la inspección del inmueble, así como también consiste en confirmar que no haya sucedido nada malo en la propiedad desde que el comprador la vio por última vez.

Redivulgación: Para la transacción cubierta según la Regla de Revelación Integrada TILA-RESPA (TRID) y en circunstancias muy específicas, la estimación de préstamo o la divulgación de cierre podría ser revisada y entregada a los consumidores.

Registro de sentencias: Libro de registros de un Secretario de Condado, en el que se registra una sentencia para que adquiera entidad de gravamen que afecta a la propiedad del deudor.

Regla de privacidad: La LEY GRAMM-LEACH-BLILEY les exige a las instituciones financieras (incluidas las compañías de seguro de títulos) notificar a todos sus “clientes” acerca de sus prácticas en materia de privacidad. La Política de Privacidad es una notificación manifestada por escrito en forma “clara y evidente” en la que se describe las respectivas políticas y prácticas aplicadas en materia de privacidad.

Relevamiento catastral: El proceso consistente en trazar las medidas del inmueble para determinar sus dimensiones y descripción física, con el consecuente plano o mapa.

Representante personal: La persona designada por un tribunal de sucesiones para administrar el acervo de un causante. Véase también “Albacea” o “Administrador”.

Rescatar: Literalmente significa “volver a comprar”. La acción de volver a comprar un inmueble tras la realización de un juicio de ejecución hipotecaria, ejecución fiscal o cualquier otro procedimiento de venta forzosa ejecutiva.

S

Sección o sección de terreno: Parcela que comprende aproximadamente una milla cuadrada o 640 acres.

Seguro de hipoteca: Seguro que protege contra el incumplimiento, mora o cesación de pago de una hipoteca o préstamo individual relacionado con una transacción hipotecaria residencial. Protege al prestamista hipotecario contra la pérdida incurrida en razón del incumplimiento o cesación de pago de la hipoteca.

Seguro de hogar: Cobertura de seguro que brinda cobertura y protección pagando beneficios derivados de daños ocasionados a las mejoras o pertenencias que contenga la vivienda. También brinda cobertura de responsabilidad civil por accidentes ocurridos en el hogar o dentro de la propiedad.

Seguro de riesgo: Seguro que protege al propietario de un inmueble contra un siniestro como ser: incendio, vendaval, rayo, granizo, explosión, vandalismo, humo, daños a la propiedad, inundación o alud. Por lo general se adquiere como parte de una Póliza de Seguro de Hogar.

Seguro de Título: Contrato celebrado con el fin de indemnizar al asegurado contra toda pérdida que surgiera en razón de un vicio cubierto que hubiere en el título de propiedad de un determinado bien inmueble, el cual suele emitirse tanto para el comprador a los efectos de proteger sus derechos sobre la propiedad (por medio de una póliza de seguro de título para el propietario) como para el prestamista a fin de proteger sus derechos reales de garantía (por medio de una póliza de seguro de título para el prestamista).

Seguro: Contrato indemnizatorio de determinados riesgos específicos.

Sentencia: Resolución ordenada por un tribunal. En la práctica, constituye un gravamen o carga sobre el inmueble del deudor, ya que trae aparejada una condena judicial de pagar dinero a favor del acreedor. Véase también “Gravamen judicial”.

Señal: Anticipo de parte del precio de compra para afianzar un contrato de compraventa sobre la propiedad.

Servidumbre: Derecho que pesa sobre predio ajeno y que legitima a su titular para hacer un uso específico limitado del mismo, como puede ser el tendido de una red cloacal, la instalación de cables eléctricos o bien simplemente cruzar por la propiedad. Véase también “Derecho de paso”.

T

Tasa porcentual anual (APR, por sus siglas en inglés): Expresión de la relación porcentual de los gastos totales de financiación respecto del monto total que deba financiarse según lo exige la Ley federal de Veracidad en los Préstamos.

Tasación: Dictamen por escrito del valor de mercado basado en un análisis fáctico de la información relevante del mercado local.

Tasador fiscal: Funcionario público que evalúa la propiedad a los efectos tributarios.

Tenedor o inquilino: La persona que ocupa un inmueble con el permiso de su propietario.

Testado: Designa a la sucesión testamentaria o condición de dejar testamento antes de fallecer. "Morir testado".

Testador: El hombre que labra o ha otorgado un testamento o disposición de última voluntad.

Testadora: La mujer que labra o ha otorgado un testamento o disposición de última voluntad.

Testamento: Término alternativo para referirse a la disposición de última voluntad. Comúnmente referido en extenso como "Disposición de última voluntad y testamento".

Titular de la póliza: El asegurado que figura en una póliza de seguro de título.

Titularidad: El derecho de poseer y usar un bien con exclusión de terceros.

Título comerciable: Título bueno y válido respecto del cual no existe ningún tipo de duda razonable.

Título imperfecto: Título sobre el que pesa algún gravamen.

Título Torrens: Sistema por el cual, tras un proceso judicial, se expide un certificado que establece la extensión del derecho de dominio que tiene el solicitante sobre un inmueble, sin perjuicio de las excepciones que allí se consignan.

Título: (i) titularidad de un inmueble, que se hace valer frente al derecho de terceros a reclamar el inmueble; (ii) el documento que acredita el derecho que tiene una persona a ejercer su dominio y posesión del inmueble.

Tolerancias: Véase "Dispensas".

Tradición y/o Escritura traslativa de dominio: Instrumento por el cual se transfiere la titularidad, como por ejemplo una escritura notarial formal. También alude al acto de transferir la titularidad.

Tramo: Una determinada extensión de terreno.

Transferir: Transmitirle a una persona un derecho o interés inmediato. Se puede decir que el título le confiere o transfiere Juan Pérez un derecho de propiedad.

Transmitir: El acto de escriturar o transferir la titularidad a otra persona.

Usurpación: La invasión o intrusión de propiedad ajena, por lo general a través de una estructura, pared o verja.

V

Vicio del título: Se refiere a cualquier derecho que un tercero pudiere ejercer para reclamar la propiedad o iniciar demandas contra su propietario.

Vicio del título: Irregularidad, posible reclamo o gravamen que, de resultar válido, afectaría o perjudicaría el título.

Z

Zonificación: El derecho que tiene una municipalidad para reglamentar y determinar el carácter y uso compatibles de los bienes inmuebles.



