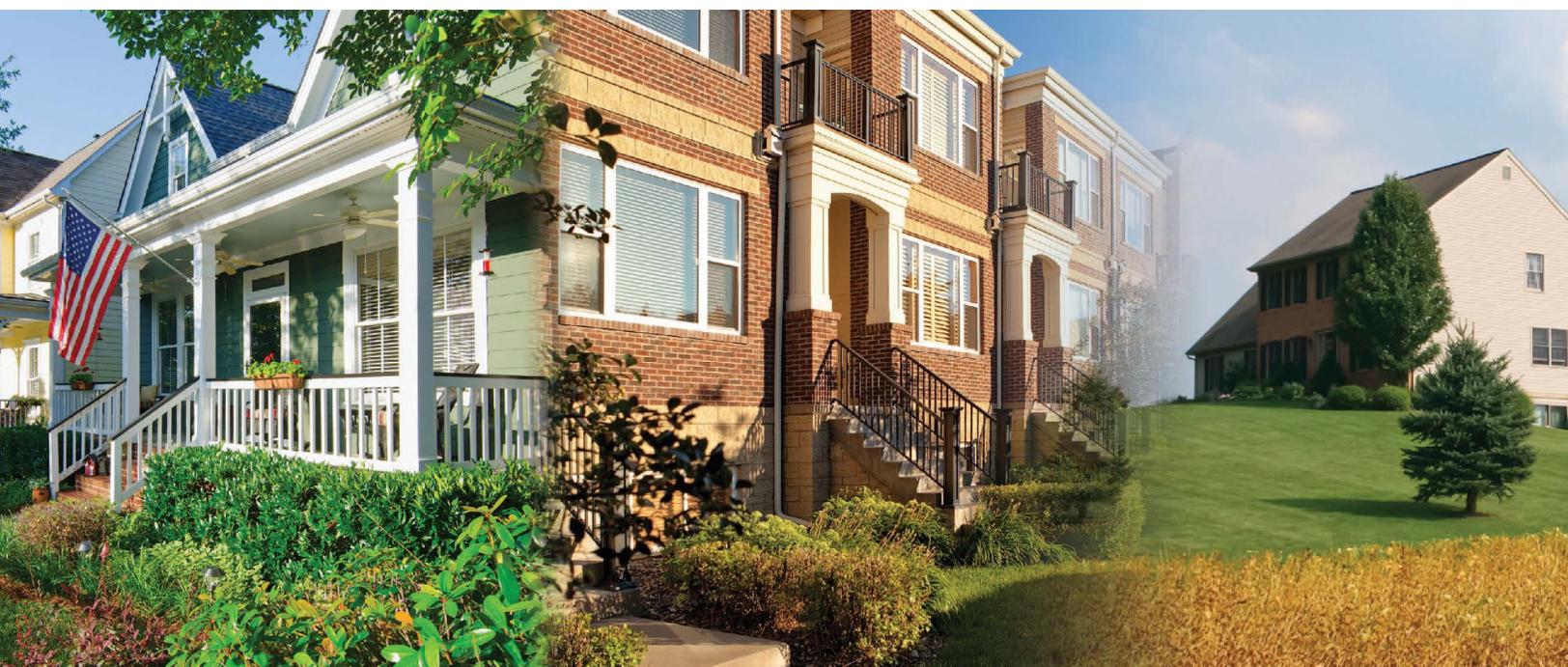




MANUAL PARA COMPRADORES Y VENDEDORES DE INMUEBLES

- Cómo entender el título y el fideicomiso
- Costos de cierre
- El lenguaje de los bienes raíces
- Incluye información para el consumidor sobre las Prácticas de Cierre (TRID)



www.ortc.com

00

Índice de contenidos

01 Información de la compañía Old Republic Title El éxito en sus propios términos Los servicios que prestamos	01 02	05 Compromiso de título (Washington, Arizona) Compromiso de título: Algunas cuestiones básicas Consejo útiles al momento de leer un Compromiso de título	10 11
02 Introducción Compradores	03	06 Seguro de Título Seguro de Título: ¿Qué es? Tipos de Seguro de Título (Pólizas) Compañías de títulos: ¿de qué se ocupan? Refinanciación: ¿Por qué la requieren los prestamistas? Seguro de Título Preguntas más frecuentes	12 12 12 13
03 Fideicomiso y cierre Cómo constituir el fideicomiso Qué hace la compañía fiduciaria Instrucciones del fideicomiso y su cierre Gráfico sobre el proceso de fideicomiso Términos TRID	04 04 04 05 05	07 Costos de cierre Ejemplos de costos de cierre adicionales	16
04 Informe preliminar (California, Nevada, Oregon, Hawaii) Informe preliminar: Algunas cuestiones básicas Consejos útiles al momento de leer el informe	08 09	08 El lenguaje de los bienes raíces	17

Información de contacto

Título y fideicomiso

Nombre: _____

Compañía: Old Republic Title Company

Dirección: _____

Ciudad/Estado/Código postal: _____

Teléfono: _____

Fax: _____

Correo electrónico: _____

Información de contacto

Nombre: _____

Compañía: _____

Dirección: _____

Ciudad/Estado/Código postal: _____

Teléfono: _____

Fax: _____

Correo electrónico: _____

Información de contacto

Nombre: _____

Compañía: _____

Dirección: _____

Ciudad/Estado/Código postal: _____

Teléfono: _____

Fax: _____

Correo electrónico: _____

Información de contacto

Nombre: _____

Compañía: _____

Dirección: _____

Ciudad/Estado/Código postal: _____

Teléfono: _____

Fax: _____

Correo electrónico: _____

Información de contacto

Nombre: _____

Compañía: _____

Dirección: _____

Ciudad/Estado/Código postal: _____

Teléfono: _____

Fax: _____

Correo electrónico: _____

Información de contacto

Nombre: _____

Compañía: _____

Dirección: _____

Ciudad/Estado/Código postal: _____

Teléfono: _____

Fax: _____

Correo electrónico: _____



01

Información de Old Republic Title Company

El éxito en sus propios términos

Old Republic Title Company** y su aseguradora Old Republic National Title Insurance Company, en adelante denominadas “Old Republic” proveen productos y servicios de títulos y fideicomisos para individuos, empresas y gobiernos. Nuestros servicios son muy integrales y flexibles para responder a los cambiantes entornos del mercado y asegurarle que su transacción se concrete según las normas vigentes del sector. Estamos comprometidos con agilizar el cierre oportuno de su transacción inmobiliaria proveyéndolo de seguro y gestión en cada transacción con los más altos niveles de idoneidad técnica, atención al cliente e integridad profesional.

La certidumbre importa

Siempre que se transfiere la titularidad de un inmueble, se corre un alto riesgo y la reputación está en juego. Nuestros productos y servicios protegen a nuestros clientes de cualquier pérdida o penuria económica derivada de sentencias y embargos desconocidos, transferencias fraudulentas, inconsistencias registrales respecto de la titularidad de la propiedad o el mal uso de fondos fiduciarios. Esto es lo que torna invalorable el estudio de títulos y las pólizas de seguro, como las que ofrece Old Republic. Old Republic minimiza el riesgo de las transacciones inmobiliarias al brindar una declaración asegurada sobre la titularidad.

La reputación en juego

Old Republic es una subsidiaria de Old Republic International Corporation, sociedad anónima dedicada a brindar múltiples líneas de seguro, la cual es una de las 50 compañías de seguro privadas más grandes de los EE.UU. El grupo de empresas Old Republic Title Insurance Group* han venido emitiendo seguros de títulos y brindando tranquilidad a sus clientes durante más de un siglo. Ofrecemos productos de seguro de título residencial y comercial así como también una amplia gama de otros servicios relacionados con los seguros de títulos a través de una red nacional de sucursales, subsidiarias y más de 2.000 agentes de seguro independientes.

(*) Las aseguradoras ORTIG son: Old Republic National Title Insurance Company y American Guaranty Title Insurance Company.

(**) Old Republic Title Company, Old Republic Title Insurance Agency, Inc., Old Republic Title of Nevada, Old Republic Title, Ltd., Old Republic Title & Escrow of Hawaii, Ltd., Old Republic Title of Oregon.

Los servicios que prestamos

Nuestros productos y servicios han sido desarrollados con el fin de abordar cuatro aspectos importantes del trámite de transferencia inmobiliaria: la información, la titularidad, la gestión de activos y el compromiso. En cada área, hemos creado las herramientas y los recursos necesarios para asegurar el cierre más expeditivo y libre de riesgos posible.

1. Servicios de información

Los mejores cierres de transacciones inmobiliarias comienzan con buena información.

Somos propietarios y suscriptores de servicios informativos líderes en el sector que cuentan con la información más actualizada del mercado, incluidos los perfiles de las propiedades, informes sobre predios rurales y registros hipotecarios. Contamos con acceso a bases de datos seguras con base en Internet y millones de registros y documentos públicos sobre bienes inmuebles. Podemos preparar y entregar a múltiples lugares informes preliminares y compromisos en forma electrónica.

Ofrecemos profesionales inmobiliarios que cuentan con la información más actualizada sobre titularidad disponible a través de una serie de fuentes que los asisten en la venta de una propiedad y en la localización de la próxima oportunidad. Además, brindamos una variedad de productos de seguros inmobiliarios a prestamistas nacionales que van desde la pólizas ALTA completas hasta las pólizas de cobertura limitada.

2. Servicios de Título

Garantizar la titularidad es el eje central de toda transacción.

Trabajamos para eliminar todo tipo de gravamen inscrito que resulte inconsistente con las condiciones de la transacción inmobiliaria. Ofrecemos productos tradicionales de seguro completo como las pólizas ALTA, así como también productos innovadores y pólizas de seguro en los mercados de refinanciación, hipotecas secundarias y mercados accionarios. Respondemos rápidamente a circunstancias únicas con métodos flexibles y creativos orientados a los seguros de títulos.

3. Servicios de Fideicomiso

La cuidadosa gestión de activos garantizan una transacción sin problemas.

Coordinamos y tramitamos todo el proceso de cierre inmobiliario e hipotecario. Nuestros servicios incluyen: recopilación de documentos, preparación y entrega de la Divulgación de Cierre siempre que se la requiera, desembolso de fondos de préstamos, custodia fiduciaria e inscripción de documentación ante las correspondientes autoridades gubernamentales; todo ello según las instrucciones de nuestros clientes. Prestamos servicios como terceros imparciales que trabajan para el beneficio de toda la transacción y las partes involucradas. Nuestro personal de fideicomiso son expertos en el cumplimiento de instrucciones fiduciarias complejas.

4. Atención al cliente

En Old Republic Title nos concentramos en brindar una óptima atención al cliente y desplegar nuestros recursos tecnológicos para satisfacer las necesidades de los profesionales, consumidores y clientes inmobiliarios. Nuestra red de Departamentos de Información Inmobiliaria ofrece una amplia gama de productos, como ser perfiles de propiedades urbanas y rurales. Asimismo, suscribimos a sistemas de información líderes del sector para poder contar con los datos, la información y los registros y documentos públicos más actualizados del mercado.

Para poder brindar mayor asistencia y satisfacción de las necesidades que cubrimos, también ofrecemos diversas herramientas digitales para su comodidad. Muchas de estas herramientas les permiten a los clientes abrir directamente sus órdenes de títulos y/o fideicomisos, actualizar la información de la propiedad, calcular los costos de cierre o bien buscar datos de la propiedad a través de su cuenta ortc.com, o bien por medio de alguna de nuestras aplicaciones.

02

Introducción

Ser dueño de una casa es parte del “sueño americano” y usted está por iniciar ese proceso tan emocionante. Su casa será uno de sus más grandes activos y muy probablemente se vaya apreciando en su valor a lo largo de la vida de su propietario.

Hay muchísimas decisiones que usted deberá tomar. Sírvase utilizar este manual como guía para ayudarlo en todo ese proceso.



03

Fideicomiso y cierre

Cómo constituir el fideicomiso

Una vez que el comprador y el vendedor se ponen de acuerdo con las condiciones de una compraventa, la transacción pasa a un fideicomiso, lo cual puede demorar varias semanas (30-45 días por lo menos) hasta llegar a su cierre. Dicho fideicomiso puede constituirlo el comprador o el agente inmobiliario del vendedor. El agente fiduciario y su compañía actúan como tercero imparcial que actuará como custodio de los fondos y los documentos y hará las veces de cámara de compensación para el pago de obligaciones y de agente encargado de ultimar los detalles administrativos que conducirán al cierre de la transacción.

Qué hace la compañía fiduciaria

Cuando se constituye el fideicomiso, se le cursa a la compañía de títulos un pedido de informe preliminar/compromiso, el cual comprobará la titularidad de un terreno y la inscripción de operaciones o anotaciones vinculadas con la propiedad. Luego se confecciona un plan para determinar las acciones necesarias y los documentos requeridos, como ser aquellos concernientes a las obligaciones de cancelación de embargos, instrucciones de inscripción de documentos y demás requisitos impuestos por el nuevo prestamista. En la mayoría de las regiones, se preparan las instrucciones de compradores y vendedores para su firma a partir de la información aportada.

Instrucciones del fideicomiso y su cierre

Su oficial fiduciario o agente inmobiliario se comunicará tanto con el comprador como con el vendedor para concertar una reunión donde se firmarán las instrucciones del fideicomiso y los documentos de respaldo.

Recuerde traer su documento de identidad, como ser su licencia de conducir, pasaporte o cédula de identidad (expedida por alguna autoridad militar o civil del estado) vigente. A esta altura, por lo general a usted se le notificará el monto de dinero que deberá depositar y/o cobrar según sea el comprador o vendedor, respectivamente.

Una vez ejecutadas las instrucciones de todas las partes, el fideicomiso está listo para cerrarse. En ese momento, todos los fondos requeridos habrán ingresado al fideicomiso, los documentos se habrán inscripto, los fondos se habrán desembolsado y se habrá emitido la póliza de seguro de título.

Si usted es el comprador, el vendedor o el agente inmobiliario le informará acerca del pago de las llaves.

Si usted es el vendedor, contra entrega de la documentación y las exoneraciones de responsabilidad correspondientes, el oficial fiduciario le desembolsará los fondos reservados, incluido el pago que hubiere efectuado.

A partir del 3 de octubre de 2015, ha cambiado el trámite de cierre.

La Oficina de Protección Financiera del Consumidor (CFPB, por sus siglas en inglés) creó la Regla de Revelación Integrada TILA-RESPA (TRID, por sus siglas en inglés) para mejorar los formularios de divulgación de hipotecas para facilitar a los consumidores el comprender los términos de sus préstamos y los costos de cierre. A fin de garantizar un cierre puntual, es más importante que nunca que usted se comunique con su prestamista, agente de bienes raíces y oficina de fideicomiso.

TRÁMITE DEL FIDEICOMISO

Para las solicitudes de préstamos tomados a partir del 3 de octubre de 2015, el comprador/ consumidor debe recibir la nueva Divulgación de Cierre (CD, por sus siglas en inglés) con al menos tres días hábiles de antelación respecto de la fecha en que se haya programado la firma de los documentos del préstamo por parte del comprador/consumidor.



TÉRMINOS TRID

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.

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.

Estimación de préstamo: 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.

Redivulgaciones: Para las transacciones cubiertas bajo 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.

Período de revisión de tres días: Para las transacciones cubiertas bajo la Regla 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.

10 puntos que los consumidores deben saber sobre el proceso de cierre

1) El tiempo apremia

- Para evitar retrasos o un aplazamiento de su cierre, asegúrese de responder inmediatamente lo que le pide el prestamista y el oficial de fideicomiso.
- Trabaje estrechamente con su prestamista, agente de bienes raíces y oficial de fideicomiso para evitar retrasos.

2) Usted tiene opciones

- Cuando se trata de proveedores de servicios asociados con el cierre, usted tiene opciones. Esto incluye compañías que van a cerrar su transacción y la mayoría de los inspectores, sólo para nombrar unos pocos. En ciertas áreas, el vendedor pagará por algunos costos de cierre y, por tanto, tendrá derecho a seleccionar el proveedor.
- Hable con su prestamista, agente de bienes raíces y oficial de fideicomiso para obtener información adicional acerca de los diversos proveedores de servicios y sus tarifas.

3) Proteger su información - correos electrónicos seguros

- Como una medida de seguridad adicional para proteger su información personal, no pública, puede que reciba mensajes de correo electrónico protegidos por parte de su prestamista y su oficial de fideicomiso.
- Necesitará seguir las instrucciones para ver dicha información (que probablemente requerirá que usted cree una cuenta) y asegúrese de devolver cualquier información a través del sistema de correo electrónico protegido.

4) Estimación de préstamo (LE, por sus siglas en inglés)

- La estimación del préstamo (LE, por sus siglas en inglés) se le enviará dentro de los tres días siguientes a su solicitud de préstamo. Usted puede que reciba varias copias de la LE de haber cualquier cambio en las circunstancias.
- Los términos previstos en la LE aparecerán también en la Divulgación de Cierre (CD, por sus siglas en inglés). Los prestamistas están obligados a explicar los cambios en las tasas en la CD.

5) Preparación para el cierre

- Aproximadamente 10-14 días antes de la fecha establecida para firmar los documentos usted debe estar preparado para comunicarse con su prestamista, agente de bienes raíces y oficial de fideicomiso. Será importante que usted proporcione su información del seguro de riesgos.
- NOTA: Las instrucciones de cableado estarán sujeta a estrictas comprobaciones para evitar el fraude. Hable de esto con su profesionales de cierre con suficiente antelación.

6) Divulgación de cierre (CD, por sus siglas en inglés)

- Una declaración de cierre, llamada Divulgación de Cierre (CD, por sus siglas en inglés), se utilizará para la mayoría de las solicitudes de préstamo a partir del 3 de octubre de 2015. La CD se le enviará directamente a usted (comprador/consumidor) y no a su agente de bienes raíces.
- La CD está diseñada para que usted comprenda fácilmente los términos de su préstamo.

7) Período de revisión de tres días

- La divulgación de cierre (CD) debe entregársele (comprador/consumidor) al menos tres días hábiles antes de la firma de los documentos.
- Si la CD se entrega a través de correo electrónico es importante acusar recibo para evitar retrasos adicionales.
- La CD también puede enviarse por correo con siete días de antelación y no requiere prueba de recepción.
- Este tiempo permite que la comparta con su agente, abogado o asesor financiero y haga preguntas u obtenga aclaraciones de su prestamista acerca de los términos y condiciones de su préstamo.

8) Póliza de Seguro de Título del Prestamista

- Los prestamistas normalmente requieren que sus prestatarios compren una Póliza de Seguro de Título del Prestamista para la compra de préstamo.
- Las tarifas se basan generalmente en la cantidad del préstamo.
- Una póliza del prestamista protege únicamente los intereses del prestamista en caso de que surja un problema con el título.

9) Póliza de Seguro del Título del Propietario

- Investigue el valor y la importancia de una póliza de seguro del título del propietario en los inicios del proceso de obtención de un préstamo y el cierre de la compra de su casa.
- Los compradores suelen suponer que la póliza de seguro de título del prestamista protege de desafíos a sus derechos de propiedad sobre los bienes adquiridos. Este no es el caso. En cambio, los intereses de los compradores están protegidos por una póliza de seguro del título del propietario. Esta cobertura de seguro normalmente protege contra los efectos perjudiciales de cuestiones tales como desafíos a la propiedad, errores y omisiones en los hechos, falsificación y herederos no revelados, entre otras cosas. También proporciona cobertura para los honorarios del abogado que surgen cuando se producen desafíos legales al título de la propiedad. Su costo se basan normalmente en el precio total de compra de la casa, y es una tarifa que se paga en el momento del cierre.

10) Haga preguntas

- Esta es una de las compras más importantes de su vida. No tenga miedo de hacer preguntas a su prestamista, agente de bienes raíces y oficial de fideicomiso.

Los consumidores disponen de **más tiempo** para considerar sus opciones porque el **formulario de declaración de cierre se provee ahora tres días antes del cierre**



04

Informe preliminar

CALIFORNIA
NEVADA
OREGON
HAWAII

Informes preliminares: Algunas cuestiones básicas

Después de meses de búsqueda, finalmente la encontró: la casa perfecta de sus sueños. Pero, ¿es perfecta? ¿Estará comprando más que sólo una casa hermosa? ¿También estará adquiriendo gravámenes constituidos sobre la propiedad por sus dueños anteriores? ¿Se han inscripto documentos que restrinjan el uso que usted le dé a la propiedad?

El informe preliminar le brindará la oportunidad, antes de efectuar la compra, de revisar las cuestiones registrales que afectan su propiedad y que quedarán excluidas de la cobertura ofrecida por su póliza de seguro de título, salvo que dichas cuestiones se liberen o eliminen antes de su compra.

¿Qué es un Informe preliminar?

Un informe preliminar es un informe que se prepara antes de emitir una póliza de seguro de título y que acredita la titularidad de una parcela específica de terreno, junto con los embargos y gravámenes que pesen sobre ella, los cuales no quedarán cubiertos en virtud de una póliza de seguro de título posterior.

¿Qué función cumple un Informe preliminar en el trámite inmobiliario?

Un informe preliminar contiene las condiciones según las cuales la compañía de títulos emitirá un determinado tipo de póliza de seguro de título.

El informe preliminar enumera, con anterioridad a la compra, los vicios que pudiere tener el título, así como los embargos y gravámenes que quedarían excluidos de la cobertura en caso de que se llegare a emitir la póliza de seguro de título solicitada a la fecha del informe preliminar. En consecuencia, dicho informe podrá ser revisado y analizado por las partes de la respectiva transacción inmobiliaria y sus respectivos agentes.

De este modo, el informe preliminar brinda la oportunidad de procurar la eliminación de conceptos referenciados en el informe y que pueden ser objeto de impugnación por parte del comprador antes de proceder con la compraventa.

¿Cuándo y cómo se produce el Informe preliminar?

Poco tiempo después de abrirse el fideicomiso, se le realizará un pedido a la compañía de títulos para que se inicie el trámite de producción del informe.

Este trámite requiere de la recopilación y revisión de determinadas cuestiones registrales inscriptas en relación tanto con la propiedad como con las partes de la transacción inmobiliaria. Algunos ejemplos de dichas cuestiones registrales pueden ser que haya una escritura constitutiva de fideicomiso inscripta contra la propiedad o bien un embargo o inhibición inscriptos contra la persona del comprador o vendedor en razón de una sentencia judicial impaga o impuestos no saldados.

Estas cuestiones registrales aparecen enumeradas por orden como "excepciones" en el informe preliminar. Seguirán revistiendo carácter de excepciones respecto de la cobertura del seguro salvo que se eliminen o liberen con anterioridad a la transferencia de titularidad.

¿A qué debería prestarle atención al momento de leer mi Informe preliminar?

A. Primordialmente, debería interesarse por comprender el alcance de sus derechos de propiedad. Esto significa que debería revisar el derecho de dominio que recae sobre la propiedad que está adquiriendo y la descripción de la propiedad, así como también todos los reclamos, restricciones o derechos de terceros que pesen o afecten la propiedad.

El informe detallará en una declaración de derechos adquiridos no sólo el grado, sino también la cantidad, naturaleza y extensión del derecho que el propietario tiene sobre el bien inmueble. La forma más común de derecho es el que se conoce como “derecho de dominio pleno” o “dominio” que es el tipo de derecho de más alto rango que un propietario puede tener sobre un inmueble.

Los embargos, restricciones y derechos litigiosos de terceros que se excluyen de la cobertura aparecen enumerados por orden como “excepciones” en el informe preliminar. Éstas pueden tratarse de reclamos planteados por acreedores que tienen embargos o privilegios por el pago de impuestos o avalúos impositivos. También puede haber restricciones registrales que se hayan constituido en una escritura anterior o bien estén previstas en lo que se denomina cláusula CC&R (por sus siglas en inglés), alusiva a obligaciones, condiciones y restricciones propter rem. Por último, no son poco comunes los derechos de terceros que pueden afectar un inmueble, como ser las servidumbres concedidas por un propietario anterior que limiten el uso que usted le vaya a dar a la propiedad. Cuando compra una propiedad, seguramente usted no desea tener este tipo de reclamos o restricciones que pesen sobre ella. En cambio, es probable que desee finiquitar todo tipo de concepto no deseado con anterioridad a su compra.

Además de las limitaciones enumeradas anteriormente, es posible que se adjunte a su informe preliminar un concepto anexo un listado impreso de las excepciones y exclusiones estándar en las que se detalla los conceptos no cubiertos por su póliza de seguro de título. A diferencia de las exclusiones numeradas, que son específicas de la propiedad que está comprando, éstas son excepciones y exclusiones estándar que aparecen en las pólizas de seguro de título. La revisión de esta sección es importante porque establece las cuestiones que no quedarán cubiertas según su póliza de seguro de título, pero que usted querrá averiguar, como por ejemplo las leyes y reglamentaciones gubernamentales que rigen la edificación y zonificación.

¿Revelará el Informe preliminar la totalidad del estado del título de una propiedad?

No. Es importante advertir que el informe preliminar no constituye una declaración por escrito de índole contractual en cuanto al estado del título, por lo que es probable que no enumere todos los embargos, vicios y gravámenes que afectan al título que confiere derecho a la propiedad, sino que meramente informa la titularidad actual y las cuestiones registrales vigentes que la compañía de títulos excluirá de su cobertura en caso de emitirse con posterioridad una póliza de seguro de título.

¿Es un Informe preliminar lo mismo que un seguro de título?

Definitivamente no. Un informe preliminar constituye una oferta asegurar, por lo que no es un informe con los antecedentes registrales completos de los documentos inscriptos vinculados con la propiedad. Un informe preliminar es una declaración de términos y condiciones de la oferta para emitir una póliza de seguro de título, no una declaración de índole contractual y vinculante en cuanto al estado que revista el respectivo título.

Estas distinciones son importantes por los siguientes motivos: en primer lugar, no hay contrato ni responsabilidad hasta tanto se emita la póliza de seguro de título; en segundo lugar, la póliza de seguro de título se emite a favor de un determinado asegurado y los terceros no pueden reclamar el beneficio de dicha póliza.

¿Puedo estar protegido de los riesgos de título antes de cerrar la transacción inmobiliaria?

Sí, se puede. Las compañías de títulos pueden proteger su derecho por medio de la emisión de “seguros provisionales” y “compromisos”.

Un seguro provisional es un acuerdo por el cual se acepta brindar un seguro que le ofrece cobertura temporaria hasta tanto se emita la póliza formal. Un compromiso ya consiste en una obligación contractual que asume el asegurador del título en virtud del cual éste garantiza la titularidad del bien inmueble una vez cumplidos los requisitos allí formulados.

Analice junto con el asegurador de su título cuál es el medio más idóneo para proteger sus intereses.

¿Cómo consigo finiquitar embargos y gravámenes no deseados?

Con seguridad querrá revisar detenidamente el informe preliminar. En caso de que su título de propiedad sea imperfecto o insuficiente, tanto usted como sus agentes colaborarán con el vendedor y sus respectivos agentes para levantar los embargos y gravámenes no deseados con anterioridad a la toma del título.

05

Compromisos de título

WASHINGTON
ARIZONA

Compromisos de título: Algunas cuestiones básicas

Después de meses de búsqueda, finalmente la encontró: la casa perfecta de sus sueños. Pero, ¿es perfecta? ¿Estará comprando más que sólo una casa hermosa? ¿También estará adquiriendo gravámenes constituidos sobre la propiedad por sus dueños anteriores? ¿Se han inscripto documentos que restrinjan el uso que usted le dé a la propiedad?

El Compromiso de título le brindará la oportunidad, antes de efectuar la compra, de revisar las cuestiones registrales que afectan su propiedad y que quedarán excluidas de la cobertura ofrecida por su póliza de seguro de título, salvo que dichas cuestiones se liberen o eliminen antes de su compra. Para ayudarlo a entender mejor este tema que suele resultar confuso, a continuación verá algunas respuestas a las preguntas más frecuentes sobre el compromiso de título.

¿Qué es un Compromiso de título?

Un compromiso de título es un informe que se prepara antes de emitir una póliza de seguro de título y que acredita la titularidad de una parcela específica de terreno, junto con los embargos y gravámenes que pesen sobre ella, los cuales no quedarán cubiertos en virtud de una póliza de seguro de título posterior.

¿Qué función cumple un Compromiso de título en el trámite inmobiliario?

Un compromiso de título contiene las condiciones según las cuales la compañía de títulos emitirá un determinado tipo de póliza de seguro de título.

El compromiso enumera, con anterioridad a la compra, los vicios que pudiere tener el título, así como los embargos y gravámenes que quedarían excluidos de la cobertura en caso de que se llegare a emitir la póliza de seguro de título solicitada a la fecha del compromiso. En consecuencia, dicho informe podrá ser revisado y analizado por las partes de la respectiva transacción inmobiliaria y sus respectivos agentes.

De este modo, el compromiso brinda la oportunidad de procurar la eliminación de conceptos referenciados en el informe y que pueden ser objeto de impugnación por parte del comprador antes de proceder con la compraventa.

¿Cuándo y cómo se produce el Compromiso de título?

Poco tiempo después de abrirse el fideicomiso, se le realizará un pedido a Old Republic Title para que se inicie el trámite de producción del informe.

Este trámite requiere de la recopilación y revisión de determinadas cuestiones registrales inscriptas en relación tanto con la propiedad como con las partes de la transacción inmobiliaria. Algunos ejemplos de dichas cuestiones registrales pueden ser que haya una escritura constitutiva de fideicomiso inscripta contra la propiedad o bien un embargo o inhibición inscriptos contra la persona del comprador o vendedor en razón de una sentencia judicial impaga o impuestos no saldados.

Estas cuestiones registrales aparecen enumeradas por orden como “excepciones” en el compromiso. Seguirán revistiendo carácter de excepciones respecto de la cobertura del seguro salvo que se eliminen o liberen con anterioridad a la transferencia de titularidad.

¿A qué debería prestarle atención al momento de leer mi Compromiso de título?

A. Primordialmente, debería interesarse por comprender el alcance de sus derechos de propiedad. Esto significa que debería revisar el derecho de dominio que recae sobre la propiedad que está adquiriendo y la descripción de la propiedad, así como también todos los reclamos, restricciones o derechos de terceros que pesen o afecten la propiedad.

El compromiso detallará en una declaración de derechos adquiridos no sólo el grado, sino también la cantidad, naturaleza y extensión del derecho que el propietario tiene sobre el bien inmueble. La forma más común de derecho es el que se conoce como “derecho de dominio pleno” o “dominio” que es el tipo de derecho de más alto rango que un propietario puede tener sobre un inmueble.

Los embargos, restricciones y derechos litigiosos de terceros que se excluyen de la cobertura aparecen enumerados por orden como “excepciones” en el compromiso. Éstas pueden tratarse de reclamos planteados por acreedores que tienen embargos o privilegios por el pago de impuestos o avalúos impositivos. También puede haber restricciones registrales que se hayan constituido en una escritura anterior o bien estén previstas en lo que se denomina cláusula CC&R (por sus siglas en inglés), alusiva a obligaciones, condiciones y restricciones propter rem. Por último, no son poco comunes los derechos de terceros que pueden afectar un inmueble, como ser las servidumbres concedidas por un propietario anterior que limiten el uso que usted le vaya a dar a la propiedad. Cuando compra una propiedad, seguramente usted no desea tener este tipo de reclamos o restricciones que pesen sobre ella. En cambio, es probable que desee finiquitar todo tipo de concepto no deseado con anterioridad a su compra.

Además de las limitaciones enumeradas anteriormente, es posible que se adjunte a su informe preliminar un concepto anexo un listado impreso de las excepciones y exclusiones estándar en las que se detalla los conceptos no cubiertos por su póliza de seguro de título. A diferencia de las exclusiones numeradas, que son específicas de la propiedad que está comprando, éstas son excepciones y exclusiones estándar que aparecen en las pólizas de seguro de título. La revisión de esta sección es importante porque establece las cuestiones que no quedarán cubiertas según su póliza de seguro de título, pero que usted querrá averiguar, como por ejemplo las leyes y reglamentaciones gubernamentales que rigen la edificación y zonificación.

¿Revelará el Compromiso la totalidad del estado del título de una propiedad?

No. Es importante advertir que el compromiso no constituye una declaración por escrito de índole contractual en cuanto al estado del título, por lo que es probable que no enumere todos los embargos, vicios y gravámenes que afectan al título que confiere derecho a la propiedad, sino que meramente informa la titularidad actual y las cuestiones registrales vigentes que la compañía de títulos excluirá de su cobertura en caso de emitirse con posterioridad una póliza de seguro de título.

¿Es un Compromiso lo mismo que un seguro de título?

Definitivamente no. Un compromiso constituye una oferta asegurar, por lo que no es un informe con los antecedentes registrales completos de los documentos inscriptos vinculados con la propiedad. Un compromiso es una declaración de términos y condiciones de la oferta para emitir una póliza de seguro de título, no una declaración de índole contractual y vinculante en cuanto al estado que revista el respectivo título.

Estas distinciones son importantes por los siguientes motivos: en primer lugar, no hay contrato ni responsabilidad hasta tanto se emita la póliza de seguro de título; en segundo lugar, la póliza de seguro de título se emite a favor de un determinado asegurado y los terceros no pueden reclamar el beneficio de dicha póliza.

¿Cómo consigo finiquitar embargos y gravámenes no deseados?

Con seguridad querrá revisar detenidamente el compromiso. En caso de que su título de propiedad sea imperfecto o insuficiente, tanto usted como sus agentes colaborarán con el vendedor y sus respectivos agentes para levantar los embargos y gravámenes no deseados con anterioridad a la toma del título.

06

Seguro de Título

¿Qué es el Seguro de Título?

El Seguro de Título es un contrato por el cual se acepta indemnizar contra daños y perjuicios ocasionados por un vicio en el título y que se acredita mediante una póliza de seguro de título con respecto a un predio o inmueble específico. Una vez realizado el estudio y análisis de los registros públicos y como contraprestación del pago de una prima, las compañías emisoras de seguros de títulos asumen el riesgo de que el título correspondiente a un inmueble reviste la condición y estado que se consigna expresamente en la póliza del seguro de título.

Tipos de Seguro de Título (Pólizas)

Póliza de Seguro del Título para el Propietario:

Asegura al propietario de cualquier tipo de inmueble contra todo tipo de pérdida ocasionada por las cuestiones enumeradas en la póliza de seguro y por el tiempo que revista la condición de propietario del inmueble. Existen varias versiones de cada póliza. Consulte a su profesional inmobiliario para determinar cuál es la mejor póliza para usted.

Póliza de Seguro del Título para el Prestamista:

Asegura la prioridad privilegiada que tiene el derecho real de garantía del prestamista sobre los reclamos que otros terceros pudieren tener sobre la propiedad.

Compañías de títulos: ¿de qué se ocupan?

La compañías de títulos brindan servicios a compradores, vendedores, desarrolladores inmobiliarios, constructores, y prestamistas hipotecarios, entre otros, que tengan un interés en la transacción inmobiliaria. Las compañías de títulos ofrecen la certeza de que la transferencia de titularidad se perfeccione de manera eficiente y de que sus derechos como asegurado queden protegidos de conformidad con las cláusulas y condiciones de la póliza. El seguro de título es distinto de muchos otros tipos de seguro (de accidentes, del automóvil, etc.). Estos otros tipos de seguros asumen los riesgos al ofrecerle protección económica por los siniestros que surgen de circunstancias futuras imprevistas como ser incendios, hurtos o accidentes. Con el seguro de título, los riesgos se analizan y mitigan antes de que la propiedad cambie de dueño.

Refinanciación: ¿Por qué los prestamistas requieren un seguro de título?

Su prestamista querrá asegurarse de que su nuevo préstamo quede protegido por el seguro de título, al igual que lo requirió el prestamista original. Aunque usted ya haya adquirido una póliza de prestamista, dicha póliza sigue vigente sólo mientras dure la vigencia del préstamo que fue asegurado. Por lo tanto, en caso de que usted acceda a una refinanciación, se cancela el préstamo anterior y se otorga un nuevo préstamo con una nueva póliza de seguro de título. No hará falta que adquiera una nueva póliza de seguro de título para propietarios.

¿Vale la pena invertir en una póliza de propietario?

El Seguro de Título se basa en la prevención de pérdida. Una búsqueda de título típica incluye búsquedas en registros públicos así como nuestra propia planta de título. Ningún otro seguro realiza este nivel de diligencia debida antes de emitir una póliza.

Cuando hay una reclamación contra la póliza del título a menudo es porque hay un defecto en el título que no fue detectado durante la búsqueda del título. Los problemas más comunes son FRAUDE y FALSIFICACIÓN. Cuando hay una pérdida generalmente es significativa y a menudo en los cientos de miles de dólares.

Algunos de los riesgos cubiertos por la póliza de seguro de título

Los siguientes son los riesgos cubiertos por un formulario de la póliza de seguro del título del propietario (sujeto a asegurar provisiones, exclusiones, excepciones y las condiciones y estipulaciones):

- Otra persona alega tener derechos que afectan su título derivados de falsificación, fraude o suplantación de identidad.
- Otra persona posee un interés en su título o ha registrado un derecho de retención o gravamen sobre el título.
- Otra persona tiene derechos que afectan su título derivados de arrendamientos, contratos u opciones.
- Otra persona tiene un usufructo del terreno o derecho registrado para limitar el uso de usted del terreno.
- Usted está obligado a corregir o eliminar una violación existente de cualquier pacto, condición o restricción que afecte el terreno.
- Debido a una violación existente de una ley de subdivisión o reglamento que afecte el terreno:
 - Usted no puede obtener un permiso de construcción.
 - Usted está obligado a corregir o eliminar la violación.
 - Otra persona tiene un derecho legal, real, se niega a realizar un contrato para la compra del terreno, arrendamiento o realizar un préstamo hipotecario sobre ella.
- Usted está obligado a eliminar o corregir sus estructuras existentes, o cualquier parte de ellas, porque cualquier porción fue construida sin obtener un permiso de construcción o por viola una ley o reglamento de zonificación existentes.
- Sus mejoras existentes que fueron efectuadas después de la fecha de la póliza, incluido el césped, arbustos o árboles, se dañan debido a un ejercicio futuro de un derecho de utilización de la superficie del terreno para el desarrollo de la extracción de minerales, agua o cualquier otra sustancia.
- Otra persona intentó hacer valer un pacto discriminatorio, condición o restricción que se basa en la raza, color, religión, sexo, discapacidad, estado civil u origen nacional.
- Un documento en el que se basa el título no es válido porque no fue debidamente firmado, sellado, reconocido, entregado o registrado.
- La residencia con la dirección indicada no se encuentra en el terreno.

Preguntas más frecuentes sobre el seguro de título

P. ¿QUÉ ASEGURA EL SEGURO DE TÍTULO?

R. El Seguro de Título brinda protección contra los reclamos que deriven de los diversos vicios legales (tal como se establece en la póliza) que pudieren existir en el título respectivo a una determinada propiedad inmueble y comienza a surtir efectos a partir de la fecha de emisión de la póliza. Por ejemplo, una persona podría alegar que tiene una escritura o contrato de alquiler que le confiere la titularidad o posesión de su propiedad. Otra persona podría aducir que es titular de una servidumbre que le confiere el derecho de cruzar por su terreno. Aun así, otra persona podría sostener que tiene un embargo sobre su propiedad por el que se le garantiza el pago de una deuda. Dicha propiedad puede ser un lote vacío o puede contener una torre de oficinas de 50 pisos. Las compañías de títulos trabajan con todo tipo de bienes inmuebles.

P. ¿CUÁNTO DEBO ESPERAR PAGAR POR UN SEGURO DE TÍTULO?

R. Este punto suele no entenderse del todo bien. Si bien la compañía de títulos o la oficina de fideicomiso suele hacer las veces de sala de reuniones para cerrar la compraventa, tan sólo un porcentaje menor de las comisiones de cierre totales suelen destinarse a pagar la protección del seguro de título. En los hechos, la prima de su seguro de título podría representar menos del 1% del precio de compra de su vivienda y menos del 10% de sus costos totales de cierre. La póliza de título es válida durante todo el tiempo en que usted y sus herederos sean titulares del inmueble y con el pago de una sola prima.

P. ¿QUIÉN PAGARÁ LOS GASTOS DEL SEGURO DEL TÍTULO, EL COMPRADOR O EL VENDEDOR?

R. Aunque resulte sorprendente, "quién paga" no es siempre la misma persona. En algunas regiones, el comprador se hará cargo de pagarlos mientras que en otras es el vendedor quien los paga. En algunos lugares, el vendedor pagará la póliza del título del propietario y el comprador se hará cargo de la póliza del prestamista. Pero en todos los casos, la pregunta de quién paga los costos de cierre es una cuestión de consenso entre el comprador y el vendedor. Por lo general, dicho consenso depende de los usos y costumbres vigentes en su región local.

P. ¿POR QUÉ SE EMITEN PÓLIZAS DE SEGURO PARA PROPIETARIOS Y PRESTAMISTAS POR SEPARADO?

R. Tanto usted como su prestamista querrán la seguridad que ofrece un seguro de título. Como propietario, usted querrá contar con las certezas de que la propiedad es suya y que usted está protegido frente a determinados tipos de vicios legales del título. Su prestamista, por su parte, probablemente deseará el seguro de título con el fin de proteger su préstamo garantizado con su derecho real de garantía, por lo que querrá contar con una póliza de prestamista vigente a los efectos de poder venderles el préstamo a inversores en el mercado secundario.

P. ¿CUÁLES SON MIS POSIBILIDADES DE TENER QUE USAR ALGUNA VEZ MI PÓLIZA DE TÍTULO?

R. En esencia, al adquirir su póliza, usted tiene constancia fehaciente de que se han averiguado y estudiado las cuestiones registrales atinentes a su título para que pueda extenderse el respectivo seguro de título que brinde cobertura a su propiedad.

Dado que las compañías de seguros de título son las encargadas de eliminar los riesgos, la probabilidad de ejercer su derecho a efectuar un reclamo es muy baja. Sin embargo, los reclamos que pese contra su propiedad pueden no ser válidos, lo que hace aun más importante la protección continua que ofrece su póliza.

Cuando una compañía de títulos brinda el servicio de defensa legal contra los reclamos cubiertos por su póliza de seguro de título, tan sólo los ahorros que usted obtenga en concepto de defensa legal superarán en gran medida el monto de la prima pagada por única vez.

P. ¿QUÉ SUCEDE SI COMPRO UNA PROPIEDAD DE ALGUIEN QUE CONOZCO?

R. Quizás no conozca al propietario tan bien como cree conocerlo. La gente experimenta cambios en sus vidas personales que pueden afectar el título de su propiedad. La gente se divorcia, modifica sus testamentos y participa de transacciones que limitan el uso de la propiedad, así como también puede tener embargos y sentencias que se traben o dicten en su contra por diversos motivos.

También puede haber cuestiones que afecten la propiedad que no resulten tan obvias o conocidas, incluso para el propietario actual, que buscan revelar las gestiones de averiguación y estudio de títulos como parte del trámite que conlleva a la emisión de la póliza de título.

Del mismo modo en que no le agradaría realizar una inversión por teléfono, no debería comprar un inmueble sin contar con las garantías necesarias respecto de su título. El seguro de título brinda este tipo de garantías.

El proceso de identificación y eliminación de riesgos que llevan a cabo las compañías de títulos, con anterioridad a la emisión de una póliza de título, redundará en beneficio de todas las partes involucradas en la transacción inmobiliaria.

El Seguro de Título minimiza las probabilidades de que se planteen reclamos en su contra y, al hacerlo, reduce así la cantidad de reclamos que deban defenderse o satisfacerse. Este proceso reduce los costos y gastos para la compañía de títulos y mantiene el bajo costo que tradicionalmente han tenido los seguros de títulos.

Reimpreso con permiso de la CLTA.



07

Costos de cierre

Tanto el comprador como el vendedor deberán pagar los costos de “cierre” o liquidación de la transacción inmobiliaria que representan la suma de cada uno de los cargos y conceptos que se le hayan pagado a distintas entidades por los servicios profesionales vinculados con la compraventa del inmueble.

Algunos conceptos incluidos en los costos de cierre son las comisiones inmobiliarias, los honorarios de tasación, las comisiones por el préstamo, los gastos del fideicomiso, los adelantos pagados en concepto de impuestos a la propiedad (del municipio y del condado), el seguro de riesgo, el seguro de título y las inspecciones de plagas, entre otros.

Tenga en cuenta que sus fondos para el cierre debería saldarse con cheque de caja librado y pagadero a favor de la compañía de títulos u oficina de fideicomiso por el monto solicitado, o bien deberán pagarse por medio de transferencia bancaria.

Ejemplos de costos de cierre adicionales:

Primas del Seguro de Título	Comisión inmobiliaria
Honorarios del agente fiduciario y el notario interviniente	Arancel por confección de documentos derivados de la escritura traslativa de dominio
Arancel por confección de documentos	La prima del seguro contra incendio por los embargos del primer año, en caso de corresponder
Cargos de inscripción de todos los documentos a nombre del comprador	Cancelación de todos los préstamos a nombre del vendedor (o el saldo pendiente del préstamo en caso de que lo asuma el comprador)
Intereses sobre el nuevo préstamo a partir de la fecha de financiación hasta 30 días antes del pago de la primera cuota	Los intereses devengados hasta la total satisfacción del prestamista, los aranceles por la documentación de cierre, los aranceles por la retrocesión de la propiedad y las penalidades por cancelación anticipada
Honorarios de inspección (de la propiedad, del techo, del terreno)	Trabajos contra las termitas (según el contrato)
Todos los cargos del nuevo préstamo (a excepción de los que el prestamista le exija pagar al vendedor)	Informe de revelación de peligros naturales
El prorrateo de impuestos a partir del día de la adquisición	Toda sentencia pendiente, impuesto adeudado y embargo privilegiado por conceptos impositivos, entre otros conceptos que pesen contra el vendedor
La asunción o el cambio de los aranceles registrales por la asunción del préstamo vigente	Prorrateo de impuestos (por todo impuesto impago)
Arancel por la declaración de beneficiario por la asunción del préstamo vigente	Gastos registrales para liberar todos los documentos registrales que pesen contra el vendedor
El arancel por transferencia de la asociación de propietarios	Toda obligación hipotecaria o determinación impositiva
Garantía de la propiedad (según el contrato)	Toda deuda impaga correspondiente al propietario, así como los aranceles por documentación y cancelación de embargos
Todo impuesto municipal a la transferencia o transmisión de titularidad (según usos y costumbres)*	Impuesto de sellos a la documentación de transferencia

(*Según la ciudad o el condado donde esté ubicada la propiedad. Consúltelo con su profesional inmobiliario).

08

Diccionario inmobiliario

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 ortc.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 subdivido 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.

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.

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.

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 prorrateo 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.

R (Continuación)

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".

Tradicición 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

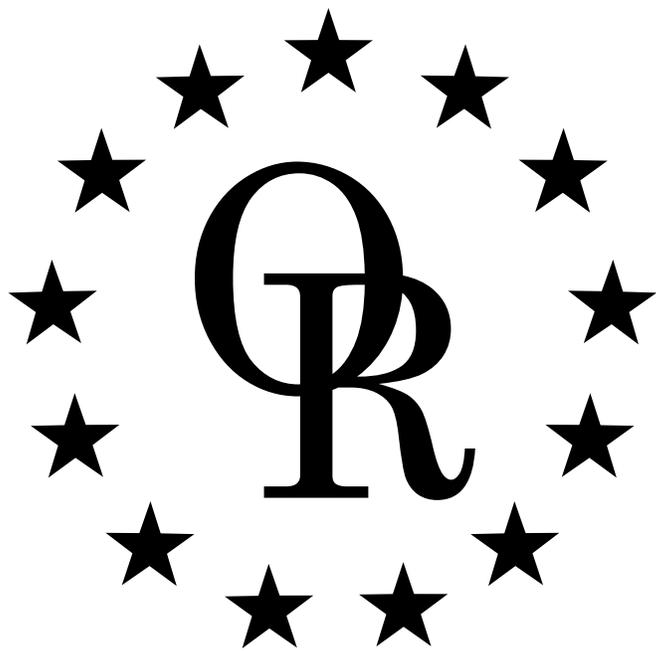
Vicio del título: Se refiere a cualquier derecho que un tercero pudiere ejercer para reclamar la propiedad o iniciar demandas contra su propietario.

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.

Los términos contenidos en este libro están definidos con la forma más común de uso. Si se requieren formas más precisas de interpretación de estos términos, le recomendamos que consulte con un abogado.



visit us online
www.ortc.com

