



Los Informes Preliminares. Después de meses de búsqueda, Usted finalmente la encontró – la casa de sus sueños. Pero, ¿es perfecta? ¿Está comprando algo más que simplemente una casa hermosa? ¿Estará adquiriendo además gravámenes aplicados a la propiedad por propietarios anteriores? ¿Hay documentos registrados que restringen el uso de la propiedad?

El informe preliminar le dará la oportunidad, antes de comprar, de examinar los asuntos afectando la propiedad los cuales quedarán excluidos de la cobertura de su póliza de seguro de título a menos que sean retirados o eliminados antes de la compra.

Para ayudarlo a entender mejor este desconcertante tema, La Asociación de Títulos de Terrenos de California ha respondido a algunas de las preguntas más comunes sobre los informes preliminares.

¿Qué es un informe preliminar?

Un informe preliminar es un informe preparado con anterioridad a la emisión de una póliza de seguro de título. Muestra la posesión de un lote específico y los derechos de retención y gravámenes sobre el mismo los cuales no quedarían cubiertos en una póliza de seguro expedida posteriormente.

¿Cuál es la función del informe preliminar en el proceso de bienes raíces?

El informe preliminar contiene las condiciones según las cuales la empresa de títulos expedirá cierto tipo de póliza de seguro de título.

El informe preliminar presenta, con anterioridad a la compra, una lista de defectos de título, derechos de retención y gravámenes que quedarían excluidos de la cobertura si la póliza de seguro de título que se solicita se expidiera a partir de la fecha del informe preliminar. A través de tales excepciones y exclusiones, a las partes y a sus agentes se les avisa de los asuntos que no quedarían cubiertos según los términos de la póliza de seguro de título, Hay que examinar tales asuntos cuidadosamente.

Así pues, el informe preliminar da la oportunidad de intentar eliminar

los artículos mencionados en el mismo los cuales el comprador no acepta antes de la compra.

¿Cuándo y cómo se prepara el informe preliminar?

Poco después de la apertura de la plica, o sea, los fondos en custodia, se presenta un pedido a la empresa de títulos. Esta inicia el proceso que lleva a la preparación del informe.

Este proceso involucra la recolección y análisis de ciertos asuntos registrados en relación con una propiedad y con los participantes de la transacción. Ejemplos de los asuntos registrados incluyen las escrituras de fideicomiso registrados contra la propiedad o derechos de retención registrados contra el comprador o vendedor a causa de alguna adjudicación legal no pagada y algún impuesto no pagado.

En el informe preliminar, tales asuntos registrados salen enumerados en una lista de excepciones. Seguirán siendo excepciones de la cobertura del seguro de título a menos que sean eliminados o resueltos antes de la transferencia de título.

¿En qué debo fijarme cuando lea el informe preliminar?

Principalmente Usted estará interesado en el alcance de su derecho de posesión. Esto significa que querrá revisar el interés de posesión en la propiedad que va a comprar, además de cualquier reclamación, restricción o interés ajeno que pudiera haber en la propiedad.

En el informe, se indica por medio de una declaración de traspaso de título el grado, cantidad, naturaleza y alcance del interés del propietario en el inmueble. La forma de interés más común es pleno dominio o dominio, el cual es el nivel más alto de interés que puede tener un propietario en un terreno.

Los derechos de retención, restricciones o intereses ajenos que quedarían excluidos de la cobertura se presentan detallados en una lista de excepciones en el informe preliminar. Estos pueden ser reclamaciones de acreedores que tienen derechos de retención o gravámenes por el pago de impuestos o tasaciones. También podría haber restricciones registradas en una escritura anterior o contenidas en el llamada CC&R – convenios, condiciones y restricciones. Finalmente, los intereses de terceros son comunes y podrían incluir servidumbres otorgadas por un propietario anterior que limitan el uso de la propiedad.

Cuando Usted compra una propiedad, no es conveniente tener estas reclamaciones o restricciones contra la misma. Más bien, lo conveniente es eliminar los artículos problemáticos antes de la compra.

Además de las limitaciones indicadas arriba, podría venir adjunta al informe una lista impresa de excepciones y exclusiones estándares indicando los artículos no cubiertos por la póliza de seguro de título. A diferencia de las exclusiones enumeradas, las cuales son específicas con respecto a la propiedad que está comprando, éstas son exclusiones estándares que aparecen en las pólizas de seguro de título. Es importante revisar esta

sección, ya que se presentan asuntos que no quedarían cubiertos en la póliza de seguro de título. Sin embargo, podría investigarlos, por ejemplo, las leyes o reglamentos gubernamentales que regulan la construcción y la zonificación.

¿En el informe preliminar se revela la condición completa de título para una propiedad?

No. Es importante reconocer que el informe preliminar no constituye una representación escrita de la condición del título y posiblemente no señale todos los derechos de retención, defectos y gravámenes afectando el título del terreno. Más bien, simplemente se informa sobre la posesión actual y los asuntos que la empresa de títulos excluiría de la cobertura si se expidiera posteriormente una póliza de seguro de título.

¿El informe preliminar es lo mismo que el seguro de título?

No, definitivamente.

El informe preliminar es una oferta de asegurar; no es informe sobre el historial completo de los documentos registrados en relación con la propiedad. El informe preliminar es una declaración de los términos y condiciones de la oferta de otorgar una póliza de seguro de título. No constituye una representación con respecto a la condición de título.

Tales distinciones son importantes por lo siguiente: en primer lugar, no existe ni contrato ni responsabilidad hasta que no se haya expedido la póliza de título; en segundo lugar, la póliza de seguro de título se le expide específicamente a cierta persona asegurada. Otras personas no pueden reclamar los beneficios de la póliza.

¿Me puedo proteger de los riesgos de título antes del cierre de una transacción de bienes raíces?

Sí, puede. Las empresas de seguros pueden proteger sus interés al expedir un resguardo provisional compromiso de seguro.

Un resguardo provisional es un convenio de expedir un seguro de cobertura provisional hasta que se otorgue la póliza formal. El compromiso de seguro es una obligación por contrato por parte de la empresa de seguros de títulos para asegurar el título de la propiedad una vez que se haya cumplido con los requisitos establecidos.

Converse con su asegurador de títulos para determinar la mejor manera de proteger sus interés.

¿Cómo puedo eliminar los derechos de retención y gravámenes no deseados?

Debería revisar detenidamente el informe preliminar. Si le parece imperfecto el título de la propiedad, Usted y sus agentes deberían trabajar con el vendedor y sus agentes para eliminar los derechos de retención y gravámenes no deseados antes de aceptar el título.

¿A quién puedo acudir par obtener más información sobre los informes preliminares?

Su agente de bienes raíces y su abogado, dado el caso que decidiera utilizar a uno, le ayudarán al explicarle el informe preliminar. Otra fuente útil es la empresa de plica, o sea, de fondos en custodia y la empresa de títulos.

Copiado con el permiso de California Land Title Association.
www.clta.org

Old Republic Title Company provee esta información a sus clientes gratis como un servicio de cortesía y no da ninguna garantía o representación de su precisión

Old Republic recomienda que los consumidores consulten con su asegurador de título, ya que los requerimientos de su asegurador hipotecario varía entre compañías, en el futuro le recomendamos que obtenga guía y consejo de profesionales calificados, incluyendo abogados especializados en Bienes y Raíces, Testamentos y/o Aseguranza de Título para obtener información más detallada y actual relacionada con cualquier situación pertinente.