PROVIDENT TITLE COMPANY

Resumen del título

Un resumen del título es un resumen de la historia legal de una propiedad inmobiliaria. Es utilizado por las compañías de seguros de título como la base para emitir el seguro de título y por el título de examen del abogado como la base de sus conclusiones con respecto a la propiedad. A pesar de su importancia, el resumen del título no es un documento legal y no está preparado por ninguna agencia gubernamental. Más bien, es un resumen preparado por una compañía de títulos o una empresa de resúmenes. Para preparar el resumen, un empleado de la empresa, llamado abstractor, revisa todos los registros en los archivos de la oficina del registrador del condado o de la oficina de títulos de propiedad del gobierno similar, que se relacionan con esa propiedad en particular. El abstractor prepara un breve resumen de cada transacción, organizado en orden cronológico, que identifica los instrumentos (escritura, hipoteca, etc.), nombra al otorgante y a los beneficiarios, enumera las fechas en que los instrumentos se firmaron y archivaron y, cuando corresponde, proporciona Un resumen de sus contenidos. Esta secuencia de escrituras y otros documentos a menudo se llaman la cadena de título de la propiedad, y la función del resumen es resumirla con precisión.

El resumen del título tendrá como primera entrada un resumen de la transacción por la cual el Gobierno de los Estados Unidos transmitió la tierra a una parte privada por primera vez. Luego muestra todas las transacciones que afectan la tierra desde esa fecha hasta el presente. No se prepara un nuevo resumen cada vez que se vende la propiedad. Más bien, en cada venta, el resumen se actualiza para reflejar nuevas transacciones desde el momento de la última actualización.

Cada vez que se actualiza el resumen, el abstractor también realizará una búsqueda de sentencias, quiebras, gravámenes fiscales y otros documentos similares que podrían afectar la titularidad de la propiedad. En general, un acuerdo de compra estipulará que el vendedor pagará y proporcionará un resumen actualizado al posible comprador para su examen.

Si bien un resumen no es un documento legal y puede ser reemplazado en cualquier momento por un resumen calificado o una firma de títulos, sigue siendo un documento importante para salvaguardar. Un nuevo resumen es costoso. Dependiendo de la historia de la propiedad, crear un nuevo resumen puede costar de varios cientos a unos pocos miles de dólares. Sin embargo, no todas las propiedades requieren un resumen del título. Si la propiedad se rige por los torrenes o el sistema de registro de títulos de propiedad, el propietario recibió un título gubernamental de la propiedad que elimina la necesidad del resumen.