# Comprensión de los informes preliminares de título

# ¿Qué es un Informe Preliminar de Título?

Un informe de título preliminar es un informe preparado antes de emitir una póliza de seguro de título que muestra la propiedad de una parcela específica de tierra, junto con los gravámenes y gravámenes sobre la misma que no estarán cubiertos por una póliza de seguro de título posterior.

# ¿Qué papel juega un Informe Preliminar en el proceso inmobiliario?

Un informe de título preliminar contiene las condiciones bajo las cuales la compañía de títulos emitirá un tipo particular de póliza de seguro de título. El informe preliminar del título enumera, antes de la compra, los defectos del título, los gravámenes y los gravámenes que quedarían excluidos de la cobertura si la póliza de seguro de título solicitada se emitiera a partir de la fecha del informe preliminar. Luego, el informe puede ser revisado y discutido por las partes de una transacción de bienes raíces y sus agentes. Por lo tanto, un informe de título preliminar brinda la oportunidad de solicitar la eliminación de los artículos a los que se hace referencia en el informe que son objetables para el comprador antes de la compra.

# ¿Qué papel juega un Informe Preliminar en el proceso inmobiliario?

Le interesará, principalmente, el alcance de sus derechos de propiedad. Esto significa que querrá revisar el interés de propiedad en la propiedad que comprará y la descripción de la propiedad, así como cualquier reclamo, restricción o interés de otras personas que involucren la propiedad. El informe anotará en una declaración de adquisición el grado, la cantidad, la naturaleza y el alcance del interés del propietario en la propiedad inmueble. La forma más común de interés es el "fee simple" o "fee", que es el tipo más alto de interés que un propietario puede tener sobre la tierra. Los gravámenes,

restricciones e intereses de terceros que estén siendo excluidos de la cobertura serán enumerados numéricamente como "excepciones" en el informe preliminar del título. Estos pueden ser reclamos de acreedores que tienen gravámenes o gravámenes para el pago de impuestos o tasaciones. También puede restricciones registradas que se hayan colocado en una escritura anterior o contenidas en lo que se denominan CC&R: convenios, condiciones y restricciones. Finalmente, los intereses de terceros no son infrecuentes y pueden incluir servidumbres otorgadas por un propietario anterior que limitan el uso de la propiedad. Cuando compra una propiedad, es posible que no desee tener estos reclamos o restricciones en su propiedad. En su lugar, es posible que desee borrar los elementos no deseados antes de la compra. Además de las limitaciones mencionadas anteriormente. se puede adjuntar a su informe una lista impresa de excepciones y exclusiones estándar que enumeran los elementos que no están cubiertos por su póliza de seguro de título. A diferencia de las exclusiones numeradas, que son específicas de la propiedad que está comprando, estas son excepciones y exclusiones estándar que aparecen en las pólizas de seguro de título. La revisión de esta sección es importante, ya que establece asuntos que no estarán cubiertos por su póliza de seguro de título, pero que tal vez desee investigar, como las leyes gubernamentales o los reglamentos

### ¿El informe preliminar del título divulgará la condición completa del título de una propiedad?

No. Es importante tener en cuenta que el informe preliminar del título no es una representación escrita en cuanto a la condición del título y puede no enumerar todos los gravámenes, defectos y gravámenes que afectan el título de la tierra, sino simplemente informar la propiedad actual y los asuntos que el la compañía de títulos excluirá de la cobertura si posteriormente se emite una póliza de seguro de títulos.

# ¿Es lo mismo un Informe Preliminar de Título que un seguro de título?

Definitivamente no. Un informe de título preliminar es una oferta para asegurar, no es un informe de un historial completo de documentos registrados relacionados con la propiedad. Un informe de título preliminar es una declaración de los términos y condiciones de la oferta para emitir una póliza de seguro de título, no una representación como condición del título

. Estas distinciones son importantes por las siguientes razones: primero, no existe ningún contrato o responsabilidad hasta que se emite la póliza de seguro de título, segundo, la póliza de seguro de título se emite a una persona asegurada en particular y otros no pueden reclamar el beneficio de la póliza.

### ¿Puedo estar protegido contra los riesgos de título antes del cierre de la transacción de bienes raíces?

Sí tu puedes. Las compañías de títulos pueden proteger su interés mediante la emisión de "ligantes" y "compromisos". Un aglutinante es un acuerdo para emitir un seguro que brinda cobertura temporal hasta el momento en que se emite una póliza formal. Un compromiso es la obligación contractual de un asegurador de título de asegurar el título de un bien inmueble una vez que se hayan cumplido los requisitos establecidos. Hable con su aseguradora de títulos sobre los mejores medios para proteger sus intereses.

## ¿Cómo hago para despejar gravámenes y gravámenes no

deseados? Deseara revisar cuidadosamente el informe preliminar del título. Si el título de la propiedad está nublado, usted y sus agentes trabajarán con el vendedor y los agentes del vendedor para eliminar los gravámenes y gravámenes no deseados antes de tomar el título.

### ¿A quién puedo acudir para obtener más información sobre los Informes Preliminares de Título?

Su agente de bienes raíces y su abogado, si decide utilizar uno, le ayudarán a explicarle el informe preliminar del título. Su depósito en garantía y la compañía de títulos también pueden ser fuentes útiles.

### **CONCLUSIÓN:**

En un negocio que se dirige a la eliminación de riesgos, los esfuerzos que conducen a la producción del informe preliminar del título, que está diseñado para facilitar la emisión de pólizas de seguro de título, es quizás la función más importante que se lleva a cabo.

Reprinted from CLTA Consumer Library

