

# ¿Por Qué Necesita Usted El Seguro De Título?

El seguro de título. Este es un término que escuchamos y vemos frecuentemente - vemos la referencia hacia eso en la sección de bienes raíces en el periódico dominicano, en los anuncios, en las conversaciones con los corredores de bienes raíces. Si usted ha comprado una casa antes, usted está probablemente familiarizado con los beneficios y los procedimientos del seguro de título. Pero si ésta es su primera casa, usted podría preguntarse “¿Por qué necesito otra póliza de seguro? Es sólo una factura más para pagar.”

La respuesta es simple: la compra de una casa es probablemente una de las compras más costosas e importantes que usted hará alguna vez. Usted, y su banco hipotecario, querrán asegurarse de que la propiedad sea efectivamente la suya y que ninguna entidad individual ó del gobierno tiene algún derecho, gravamen, reclamo, ó estorbo a su propiedad.

Las compañías de seguros de título tienen como su empresa el asegurarse de que sus derechos é intereses para la propiedad estén claros, que la transferencia del título tenga lugar eficientemente y correctamente y que sus intereses como un comprador de casa son protegidos al grado máximo.

Las compañías de seguros de título proveen servicios a compradores, a vendedores, a desarrolladores de bienes raíces, constructores, bancos hipotecarios y otros que tienen un interés en la transferencia de bienes raíces.

Las compañías de título suministran con regularidad dos tipos de pólizas – “el de propietario”, que le cubre a usted, el comprador de casa; y “el de prestamista”, que le cubre al banco, la asociación de ahorros y préstamos ú otra institución de crédito sobre la vida del préstamo. Ambos son emitidos por una prima moderada y única a la hora de la compra.

Antes de hacer público una póliza, sin embargo, la compañía de título lleva a cabo una búsqueda extensiva de documentos públicos relevantes para determinar si alguien aparte de usted tiene un interés en la propiedad. La búsqueda puede ser llevada a cabo por el personal de la compañía de título que utiliza ya sea los documentos públicos ó muy probablemente, la información reunida, reorganizada y clasificada en la “planta” de la compañía de título.

Con tal examen minucioso de los registros, cualquier problema de título puede ser generalmente encontrado y limpiado antes de su compra de la propiedad.

En cuanto una póliza de título es hecha pública, si por alguna razón cualquier reclamo que es cubierto bajo su póliza de título alguna vez es presentado contra su propiedad, la compañía de título pagará los honorarios de abogado involucrado en la defensa de sus derechos, tanto como cualquier pérdida cubierta que surja de un reclamo legítimo. Esa protección, que está vigente mientras usted ó sus herederos poseen la propiedad, es suya por una prima única pagada a la hora de la compra.

El hecho de que las compañías de título trabajan para eliminar los riesgos antes de que se desarrollen hace el seguro de título decididamente diferente de otras clases de seguro que usted podría haber comprado. La mayoría de las formas del seguro asumen los riesgos proveyendo la protección financiera a través de un consorcio de riesgos para las pérdidas que pueden surgir como resultado de un evento imprevisto, digamos un fuego, un robo ó accidente. El propósito del seguro de título, por otra parte, es eliminar los riesgos y prevenir las pérdidas causadas por los defectos en el título que ocurrieran en el pasado. Los riesgos son revisados y mitigados antes de que la propiedad cambie de manos.

Esta eliminación de riesgo tiene beneficios para usted, el comprador de casa, y para la compañía de título: minimiza las posibilidades que los reclamos adversos sean levantados, y reduce el número de reclamos que tienen que ser defendidos ó satisfechos. Esto mantiene abajo los costos de la compañía de título y sus primas de título.

Comprar una casa es un paso grande emocionalmente y económicamente. Con el seguro de título usted está asegurado de que cualquier reclamo legítimo en contra de su propiedad será asumido por la compañía de título, y que las probabilidades de un reclamo presentado serán efectivamente remotas.

¿No es razón suficiente el dormir bien por la noche, sabiendo que su casa es suya, para tener el seguro de título?



5101 NE 82nd Ave, Suite 102  
Vancouver, WA 98662  
Office: (360) 891-5454  
Fax: (360) 891-5455  
[www.ctawa.com](http://www.ctawa.com)

*“Protecting all your Real Estate Investments”*

# ¿Qué Pasa Con Mi Transacción Después Del Financiamiento?

En la transacción tradicional de bienes raíces, sea una liquidación o refinanciamiento de la propiedad en cuestión, la Compañía de Plica es el repositorio para todos los documentos, contratos y reservas; los que deben dirigir la transacción, consiguiente a las instrucciones de los partidos involucrados en la transacción, el comprador, el vendedor, el prestamista, etcétera.

La Compañía de Título siempre toma sus instrucciones de la Compañía de Plica. La Compañía de Plica inicia la orden del título, recibe el informe preliminar é informa a la Compañía del Título cuáles artículos sobre el informe son aceptables y los que desean retirar los partidos. La Compañía de Título entonces aconsejará al de Plica con respecto a los artículos necesitados ó qué pasos podrían ser tomados para remover los artículos inadmisibles.

Una vez todos los artículos inadmisibles hayan sido removidos del informe de título, y se haya cumplido con todas las otras contingencias en la transacción, la Compañía de Plica puede contactar al Prestamista y pedir el financiamiento. A veces el Prestamista se toma esta tarea y notifica a la Compañía de Plica, después del financiamiento. En todo caso, las reservas son transmitidas entonces a la Compañía de Título, normalmente vía transferencia electrónica y son recibidas por el banco de la Compañía de Título. En el momento en que las reservas son pedidas, el de Plica puede autorizar el registro con la Compañía de Título.

Una vez la Compañía de Plica haya llamado para “convocar” el registro, la Compañía de Título confirma el recibo de todos los documentos, reservas y declaraciones de información y transmite los documentos al Registro de Datos del Condado para la inscripción. Al mismo tiempo, la Unidad de Título envía todas las demandas, los honorarios de título y los impuestos que se deben a la Subdivisión de Plica de la Compañía de Título. Una vez confirmada la inscripción, la Subdivisión de Plica paga las demandas é impone contribuciones y colecciona los honorarios del título de ganancias, enviando el resto a la Compañía de Plica.

## Asuntos importantes a recordar:

1. Revise los requisitos del financiamiento con su cliente tan temprano como le sea posible. Esto permitirá que la Compañía de Título y la de Plica ayudarán a su cliente a resolver oportunamente algunos de estos asuntos “de último minuto.”
2. Si su compañía de plica cambia de banco, asegúrese de que su Oficial de Título es notificado. Hemos tenido un par de ejemplos últimamente donde reservas fueron transferidas electrónicamente a un bancó que ya no era utilizado para la plica. Puede ser difícil y costoso recuperar estos fondos, sin necesidad de mencionar el daño que puede causarle a la relación pública con su cliente.
3. Las declaraciones de información **DEBEN** ser enviadas a su compañía de título **ANTES** del financiamiento del préstamo. Mientras más temprano su Oficial de Título reciba esta información, menos estará usted sujeto a tener un día de financiamiento “desastroso.”
4. Si su transacción envuelve una Escritura de Fideicomiso como una “línea de crédito”, examine los requisitos para saldarle al prestamista. A menudo, el saldo involucrará una carta que debe ser obtenida de su cliente. Los prestamistas no “congelarán” estas cuentas sin recibir esta carta y las Compañías de Título no pueden saldar cuentas que no hayan sido “congeladas” (Las cuentas sin congelar todavía pueden ser accedidas por el prestatario).
5. Si usted tiene preguntas ó preocupaciones sobre asuntos post financiamiento, contáctese con su Oficial de Título ó Plica. Cuando usted trabaja con profesionales entendidos y experimentados, y, con un poco de paciencia, la mayoría de las catástrofes pueden ser resueltas rápidamente.
6. Los saldos a la Administración Federal de Vivienda (FHA en inglés) requieren que el Prestamista a ser saldo reciba el pago total en ó antes del primero del mes. Si su transacción termina en un viernes, al final de un mes en particular, su compañía de título computará y cobrará el pago del próximo mes como parte del saldo. La razón para esto es que el prestamista recibiendo pagos tiene una “fecha límite” para recibir transacciones electrónicas. Especialmente con aquellas transacciones involucrando pagos a un prestamista en la “Costa del Este”, no hay garantía de que, aún enviando la transacción electrónicamente temprano el lunes siguiente, el prestamista recibirá las reserva antes de la fecha límite. Como una alternativa, usted puede pedir que su Compañía de Título “sujete” el pago de este mes adicional hasta verificar la aprobación de la transacción del prestamista como el pago completo del préstamo. En esta circunstancia, la Subdivisión de Plica confirmará la aprobación del saldo y, de aceptar, enviará las reservas sujetadas a la plica para el desembolso. **Si Ésta Es Una Opción Que Usted Desea Ejercer, Déjeselo Saber A Su Compañía De Plica Antes Del Financiamiento** con el propósito de aconsejar apropiadamente a la Compañía del Título antes del cierre.

Esperamos que esta información le ayude (a usted) a entender algunos procedimientos que acontecen después del cierre y los problemas que pueden existir después del financiamiento. Como siempre, si usted tiene cualquier pregunta, haga el favor de contactar a su Profesional de Título ó de Plica.



5101 NE 82nd Ave, Suite 102 Vancouver, WA 98662 • Office: (360) 891-5454 Fax: (360) 891-5455 • [www.ctawa.com](http://www.ctawa.com)

*“Protecting all your Real Estate Investments”*