

BIENE RAÍCES

DEFINICIONES

AMORTIZACIÓN – Liquidación de una deuda existente mediante pagos parciales regulares.

APR – Tasa de porcentaje anual. El porcentaje de interés anual de un préstamo expresado por la tasa de interés real pagada

VALORACIÓN – Una estimación del valor de la propiedad a partir del análisis de los hechos sobre la propiedad; una opinión de valor.

CORREDOR – Aquel que actúa como agente de otro en la negociación de ventas o compras a cambio de una tarifa o comisión.

CADENA DE TÍTULO – Comenzando con una cesión de una fuente original de título, como un gobierno, cada escritura, testamento u otro medio sucesivo que transmita y transfiera el título a los propietarios sucesivos constituye un eslabón en la cadena del título. La cadena del título es la combinación de todos esos enlaces.

CIERRE – En algunas áreas se denomina "asentamiento". El proceso de completar una transacción de bienes raíces durante el cual se firman y/o entregan escrituras, hipotecas, arrendamientos y otros instrumentos requeridos, se hace una contabilidad entre las partes, se desembolsa el dinero, se registran los papeles y todos los demás detalles como el pago de los gravámenes pendientes y la transferencia de las pólizas de seguro contra riesgos.

DIVULGACIÓN DE CIERRE – La Divulgación de Cierre de cinco páginas se debe proporcionar al consumidor tres días hábiles antes de que cierre el préstamo. La Divulgación de Cierre detalla todos los costos asociados con su transacción hipotecaria.

DECLARACIÓN DE CIERRE – en la forma de un balance general, hecho al cierre, que muestra los montos de débitos y créditos a los que tiene derecho cada parte de una transacción de bienes raíces.

NUBE SOBRE EL TÍTULO – Una irregularidad, posible reclamo o gravamen que, de ser válido, afectaría o menoscabaría el título.

CONTRATO – Igual que "acuerdo", pero generalmente más formal.

ESCRITURA – Un documento escrito mediante el cual se transmite el título de propiedad de una parte a otra.

DEPRECIACIÓN – Pérdida de valor ocasionada por el uso y desgaste ordinario, acción destructiva de los elementos u obsolescencia funcional o económica

DEPÓSITO – Pago inicial o una pequeña parte del precio de compra realizado por un comprador como prueba de buena fe.

RESPALDO – Adición o modificación de una póliza de seguro de título que amplía o cambia la cobertura de la póliza, cumpliendo requisitos específicos del asegurado.

FIDEICOMIS – Técnicamente, este término se refiere estrictamente a una escritura entregada a una tercera persona para ser retenida por él hasta el cumplimiento o ejecución de algún acto o condición por parte del cesionario. En la industria de títulos, significa depositar con un tercero imparcial (generalmente un agente de depósito en garantía o una compañía de títulos) de cualquier cosa relacionada con una transacción de bienes raíces, incluido dinero y documentos de todo tipo. El dinero y los documentos deben ser desembolsados y entregados a las partes legítimas por el agente de custodia o la compañía de títulos cuando se hayan cumplido todas las condiciones de la transacción.

ACUERDO DE FIDEICOMISO – Un acuerdo por escrito generalmente realizado entre el comprador, el vendedor y el agente de custodia, pero a veces solo entre una persona y el agente de custodia. Establece las condiciones que deben realizarse en relación con el objeto depositado en custodia y le da instrucciones al agente de custodia.





EXAMINACIÓN – En términos de la industria de títulos, examinar y estudiar los instrumentos en una cadena de títulos y determinar su efecto y condición para llegar a una conclusión sobre el estado del título.

EXAMINADOR – Generalmente denominado, en términos de la industria de títulos, examinador de títulos. Aquel que examina y determina la condición y el estado de los títulos de propiedad inmobiliaria.

EXCEPCIONES – Las pólizas de seguro incluyen una lista de elementos excluidos de la cobertura. Los artículos excluidos de la cobertura se pueden encontrar en la sección dos del Anexo B de la póliza.

EJECUCIÓN HIPOTECARIA – Un procedimiento legal para el cobro de hipotecas de bienes raíces y otros tipos de gravámenes sobre bienes raíces, que resulta en la eliminación del derecho a rescatar la propiedad hipotecada y generalmente involucra una venta judicial de la propiedad.

GARANTÍA GENERAL – Una disposición de garantía en una escritura o hipoteca u otro instrumento de bienes raíces que contiene todos los elementos de garantía del derecho consuetudinario. También conocida como garantía total.

GRAVAMEN – La responsabilidad de los bienes inmuebles como garantía del pago de una deuda. Dicha responsabilidad puede ser creada por contrato, como una hipoteca, o por operación de la ley, como un gravamen mecánico.

HIPOTECA – Una promesa temporal condicional de propiedad a un acreedor como garantía del pago de una deuda que puede cancelarse mediante pago.

PÓLIZA DEL PROPIETARIO – Esta póliza se adquiere por una tarifa única y protege la inversión del propietario en una propiedad mientras ellos o sus herederos tengan un interés en la propiedad.

PODER DE ABOGADO – Un instrumento legal que autoriza a uno a actuar como agente o abogado de otro.

PRIMA – La cantidad pagadera por una póliza de seguro.

VALIDACIÓN – Procedimiento legal en el que se prueba la validez y probidad de un documento, como un testamento.

NOTA DE PAGARÉ – Una promesa por escrito de pagar o reembolsar una determinada suma de dinero.

RENUNCIA DE ACCIÓN DE RECLAMACIÓN – Escritura que no implica que el otorgante tenga el título, pero que se entrega y le da al concesionario cualquier posible interés o derechos que el otorgante pueda tener sobre la propiedad.

ACUERDO – En algunas áreas se denomina "cierre". El proceso de completar una transacción de bienes raíces durante el cual se firman y/o entregan escrituras, hipotecas, arrendamientos y otros instrumentos requeridos, se realiza una contabilidad entre las partes, se desembolsa el dinero, se registran los papeles y todos los demás detalles como se atiende el pago de los gravámenes pendientes y la transferencia de las pólizas de seguro contra riesgos.

ESCRITURA DE GARANTÍA ESPECIAL – Una escritura que garantiza el título solo con respecto a los actos del vendedor y los intereses de cualquier persona que reclame por él, a través o bajo su mando.

MAPA CATASTRAL – El mapa o plano dibujado por un topógrafo que representa la propiedad encuestada y muestra los resultados de una encuesta.

TÍTULO – (1) Una combinación de todos los elementos que constituyen el derecho legal más alto de ser dueño(a), poseer, usar, controlar, gozar y disponer de un bien inmueble o un derecho o interés heredable sobre el mismo. (2) Los derechos de propiedad reconocidos y protegidos por la ley.



COMPROMISO DE TÍTULO – Una oferta para emitir una póliza de seguro de título. El compromiso de título describirá las diversas condiciones, exclusiones y excepciones que se aplicarán a esa póliza en particular.

PACTOS DE TÍTULO – Pactos que ordinariamente se insertan en traspasos y transferencias de título de propiedad inmobiliaria con el propósito de brindar protección al comprador contra una posible insuficiencia del título recibido. Un grupo de tales pactos conocidos como "pactos de derecho consuetudinario" incluye: (a) pactos contra gravámenes; (b) pacto de garantía adicional (en otras palabras, hacer lo que sea necesario para rectificar las deficiencias del título); (c) pacto de buen derecho y autoridad para transmitir; (d) pacto de goce silencioso; (e) pacto de seisén; (f) pacto de garantía.

DEFECTO DE TÍTULO – (1) Cualquier reclamo o derecho posible o de patente pendiente en una cadena de título que sea adverso al reclamo de propiedad. (2) Cualquier irregularidad material en la ejecución o efecto de un instrumento en la cadena de título.

EXAMEN DEL TÍTULO – Examinar y estudiar los instrumentos en una cadena de título y determinar su efecto y condición para llegar a una conclusión sobre el estado del título.

SEGURO DE TÍTULO – Seguro que protege a los compradores de bienes raíces e hipotecas contra pérdidas por títulos defectuosos, gravámenes e impedimentos.

PLANTA DE TÍTULO – Un conjunto de información de título archivado geográficamente que ayuda a agilizar los exámenes de título, como copias de opiniones de abogados anteriores, resúmenes, búsquedas de impuestos y copias o despegues de los registros públicos.

BÚSQUEDA DE TÍTULO – Una búsqueda y lectura de los registros públicos de instrumentos grabados que afectan el título de un terreno en particular.

ASEGURADOR – Una compañía de seguros que emite pólizas de seguro al público o a otra aseguradora.