

PROBLEMAS POSIBLES

EN EL PROCESO DE DEPÓSITO EN GARANTÍA/TÍTULO DE PROPIEDAD



¡Un problema significa que debe estar atento!

A continuación se enumeran algunos de los puntos que pueden causar demoras u otros problemas en la operación y deben solucionarse antes del cierre.

- Quiebras.
- Fideicomisos comerciales.
- Levantar embargos y juicios, incluidos embargos por manutención de hijo o cónyuge.
- Invasión o servidumbre que no consta en los registros.
- Establecer hecho de muerte—tenencia conjunta, fideicomisos familiares.
- Ejecuciones hipotecarias.
- Resultados de inspecciones físicas—Invasión, servidumbre que no consta en los registros.
- Validación de un testamento.
- Poder notarial – Uso de, ejecución correcta.
- Formalización correcta de documentos.
- Instrumentos notariales correctos, sellos notariales.
- Construcción reciente.
- Traspasos o préstamos que involucran a corporaciones o asociaciones.
- Cambio de último momento en los compradores.
- Cambio de último momento en el tipo de cobertura de seguro de título de propiedad.

Ejemplo de problemas posibles

Impuestos: Generalmente son estándar y muestran la situación del año fiscal actual.

Problemas posibles: La postergación de impuestos sobre la propiedad, es un programa implementado por el estado para ciudadanos de la tercera edad. Permite al propietario posponer los impuestos hasta que la propiedad se venda o refinancie. El propietario presenta la solicitud al estado, y el estado proporciona “cheques” que el propietario utiliza para pagar los impuestos. El motivo por el que esto es problemas posibles, es que el depósito en garantía deberá solicitar una demanda al estado para cancelar los impuestos postergados. Una demanda puede demorar un máximo de dos semanas.

Condiciones, convenios y restricciones

(CCyR): Son estándar. El depósito en garantía debe proporcionar los CCyR al comprador. El comprador debe leerlos en detalle, especialmente si tiene previsto realizar mejoras a la propiedad.

Problemas posibles: Algunos CCyR prohíben determinados tipos de mejoras.

Servidumbre: También es estándar. La mayoría de las servidumbres en las subdivisiones recientes (20 años o menos) están contenidas en la calle. Algunas subdivisiones tienen servidumbre (no exclusiva) en partes de la propiedad; por ejemplo, para mantenimiento de jardines laterales, acceso a áreas comunes (como campos de golf), etc.

Problemas posibles: Si tiene previsto realizar mejoras (por ejemplo, la construcción de una alberca o un spa), el comprador debe solicitar que la servidumbre se incluya en un mapa, para determinar que no haya ninguna interferencia con las mejoras previstas. Sin embargo, debe saber que la servidumbre es muy difícil de eliminar, y su cliente puede querer optar por otra propiedad, si una servidumbre interfiere con sus planes futuros para la propiedad.

Acuerdos: Comúnmente son acuerdos de mantenimiento de caminos, de servidumbre mutua como un camino compartido de para vehículos compartido) o de mejoras, y obligan al propietario a realizar determinadas acciones. Durante el proceso de título de propiedad, debe solicitarse una copia del acuerdo y entregársela al comprador. Es responsabilidad del comprador ponerse en contacto con su agente si no entiende de qué manera el acuerdo podría afectarlo.

Escrituras fiduciarias: Son comunes. El depósito en garantía solicitará una demanda al prestamista hipotecario que le permitirá a la compañía de títulos de propiedad liquidar los préstamos existentes utilizando el dinero del nuevo préstamo del comprador.

Problemas posibles: Esté atento a antiguas escrituras fiduciarias de un propietario anterior (o algunas veces, del propietario actual si ha refinanciado). Si encuentra en la lista una escritura

fiduciaria que ya se ha pagado o que parece haber sido hecha por un propietario anterior, llame de inmediato a su agente encargado de títulos de propiedad. Él investigará la escritura fiduciaria, y tomará las medidas necesarias para sacarla del registro público (trabajando con el agente encargado de depósitos en garantía para obtener los documentos de descargo) o adquiriendo una “indemnidad” de la compañía de títulos de propiedad que canceló el antiguo préstamo. Las antiguas escrituras fiduciarias con beneficiarios privados (personas que actúan como prestamista, como un antiguo financiamiento del vendedor) son difíciles de eliminar, especialmente si han pasado muchos años desde que se liquidó el préstamo. A veces se necesitará un bono para dar de baja el título de propiedad de una antigua escritura fiduciaria. Estos bonos deben cubrir dos veces el valor nominal de la escritura fiduciaria, y costarán más del 1% del monto del bono (generalmente alrededor del 2 o 3%, más para bonos de mayor riesgo), en función de la cantidad de documentación probatoria que se proporcione a la compañía de fianza. Nota: Si tiene un cliente/comprador que recibe financiación del vendedor o de cualquier persona, aconséjele que se comunique con usted, o con su agente encargado de títulos de propiedad cuando se liquide el préstamo. Los documentos de descargo son mucho más fáciles de obtener ahora que dentro de unos años, cuando posiblemente no se tenga más contacto con el prestamista hipotecario.

Invasión: A veces una estructura, (comúnmente un cerco, o un camino de acceso de vehículos) invade una propiedad. Generalmente significa que un cliente tendrá que tomar la propiedad sujeta a la invasión. Comuníquese con su agente encargado de títulos de propiedad si encuentra algo relacionado con una invasión en su informe preliminar.

Problemas posibles: El prestamista hipotecario generalmente no querrá otorgar un préstamo para una propiedad donde existe una invasión. En algunas circunstancias, un endorso en la póliza del prestamista hipotecario (generalmente con un cargo adicional) puede hacer que el prestamista cierre la transacción. Esto se determina según el



Lawyers Title®



caso particular. Nuevamente, comuníquese con su agente encargado de títulos de propiedad.

Aviso de infracción: Estos avisos serán registrados, algunas veces por el departamento de bomberos, el departamento de salud, o la división local de cumplimiento de zonificación, en situaciones en las que la propiedad infringe un estatuto local.

Problemas posibles: Estos avisos son siempre problemas posibles. El prestamista hipotecario no aceptará estas condiciones. Deberá eliminarse la infracción, y la agencia local de cumplimiento deberá emitir un descargo antes del cierre. El agente encargado de depósitos en garantía (o el vendedor, o el representante del vendedor) generalmente tendrá que tratar directamente con la agencia correspondiente para resolver estos tipos de problemas.

Órdenes judiciales/juicios: No son un elemento estándar. El juicio más común que aparece en un informe preliminar son los de manutención. Son emitidos por los tribunales, cuando la parte en cuestión debe proporcionar manutención a sus hijos/su cónyuge. (Vea "Declaración de información").

Problemas posibles: Toda orden o juicio constituye problemas posibles. Puede demorar hasta seis semanas obtener la demanda y descargo del acreedor (generalmente la oficina del fiscal de distrito) por juicios de manutención. Si ve una orden, o un juicio, comuníquese de inmediato con el agente encargado de depósitos en garantía para verificar que se haya solicitado una demanda.

Quiebras: Si bien son comunes, las quiebras no son estándar.

Problemas posibles: Una quiebra (abierta) exige que el deudor obtenga permiso del tribunal, para vender o hipotecar un bien (la vivienda) o para contraer una nueva deuda. Las quiebras más comunes en una situación de venta son las quiebras Capítulo 7 y 13 contra el vendedor. Para cerrar un depósito en garantía se necesitará

una carta del fideicomisario de la quiebra. Esta persona, en algunas oportunidades, exigirá un pago al tribunal durante el cierre. Algunas veces se encuentra una quiebra Capítulo 13, contra un comprador, que también exige una carta del fideicomisario mediante la cual permite al deudor contraer más deuda. Una quiebra Capítulo 7 contra el comprador, no es común, y el comprador probablemente no podrá obtener un préstamo mientras esté en una quiebra Capítulo 7 (Vea "Declaración de información"). Nota: Una quiebra Capítulo 7 es la quiebra completa de una deuda saldable, una quiebra Capítulo 13 es una reorganización de deuda, y una quiebra Capítulo 11 es una reorganización de deuda para una compañía o corporación.

Aviso de acción pendiente: Esto también se conoce con el nombre en latín "lis pendens."

Problemas posibles: Es problemas posibles importante, significa que alguien tiene una acción legal pendiente que puede afectar al título de propiedad. Generalmente, se encuentran en situaciones de divorcio enconadas. Será necesario solicitar una demanda (la parte demandante generalmente quiere dinero antes del descargo) y un retiro (un "retiro de lis pendens" es un documento legal que debe registrarse para eliminar el lis pendens) antes del cierre.

Declaración de información: También conocida como declaración de hechos, o declaración de identidad. Este documento será entregado (a las partes) por el agente encargado de depósitos en garantía. Pide información de las partes, como el número del seguro social, antecedentes de residencia, antecedentes maritales, antecedentes laborales, alias, etcétera. Complete la mayor cantidad de información (posible) de este documento. Esta declaración permite a la compañía eliminar lo registrado en el índice general por nombre (en lugar de por propiedad), como gravámenes impositivos, juicios, embargos por prestaciones sociales, embargos por manutención, y acciones legales que pueden presentarse contra personas que tengan el mismo nombre

que usted. Estos tipos de embargos se adjuntan (automáticamente) a cualquier bien inmueble propiedad del deudor y, en consecuencia, la propiedad queda sujeta al cumplimiento de cualquier pago adeudado bajo el embargo.

Problemas posibles: Si usted tiene un nombre común (p. ej., Smith, Johnson, García, Martínez, Lee, etc.) es importante que la compañía reciba la declaración de información, completa sin demora, para eliminar estos inconvenientes. Algunas veces es posible que usted no sepa que existe un embargo. Con mayor frecuencia, es posible que usted haya resuelto la situación, pero nunca haya recibido los documentos de descargo correspondientes registrados para eliminarlo del registro público. No podemos cerrar un expediente con embargos (no resueltos) contra un vendedor. (En algunas circunstancias, es posible cerrar una operación cuando hay un embargo no resuelto contra un comprador). Si descubre que existe esta situación, comuníquese con su agente encargado de títulos de propiedad.

Nota: Si alguna vez se encuentra en una situación en la que necesita registrar un resumen de un juicio contra alguien que le debe dinero, es recomendable registrar el resumen en cualquier condado donde el deudor posea, o pueda poseer propiedad. Esto lo protegerá si el deudor posee o compra propiedad fuera del área inmediata. Si no está seguro, consulte a su abogado.

Si encuentra algo en su informe preliminar (que no figura aquí), probablemente es problemas posibles y debe comunicarse con su agente encargado de títulos de propiedad, que le proporcionará copias de documentos registrados, y le brindará asesoramiento sobre lo que necesita para eliminar dicho inconveniente (si es necesario). Algunas veces, esta acción demanda tanto tiempo, o tanto dinero, o ambas cosas, que pasa a ser una decisión de su comprador. No podemos asesorarlo sobre el riesgo que puede correr al tomar esta decisión. Debe comunicarse con su asesor personal si tiene este tipo de inquietudes.