



# GUIA PARA EL SEGURO DE TITULO



# TABLA DE CONTENIDO

<b>Introducción</b>	<b>1</b>
<b>Su Cierre</b>	<b>2</b>
<b>Seguro de Título</b>	<b>3</b>
<b>Agentes de Título</b>	<b>4</b>
<b>Cómo Seleccionar una Agencia de Título</b>	<b>5</b>
<b>Consejos de Seguros de Título</b>	<b>6</b>
<b>Terminología Común de Seguros de Título y Definiciones</b>	<b>7</b>
<b>Preguntas Frecuentes</b>	<b>9</b>
<b>Para más información</b>	<b>10</b>

# INTRODUCCION

La propiedad de la vivienda representa la mayor obligación financiera que la mayoría de la gente incurrirá. De hecho, el ser dueño de una vivienda se considera una parte fundamental del patrimonio.

Durante el proceso de compra de una casa y particularmente durante el cierre, nos enfrentamos a terminología y procedimientos de los que no hemos oído hablar nunca, especialmente si es la primera vez que compra una vivienda. El proceso de cierre está a menudo lleno de misterios y muchos compradores de vivienda lo confrontan con un conocimiento mínimo de lo que sucederá y cuáles son sus derechos y obligaciones.

En Florida, su transacción de cierre generalmente será llevado por un agente de seguros de título, o un abogado acompañado por un notario, o simplemente por un notario. Además de garantizar que se compre el seguro de título, cuando sea necesario, su agente de seguro de título o abogado facilitará todo el proceso de cierre. El representante o la agencia que maneje su cierre mantendrá los fondos, como el dinero en efectivo, en custodia hasta que se desembolsen. ¿Pero quiénes son estos profesionales y cuáles son exactamente sus responsabilidades? ¿Cuál es su papel como comprador o vendedor de la casa? Y, lo más importante, ¿Cómo puede ahorrar dinero en este proceso?

Al proporcionar una descripción general del proceso de cierre, esperamos que esta publicación le ayude a desmitificar el proceso.



# SU CIERRE

Durante el cierre, el título de propiedad inmobiliaria se transfiere del vendedor al comprador. Este proceso generalmente incluye la recolección de todos los fondos necesarios y la finalización de todos los trámites necesarios. Si usted está cerrando con una hipoteca, en una propiedad residencial ocupado por el dueño, usted tendrá que firmar la [Declaración de Cierre](#). Si está cerrando con una hipoteca inversa en su propiedad inmuebles de inversión o bienes comerciales o al contado, usted podría firmar el [HUD 1 Declaración de Acuerdo](#), porque da los detalles de los elementos clave de la transacción el HUD-1 aunque no es requerido. El cierre de propiedades para invertir, el cierre de propiedades comerciales y el cierre de propiedades residenciales comerciales también utiliza el formulario HUD 1. Usted no debe firmar una Declaración de Acuerdo HUD 1 ni una Declaración de Cierre a menos que usted entienda y acepte todos los términos. Asegúrese de revisar también el [Estimado de Préstamo](#), que se utiliza en conexión con la Declaración de Cierre. Una vez que estos documentos se firman, se convierten en documentos legales y podría implicar una larga batalla judicial en el caso de que se necesiten cambios.

Durante muchos años, los cierres tuvieron lugar en una agencia de título o en la oficina de un abogado. Hoy, sin embargo, los cierres pueden tener lugar en cualquier sitio, siempre que haya un notario presente. En Florida, un abogado o un agente de título autorizado puede

facilitar cierres de bienes. Sin embargo, el Departamento de Servicios Financieros, DFS, sólo regula la transacción de bienes raíces si se compra un seguro de título y la Oficina de Regulación Financiera regula cualquier transacción de inmueble en el cual, una prestadores regulado por el estado provee los fondos para la compra del inmueble. Todas las otras partes de la transacción, como abogados, notarios y el agente de inmueble están regulados por una variedad de distintas autoridades estatales y federales.

Para la mayoría de los compradores, las siguientes actividades están incluidas en un típico cierre:

- Firmará una nota de hipoteca, que es su promesa de devolver el préstamo
- Firmará la hipoteca, que le da un banco un derecho de retención sobre su casa como garantía del préstamo
- Recibirá informes de inspección.
- Recibirá un compromiso de emitir una póliza de título. Asegúrese de revisar y verificar cualquier excepción enumerada en el compromiso bajo el Anexo B.

Una vez que la hipoteca existente y otros derechos sobre la propiedad has sido satisfechos y la escritura se con el Secretario del Tribunal del Condado, quien mantiene los registros oficiales del condado. Una vez que el título es registrado, la nueva hipoteca, si la hay, es registrada. Una vez los documentos se han registrado, se devuelven a la agencia de títulos o a la oficina del abogado para ser distribuidos.



# SEGURO DE TITULO

Un título es la base de la propiedad inmobiliaria y se refiere a su derecho legal de poseer, usar, controlar, o disponer de la vivienda.

Antes de emitir una póliza de seguro de título, un agente de título verificará cualquier defecto en su título. Su propiedad libre de todo gravamen, podría verse comprometida si hay un problema con el título, como un gravamen presentado por alguien que trabajó en su propiedad, o por impuestos no pagados o una servidumbre. Un reclamo no revelado de un heredero de un propietario anterior o un número de otros posibles defectos de título.

El seguro de título le protege a usted o a su prestamista de los derechos o reclamaciones anteriores que otras partes puedan tener en la propiedad, así como cualquier deuda pendiente de los propietarios anteriores. El seguro de título se basa en una búsqueda de registros públicos, que se evalúan para determinar el estado del título en el momento de la compra. En el caso de que alguien rete su título, el asegurador del título, no el agente o la agencia de título, defenderá su título y pagará los costos relacionados y la pérdida de el valor de la propiedad que pueda producirse, hasta el límite de la póliza. ¿Cuál es exactamente el límite de la póliza de título, puede preguntar? El límite de la póliza para el seguro de título es la cantidad del precio de venta de la propiedad.

Hay dos tipos de principales de seguro de título - una póliza de **prestamista** y una póliza de **propietario**. Su prestamista

puede requerir su propio seguro de préstamo hipotecario. La póliza de un prestamista asegura el interés del prestamista en el título de la propiedad. Brinda protección a la persona o empresa que prestó el dinero al propietario. Una póliza del propietario le asegurará como propietario contra los tipos específicos de reclamos enumerados en la póliza. La póliza de propietario ayuda a proteger al nuevo propietario de las deudas de un propietario anterior, como la obligación de pagar un gravamen registrado en contra de la propiedad debido a las acciones o inacciones de un propietario anterior.

En Florida, el comprador a el vendedor puede comprar tanto la póliza del prestamista como la del propietario. Los agentes de título pueden vender seguro de título. Los abogados con buena reputación con la Asociación de Abogados de Florida también pueden vender seguros de título.

A diferencia de otros tipos de seguro, usted paga una prima única por su póliza de título, que permanece en vigencia siempre y cuando usted o cualquier heredero sea propietario de la propiedad.



# AGENTES DE TITULO

Usted tiene el derecho de elegir su agente de título o abogado. No está obligado a utilizar los servicios de ninguna agencia de título sugerida por su Agente inmobiliario, prestamista hipotecario o abogado, pero puede elegir. Un agente de título puede representar una compañía o varias.

El papel del Agente de título en la compra de su casa es:

- Preparar y obtener búsquedas de títulos;
- Examinar el título de la propiedad;
- Preparar documentos de cierre;
- Preparar y emitir un seguro de título;
- cierres de conducta; y
- Desembolsar fondos.

¿Pero cómo elegir un agente de títulos?





# COMO SELECCIONAR UNA AGENCIA DE TITULO

- Pregúntele a las personas que conoce que han comprado recientemente una propiedad si estaban satisfechos con su agencia de título y obtengan una referencia.
- Su agente inmobiliario o prestamista puede recomendar una o más agencias de títulos con las que están familiarizados (aunque no pueden exigirle que use ninguna agencia de título en particular).
- Póngase en contacto con más de una agencia de título para comparar costos y servicios. Las primas de pólizas de seguro de título están establecidas por el estado de Florida. Sin embargo, la porción de prima del agente, así como los honorarios de la agencia de título, pueden ser negociados. Compare estos costos entre varias agencias de títulos.
- Asegúrese de que cualquier agencia de título que esté considerando tenga licencia. Puede verificar visitando la página web del Departamento de Servicios Financieros en <https://licenseeseearch.fldfs.com>, o llamando al Departamento de Servicios Financieros a la línea de ayuda al consumidor de seguros llamada gratuita 1-877-MY-FL-CFO (1-877-693-5236). Si usted necesita ayuda Si necesita la asistencia de un abogado, comuníquese con el Colegio de Abogados de Florida al (800) 342-8060 o [www.FloridaBar.org](http://www.FloridaBar.org) para determinar si el abogado es miembro.
- Asegúrese de considerar la experiencia de la agencia que elija y su reputación de imparcialidad. Si es posible hable con otros consumidores sobre su experiencia con la agencia y asegúrese que los profesionales de la agencia puedan contestar todas sus preguntas sobre la póliza que está comprando y todas las primas que se requieren para la transacción.



## CONSEJOS DE SEGUROS DE TÍTULO

- Compare precios. Negocie los honorarios, ya que pueden variar de una agencia de título a otra. Los gastos de cierre son negociables. Usted puede pedirle a su agente por un descuento de su prima. También puede pedir si usted califica para algún descuento. Usted podría calificar para un \*Descuento de compra de vivienda nueva\* si el vendedor no ha alquilado o vivido en la vivienda. La prima del seguro de título, sin embargo, no es negociable.
- Asegúrese de saber la cobertura de su póliza de seguro de título y de lo que no cubre antes de comprarla. Los cambios de cobertura pueden generar cambios en la prima.
- Si su agente de inmobiliaria, agente de hipoteca, etc., le recomienda una agencia de título, pregúntele si tienen un interés financiero en la agencia.
- Asegúrese de leer y comprender todos los documentos que firma en el cierre.
- Asegúrese de que la póliza describa correctamente toda la propiedad e interés que está adquiriendo.





# TERMINOS Y DEFINICIONES COMUNES DE SEGURO DE TITULO

**Resumen del título** es una compilación de instrumentos que datan desde el registro publico registra e incluye copias físicas de todos los instrumentos grabados que afectan el título de las tierras que se buscan. Un método alternativo implica buscar en los registros por 30 años empezando en la fecha de una raíz válida del título.

**Título Libre** es un título que está libre de defectos que pueden afectar el derecho del propietario a disfrutar de la propiedad o que puede causar que el propietario pierda parte de la propiedad.

Existe una **nube** en el título cuando hay motivos para creer que podría haber un futuro reclamo contra el título de la propiedad.

**Declaración de Cierre** es un documento que reemplazó otros formularios de cierre el 1 de agosto de 2015; específicamente, el HUD-1, Estimado de Buena Fe (GFE) y la Ley de Verdad en los Préstamos (TILA) formularios para algunos cierres. Este formulario mostrará los gastos monetarios relacionados con el cierre.

**Seña**, por lo general, el comprador requiere una cantidad mínima como muestra de su sinceridad por comprar la propiedad.

**Las Servidumbres** de transito son el derecho de usar la propiedad de otro para un propósito específico. La servidumbre es en si misma un interés de propiedad, pero el propietario original retiene el título legal de la tierra subyacente para los demás fines.

**Dominio Eminente** es el derecho constitucional del gobierno de tomar propiedad privada para uso público y reembolsar al titular del título de registro por el costo razonable del terreno.

## **Estimado de Buena Fe (GFE)**

proporciona una estimación de los gastos de cierre y términos del préstamo.

**HUD 1 Declaración de Cierre** no es un document obligado por el estatuto para cierres de inmueble, pero es un documento normalmente utilizado en el cierre cuando la propiedad involucrada es de inversión, para cierre de propiedades comerciales y para el cierre de propiedades residenciales comerciales, y para una hipoteca inversa.

**Lis Penden** es un aviso formal de una demanda judicial pendiente.

**El Estimado de Préstamo** es un formulario que recibirá detallando información importante sobre el préstamo hipotecario solicitado. Por ejemplo, vera la cantidad total del préstamo, la tasa de interés, el pago mensual e incluso si hay una penalidad por pagar el préstamo antes de tiempo.

**Los Servicios de Título Primarios** deben ser registrados en la Divulgación de Cierre e incluyen: evaluar la búsqueda de los registros título; despejar obstáculos de suscripción; determinar si su puede asegurar; preparar y emitir el compromiso de título y la póliza de seguro de título. Estos cargos están incluidos en la prima del seguro de título.

**La invasión de propiedad** ocurre cuando la propiedad de una persona se extiende a la propiedad de otra. Esto puede incluir vallas, arbustos, cobertizos, etc.

**Los Servicios Relacionados con Título** se refieren a servicios de cierre y deben registrarse en la Declaración de Cierre. El examen de los registros ya no forma parte en los servicios de cierre ya que está considerado parte de los servicios del título primario. Los servicios de cierre incluyen servicios prestados por el licenciado preparando los documentos del cierre llevando a cabo el cierre y la distribución del dinero del cierre.

**Los convenios restrictivos** prohíben, limitan o regulan el uso, el carácter, el tipo, las dimensiones, las especificaciones y las ubicaciones de los edificios y las estructuras que pueden erigirse y mantenerse en la propiedad.

**Depósito Simple** es un cierre en el que no se emite un seguro de título.

**Compromiso de Título** es un resguardo provisional del seguro de título.

**Los Defectos de Título** son intereses contrapuestos o adversos en la pertenencia de la propiedad, generalmente encontrados en una evaluación de los documentos de la búsqueda de títulos.

La **búsqueda de título** es la recopilación de la información del título en los registros oficiales o públicos. La búsqueda de título proporciona un resumen de todos los documentos anteriores que afectan el título de la propiedad que se está comprando.

**Truth in Lending Act (TILA)** es una ley federal de los Estados Unidos diseñada para promover el uso correcto del crédito al consumidor. Requiere la divulgación de los términos y el coste para estandarizar la forma de calcular y divulgar el coste asociado con los préstamos.

**Writ de Interpleader** es una orden judicial que gobierna como una compañía de títulos debe desembolsar los fondos de depósito en cuestión.



# PREGUNTAS FRECUENTES

## ¿Por qué se toma tanto tiempo para recibir mi escritura?

La escritura es el documento real que transfiere el título de una persona a otra. La escritura debe ser registrada en la oficina del Secretario del Tribunal y puede tomar tiempo. Después que la hipoteca anterior y los derechos de la propiedad han sido satisfechos, la escritura original se envía a la oficina del Secretario y se registra en los registros oficiales del condado. Una vez que el título nuevo ha sido registrado, la hipoteca nueva es registrada, una vez registrada, el título se envía por correo a la agencia de título donde el agente escribirá la póliza de seguro de título actual, si la compañía requiere que la Escritura sea registrada antes de la emisión. Algunas empresas no requieren que la escritura se registre antes de la emisión de la póliza y emitirá la póliza de título en la fecha actual del cierre. Una escritura generalmente no se registrará hasta que la hipoteca anterior se haya pagado y la satisfacción esté lista para ser presentada en el condado. Una vez que se registra la escritura original y se emite la póliza de seguro de título, los dos documentos se envían por correo al nuevo propietario.

Al comprar una casa móvil, la propiedad se evidencia por un título similar a un título de automóvil en lugar de una escritura. Los títulos son regulados y emitidos por el [Departamento de Seguridad Vial y Vehículos de Motor](#).

## ¿Cuándo debería recibir mi póliza de título?

Si el seguro de título es requerido o solicitado, usted debe de obtener un Compromiso de Título al momento de su cierre. La póliza real no puede emitirse por un tiempo dependiendo de la previa satisfacción de la hipoteca que se recibió y se registró junto con la nueva escritura de la propiedad.

## ¿Mi agente o agencia de título están licenciados en Florida?

Puede acceder a la [Búsqueda de Licencia](#) para verificar el estado de la licencia de un agente con el Departamento de Servicios Financieros de Florida, División de los Servicios del Agente y Agencias.

## ¿La compañía de títulos esta licenciada en Florida?

Puede acceder a la [Búsqueda de la Compañía](#) para verificar el estado de la licencia de una compañía con el Departamento de Servicios Financieros.



**Se supone que mi agente de título debía proporcionarme una tarjeta de regalo por hacer recomendaciones para ellos.**

Los agentes de título tienen prohibido:

- Proporcionar o pagar por comidas, bebidas o alquiler de habitaciones en eventos diseñados para promocionar su negocio.
- Pagar los costos publicitarios de los corredores de bienes raíces, etc. por referencias comerciales.
- Patrocinar y organizar cualquier evento de puertas abiertas para corredores de bienes raíces, etc. para solicitar recomendaciones de negocios.
- Proporcionar o pagar por tarjetas de regalo o certificados de regalo para recomendaciones de negocios.
- Proporcionar o pagar contratos de celulares para recomendaciones comerciales.
- Ofrecer cualquier descuento o reducción de cualquier tarifa del costo de una inspección, informe de inspección, evaluación o encuesta, incluidas inspecciones de viento, a un comprador o posible comprador de seguro de título.

Para obtener una lista completa de actividades prohibidas, consulte la Regla [69B-186.010](#) (4), Código Administrativo de la Florida.

## PARA MAS INFORMACIÓN:

**Colegio de Abogados de Florida**

(850) 561-5600

[www.FloridaBar.org/public/](http://www.FloridaBar.org/public/)

**Departamento de Regulación Comercial y Profesional de la Florida**

(850) 487-1395

[www.MyFloridaLicense.com/DBPR](http://www.MyFloridaLicense.com/DBPR)

**Departamento de Servicios Financieros de la Florida**

1-877-MY-FL-CFO (1-877-693-5236)

[www.MyFloridaCFO.com](http://www.MyFloridaCFO.com)

Presente una queja de seguro en línea a través de: [Get Insurance Help](#)

**Oficina de Regulación de Seguros de la Florida**

(850) 413-3140

[www.FLOIR.com](http://www.FLOIR.com)

**La Oficina de Regulation Financiera**

(850) 487-9687

[www.FLOFR.gov](http://www.FLOFR.gov)

**Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de E.E.U.U.**

(202) 708-1112

[www.HUD.gov](http://www.HUD.gov)

Por Favor tenga en cuenta: esta publicación no sustituye el asesoramiento legal. Si usted cree que necesita un abogado, por favor contacte el Colegio de Abogados de Florida al (800) 342-8060 o visite [www.FloridaBar.org](http://www.FloridaBar.org).











diciembre 2022